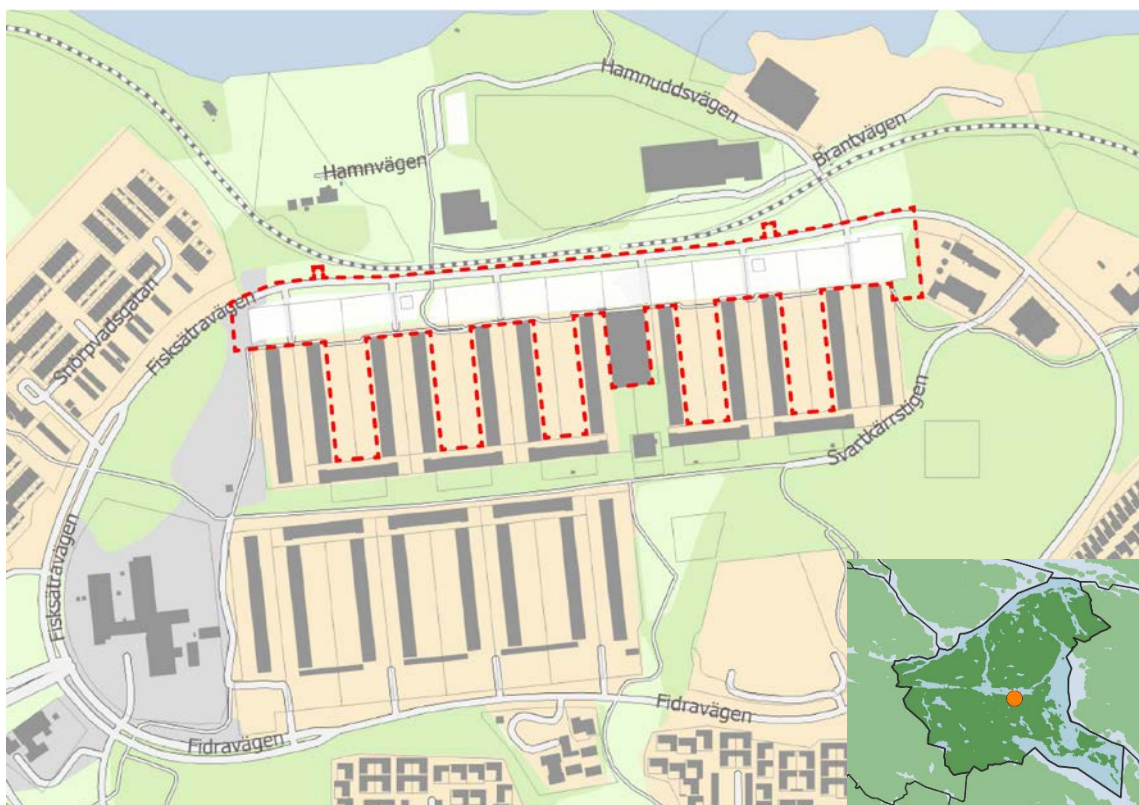


Fisksätra entré

Detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksätra, Nacka kommun.



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) antog start-PM 24 oktober 2017. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning inklusive bilagor
 - *Bilaga 1*: Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram (Mandaworks, februari 2018)

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Detaljplaneprogram Fisksätra (Nacka kommun, april 2013)
- Miljöredovisning (Nacka kommun, januari 2018)
- Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, augusti 2017)
- Panncentralen i Fisksätra – externbullerutredning (ÅF-Infrastructure AB, december 2017)
- Dagvattenutredning (Geosigma, november 2017)
- Riskutredning (ÅF-Infrastructure AB, september 2017)
- Trafikutredning (Tyréns, november 2017)
- Parkeringsutredning (Tyréns, januari 2018)
- Geoteknisk undersökning (Geosigma, september 2017)
- Solstudier (Mandaworks, december 2017)

Innehållsförteckning:

- | | |
|------------------------------|-------|
| 1. Sammanfattning | s. 3 |
| 2. Förutsättningar | s. 5 |
| 3. Planförslaget | s. 14 |
| 4. Konsekvenser av planen | s. 30 |
| 5. Så genomförs planen | s. 34 |
| 6. Medverkande i planarbetet | s. 41 |

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planområdet för Fisksätra entré avgränsas i norr av Saltsjöbanan, i söder av befintlig bebyggelse, i öster av Fisksätra värmecentral och i väster av Braxenparken. Marken ägs av Stena fastigheter och Nacka kommun och består idag av markparkering, två transformatorstationer, Fisksätravägen, Fisksätra centrum samt bostadsgårdar. Övergripande strategier och mål för utvecklingen av Fisksätra som anges i planprogrammet från 2013 följs i planförslaget.

Planförslaget omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. I ett av kvartererna möjliggörs även för förskola med sex avdelningar samt ett äldreboende med 72 lägenheter. Vid Fisksätra centrum ges möjlighet till utbyggnad av centrum- och kontorsverksamhet, dels under gångbron vid det före detta polishuset, och dels på delen som vetter mot Fisksätra torg. Även i kvarteret direkt väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bottenvåningen. Totalt bedöms området inrymma cirka 430 lägenheter. Utbyggnaden av centrum omfattar cirka 1000 kvadratmeter lokaler under gångbron och cirka 2000 kvadratmeter lokaler mot Fisksätra torg.

Fisksätravägen avses byggas om till en mer levande lokalgata med en gång- och cykelbana, kantstensparkering samt trädplantering. Vid centrum tillskapas ett entrétorg som ligger i anslutning till busshållplats och övergångsställe till Fisksätra station.

I tre av bostadskvartererna föreslås parkeringsgarage under de nya bostadsgårdarna, vilket gör att dessa hamnar i samma nivå som befintliga gårdar. Ny bebyggelse placeras så att ett gårdsrum kan bildas som är gemensam med befintlig bebyggelse. Parkering till de tillkommande bostäderna kommer även att lösas i befintliga parkeringsgarage där det idag finns ett överskott av platser. Befintliga gårdar ingår i planområdet för att ge möjlighet till komplementbyggnader.

Den föreslagna strukturen grundas på tanken att sluta de befintliga gårdsrummen och samtidigt tillskapa ett gaturum längs Fisksätravägen. Indragna fasadpartier i gatunivå och variation i höjd samt variation i takutförning tillskapar en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. En viss samhörighet med den befintliga bebyggelsen erhålls dels genom val av fasadmateriäl och fasadkulörer, och dels genom att de befintliga husgavlarna delvis exponeras. Byggnaderna förslås uppföras i fyra till åtta våningar.

Gående rör sig idag huvudsakligen längs den så kallade rampen, direkt norr om bebyggelsen, som ligger upphöjd från parkeringen. Gena kopplingar saknas mellan centrum och stationsområdet. Likaså utgör Fisksätravägen och Saltsjöbanan idag en barriär mellan befintlig bebyggelse på den södra sidan, och skola, idrott och rekreation på den norra sidan.

Tillgängligheten för gående och cyklister förbättras genom förslaget. Möjligheten för gående att ta sig från den övre nivån, vid befintlig bebyggelse, till den nedre nivån kommer att förbättras jämfört med idag. Ramp med vilplan kommer att anordnas från Fisksätravägen ner till gångtunneln under Fisksätravägen. Fisksätravägen kommer att gestaltas som en levande lokalgata, som är smalare än idag och har trottoarer, cykelbana samt övergångställen mot stationen, vilket förbättrar möjligheten att korsa Fisksätravägen.

Befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp ska läggas om inom allmän platsmark och kvartersmark. Omläggning av kommunala ledningar, liksom ledningar med annan ägare, bekostas av exploatören. Befintliga transformatorstationer med ledningar ska flyttas till nytt läge norr om Fisksätravägen. Omläggningen av ledningarna samt kostnaderna för flytten av transformatorstationerna och nödvändig fastighetsbildning bekostas av exploatören.

Markbyten kommer att ske mellan Nacka kommun och exploatören. En överenskommelse om fastighetsreglering ska bifogas exploateringsavtalet. Överlåtelse av mark för allmän plats ska ske utan ersättning. Fastighetsbildning betalas av exploatören.

Tillskapandet av tilltalande och trygga utemiljöer bedöms ha positiva effekter på såväl barn som ungdomar i området. Projektet kommer att bidra till att Fisksätra utvecklas med ny bebyggelse som möjliggör olika boendeformer och lägenhetsstorlekar för att främja integration och olika livsstilar, vilket bedöms gynna barn och ungdomar i området.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Effektiv mark- och resursanvändning
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Energieffektivitet och sunt byggande

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet, cirka 57 hektar, ligger i norra delen av Fisksätra och omfattar i huvudsak området mellan befintlig bebyggelse och Fisksätra station. De fastigheter som omfattas är Erstavik 26:109-111, 26:113, 26:115, 26:117-118 som ägs av Stena Fastigheter Nacka AB; Erstavik 26:112, 26:114, 26:426, 26:428-429 som ägs av Kommanditbolaget Josefina-1b och Erstavik 26:430 som ägs av kommanditbolaget Josefina-Ev2. Fastigheterna Erstavik 26:1, Erstavik 26:116 och Erstavik 26:427 ägs av Nacka kommun.



Planområdets avgränsning visas som heldragen linje

Översiktlig planering

I översiktsplanen från 2012 understryks vikten av att stärka och utveckla Nackas lokala centra, däribland Fisksätra. Den huvudsakliga inriktningen för Fisksättras markanvändning är så kallad medeltät stadsbebyggelse som har alla de funktioner som är typiska för en blandad stad. Översiktsplanen anger att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig i flera delar av Fisksätra. Genom att möjliggöra fler bostäder kring centrum förbättras förutsättningarna för service samt kultur- och fritidsverksamhet. Cirka 450 bostäder och cirka 50 arbetsplatser kan tillkomma till år 2020 i hela Fisksätra. Ytterligare cirka 300 bostäder och cirka 100 arbetsplatser bör kunna tillkomma genom förtätning till år 2030. Vidare anges ett behov av cirka 150 nya förskoleplatser, en utveckling av Fisksätra idrottsplats och en eventuell utbyggnad av befintliga skolor.

Under perioden 11 oktober – 15 december 2017 var ett förslag till reviderad översiktsplan utställt för granskning. Där anges en förtätning om drygt 700 nya bostäder och 200 arbets-

platser till år 2030 i Fisksätra. Den reviderade översiktsplanen poängterar även att det finns behov av kulturlokaler och att en utredning pågår för en ny multifunktionell hall med inriktning mot friidrott. Den multifunktionella hallen ingår i ett annat detaljplanearbete kallat Hamnvägen.

Fisksätradiologen

Under 2010 genomfördes den så kallade Fisksätradiologen. Dialogen resulterade i kunskap och idéer som utgör en tydlig bild på vad som behöver utvecklas i Fisksätra;

- Ta vara på och utveckla den mångfald som finns.
- Förstärk det som är bra (tät struktur, gröna dalen, idrottsplatsen, det marina livet, närheten mellan station och centrum).
- Trafiksepareringen är karaktäristisk för området men fungerar inte i alla lägen, kompletteringar behövs.
- Rusta upp närmiljöer och centrum.
- Tydligare stråk att röra sig via och fler målpunkter att orientera sig efter.
- Fler och mer inbjudande mötesplatser med liv och rörelse för fler målgrupper.
- Låt odling, plantering, konst och arkitektur i området utvecklas.
- Skapa inbjudande ”entréer” inom och till området.
- Skapa trygghet, liv och rörelse i de centrala delarna utifrån ett ”Fisksätraperspektiv”.
- Fritidsaktiviteter är viktiga, ett breddat utbud behövs inte minst för att tillgodose fler åldrar.
- Se till att de boende och verkande är engagerade och vill ta del av områdets utveckling.

Detaljplaneprogram

I detaljplaneprogrammet för Fisksätra, antaget 13 maj 2013, anges för aktuellt planområde (parkeringen norr om flerbostadshuset) markanvändningen bostäder och verksamheter. Området bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse i 4 - 6 våningar och någon enstaka hög byggnad. Den nya bebyggelsen bör ha lokaler för verksamheter och gemensamhetslokaler i bottenvåningarna. Att bebygga befintlig parkering ger upphov till en trivsammare och tryggare offentlig miljö. Samtidigt behöver fasaden med garageentréer och utfarter (den så kallade rampen) ses över ur ett tillgänglighets- och gestaltungs-perspektiv för att skapa kopplingar mellan befintliga och nya bostäder.

Det står i programmet att parkeringssituationen inte ska försämrats för befintlig bebyggelse, och att kommunens parkeringsstrategi ska följas. Tätheten på kvarternivå bör inte överskrida tätheten i befintligt bestånd. Området mellan centrum och stationen kan enligt programmet omstruktureras för att få till bättre integration dem emellan. Ett trivsamt, multifunktionellt torg mellan centrum och stationen, som löper ut över Fisksätravägen, kan ge Fisksätra en ny mötesplats och välkomnande entré och samtidigt koppla samman station och centrum.

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller *detaljplan 59* från 1991. Denna anger framför allt markanvändningen parkering, men även teknisk anläggning för de två idag befintliga elnätstationerna. Längs Fisksätravägen finns fyra ej utnyttjade byggrätter för kontor med parkering i markplanet. Även centrum och det före detta polishuset ingår i denna detaljplan.

För den del av Fisksätravägen som ligger längst i väster gäller *stadsplan 228* från 1971. För intilliggande del av Fisksätravägen gäller *stadsplan 66* från 1969. Även den del av befintlig park i väster samt de två befintliga bostadsgårdarna i väster, och del av den tredje, ingår i stadsplan 66. Resterande del av den tredje bostadsgården samt gårdarna öster om centrum ingår i *stadsplan 235 från 1972*. I den ingår även parkområdet direkt öster om befintlig parkeringen. För resterande del av Fisksätravägen gäller *stadsplan 229* från 1972. Fisksätra station samt Saltsjöbanans spår öster och väster om stationen ingår i den stadsplanen.

Fisksätra station

Trafikförvaltningen (SL) utreder möjligheten att vid vissa stationer längs Saltsjöbanan bygga ut till dubbelspår (mötesstation) i syfte att kunna öka turtätheten. De lägen för vilka utredning pågår är Fisksätra, Tattby samt Östervik. För att kunna utöka trafiken krävs dubbelspår vid två av stationerna, antingen Fisksätra och Tattby eller Östervik och Tattby. Trafikförvaltningen har ännu inte beslutat om utbyggnaden ska ske i Fisksätra eller i Östervik. Även om det inte blir dubbelspår vid Fisksätra station kommer perrongen att flyttas till den södra sidan av spåren, vilket innebär en bättre och enklare koppling till Fisksätra.

Planarbete för Fisksätra station har påbörjats, och var på samråd under våren 2015 (KFKS 2014/900-214). Planarbetet kan fortsätta när Trafikförvaltningen har beslutat var mötesstationerna ska finnas. Planförslaget för Fisksätra entré har tagit hänsyn till, och utgår ifrån, framtaget förslag till ombyggnad av Fisksätra station till mötesstation.

Intressen enligt 3 och 5 kap Miljöbalken

Saltsjöbanan utgör riksintresse enligt 3 kapitlet i Miljöbalken. Detaljplanen ligger i anslutning till Saltsjöbanan. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten, enligt 5 kapitlet i Miljöbalken, är bindande nationella föreskrifter. Det är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering ska hänsyn tas till dessa. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Miljökvalitetsnorm för luft klaras idag inom planområdet. Årsmedelvärdet för PM10 ligger inom intervallet 18-20 µg/m³, och dygnsmedelvärdet är 20-25 µg/m³ (gräns för normen är 50 µg/m³). Vad gäller miljökvalitetsnormen för NO₂ är årsmedelvärdet 10-15 µg/m³, och dygnsmedelvärdet 24-30 µg/m³ (gräns för normen är 60 µg/m³).

Recipenter för dagvatten och dagvattenhantering

Idag samlas dagvatten upp från alla parkeringsytor och takytor och leds direkt utan fördröjning och rening i slutna dagvattenledningar till Skurusundets kustsvattenförekomst (SE591800-1813660). Miljökvalitetsnormerna för Skurusundet är att år 2027 uppnå *god ekologisk status* och *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för PBDE och kvicksilver samt kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts.

Skurusundets ekologiska status har idag klassats som måttlig och de flesta ekologiska kvalitetsfaktorers status har klassningen måttlig status utom ljusförhållanden där klassningen är god status. Den kemiska statusen uppnår god kemisk ytvattenstatus, detta exklusive överallt överskridande ämnen så som bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar som kommer från atmosfärisk deposition och har förhöjda halter över hela Sverige. Vattenförekomsten har även problem med förhöjda halter av fluoranten och med övergödning. Det är därför viktigt att minimera utsläpp av ämnen såsom PAH:er, fosfor och kväve.

Fisksätra

Fisksätra representerar den senare delen av den så kallade miljonprogramsbebyggelsen. Området ritades av arkitektfirman Forsman & Snellman på uppdrag av dåvarande kommunala bostadsbolaget Nackahem och stod färdigt 1974. Den högre, kring centrum koncentrerade bebyggelsen med sina stadsliknande former gjorde det möjligt att uppföra låga hus på närområdets höjder, Båthöjden, Fågelhöjden och Fiskarhöjden. Tanken var även att genom varierande boendeformer främja en demografisk spridning av de boende i området och samtidigt skapa möjlighet att byta boendeform efter behov och livsskede. Flerfamiljshusen i Fisksätra köptes 1996 av Stena Fastigheter.

Planområdet idag

Planområdet utgörs idag till större delen av parkeringsytor med visst inslag av grönska. Två elnätstationer finns, vilka ligger öster respektive väster om centrum. De befintliga gårdar som ingår i detaljplanen utgör relativt stora grönytor med inslag av större träd. Gårdarna är inte underbyggda. Den befintliga gård som ligger längst i väster består delvis av kolonilotter som nyttjas av de boende i de befintliga husen.



Planområdet väster om gångbron - befintlig bebyggelse, parkeringsytor, Fisksätravägen och Saltsjöbanan

Fisksätra centrum och det före detta polishuset ingår också i planområdet. Stations- och centrumområdet utgör en viktig plats i området. Det är den största målpunkten och mötesplatsen i området med många människor, som passerar varje dag. Gaturummet vid centrum och stationen är storskaligt, vilket, tillsammans med nivåskillnaderna mellan hus och parkering gör det svårt att orientera sig för den som anländer med bil eller tåg. Området kring centrum är idag i behov av upprustning för att göra det till en mer framträdande och attraktiv plats. Utvecklingen är nödvändig om centrum och stationsområdet ska kunna samman-

kopplas bättre och bli tryggare. Fisksätravägen och Saltsjöbanan utgör idag barriärer mellan bebyggelsen och skolan och rekreationsområdena i norr.

Kulturmiljö

Den befintliga bebyggelsen i Fisksätra består av 28 flerfamiljshus, varav 17 i den norra delen som vetter mot planområdet. Garage är placerade i ett våningsplan under bebyggelsen och Fisksätra utgör ett av de första helt trafikseparerade områdena i landet. Byggnaderna är uppförda i nybrutalistisk stil där fasadmaterialet består av aluminiumkassetter, profilerad plåt och mangantegel. Färgsättningen går i olika jordfärger, bland annat olika nyanser av rött och ockra. Området som helhet präglas av de nybrutalistiska fasaderna och en stadsmässighet som mjukas upp av de många träden och grönskan på gårdarna.



Befintlig bebyggelse och gårdsmiljö (foto: Mandaworks)

Huskropparna i Fisksätra har medvetet placerats med kortsidorna mot Lännerstasundet. Gavlarna har klätts med mörkbrunt tegel och saknar fönster, varför husen från farleden inte uppfattas som så stora och påtagliga. Den dova färgsättningen och flacka takprofilen bidrar till landskapsanpassningen.

Vid komplettering av bebyggelse på den norra parkeringen bör, enligt ”Identifiering av Kulturmiljövärden inför planläggning av södra och norra parkeringen” (Nacka kommun 2016) de kompakta gavlarna bevaras som tydliga utropstecken och bör inte byggas ihop med ny bebyggelse. Ett tydligt brott mot befintlig bebyggelse gällande avstånd och placering är önskvärt. Den tillkommande bebyggelsen bör inte skymma eller förta miljonprogrammets monumentalitet, och den ursprungliga stadsplanen, strukturen med lameller och ”hus i parkkaraktär” ska fortsättningsvis vara avläsbar. Den nya bebyggelsen bör, liksom den befintliga, placeras och gestaltas med ett medvetet förhållningsätt avseende närheten till Lännerstasundet. Mot sundet kan det vara lämpligt med en dämpad färgskala. Vid förnyelse av de befintliga gårdarna ska principen ”hus i grönska” beaktas. Gårdarnas öppna och gröna karaktär kan förstärkas.

På bostadsgården direkt väster om centrum står en större ek som utgör spår av ett äldre kulturlandskap, vilket även de ekar som står på Fisksätra torg gör. Den stora eken väster om centrum är ett så kallat jätteträd, utpekad av länsstyrelsen, med en omkrets på 3,5 meter

(kulturspår 4,0, vitalitet 5,0). Det nord-sydliga stråket från Båthöjden via centrum och över Saltsjöbanan vidare mot Fisksätra holme utgör ett kulturhistoriskt intressant stråk.

Service och kultur

Fisksättras service är koncentrerad till Fisksätra centrum, ett mindre affärscentrum med bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek, mataffär och restaurang. I anslutning till centrum, invid Fisksätra torg, ligger Fisksätra kyrka. Cirka 120 meter norr om planområdet ligger Fisksätra Marina med bland annat restaurang, museet HAMN och från maj 2018 även Leksaksmuseet.



Fisksätra centrum och Fisksätra kyrka (foto: Mandavorks)

Från planområdet är det gångavstånd till Fisksätra skola, norr om Fisksätra station, som har undervisning från förskoleklass till årskurs sex. Här finns även fritidsgård. Fisksätra Folkets Hus inryms i avställda skollokaler som inte är anpassade för deras verksamhet. Strax sydväst om planområdet ligger Akademiska skolan som har undervisning från förskoleklass till årskurs nio. I Fisksätra finns idag sex förskolor (fyra kommunala, en fristående samt en öppen förskola) samt tre familjedaghem.

Kollektivtrafik

Norr om Fisksätra centrum finns en station för Saltsjöbanan som angör Slussen inom cirka 25 minuter (under ombyggnaden av Slussen är slutstationen Henriksdal med ersättningsbuss sista biten till Slussen). I högtrafik avgår Saltsjöbanan var tjugonde minut. Även buss 465 till Nacka strand (via Nacka Forum) trafikerar området med hållplats i centrum.

Friytor

Direkt väster om planområdet ligger Braxenparken som inrymmer lekutrustningar av olika slag. Mellan de befintliga flerbostadshusen finns stora gårdar med möjlighet till lek och utevistelse. Norr om Saltsjöbanan ligger Fisksätra idrottsplats med bland annat fotbollsplaner. På Fisksätra holme cirka 250 meter norr om planområdet finns en badplats och möjligheter till rekreation.

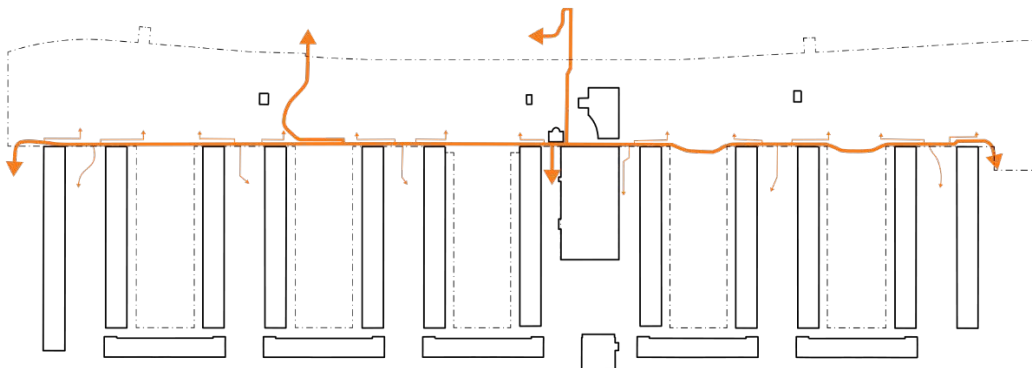
Fisksätra ligger i anslutning till grönområden och vatten. Öster om Saltsjöbanan, ligger Skogsö naturreservat. Topografiska förhållanden och Saltsjöbanans spår gör att naturreservatet är något svårt att nå från Fisksätra. Det finns naturstigar i reservatet men dessa är inte

naturligt kopplade till Fisksätra. Fisksätrabornas närmaste entré till reservatet är via Fisksätra marina där en gångväg anläggs. I söder ligger Erstaviksområdet som är sammanlänkat med Skogsö naturreservat via grönområdet mellan Fågelhöjden och Igelbodaplatån. Erstaviksområdet nås via två gång- och cykelvägar i tunnlar under Saltsjöbadsleden.

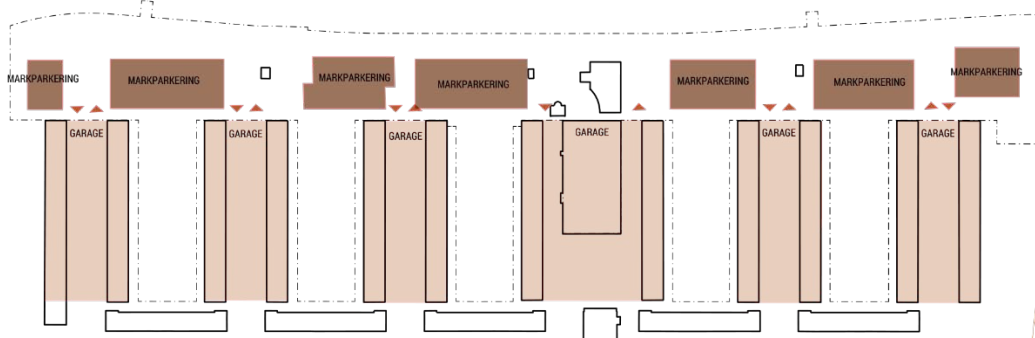
Gröna dalen, cirka 200 meter sydost om planområdet, med sin varierad topografi och omväxlande vegetation är ett rekreationsområde med bland annat kolonilotter. Gröna dalen kopplar Fisksätra till Saltsjöbadens centrum via en gång- och cykelväg (samma sträckning som den tidigare landsvägen till Saltsjöbaden).

Gator, trafik och parkering

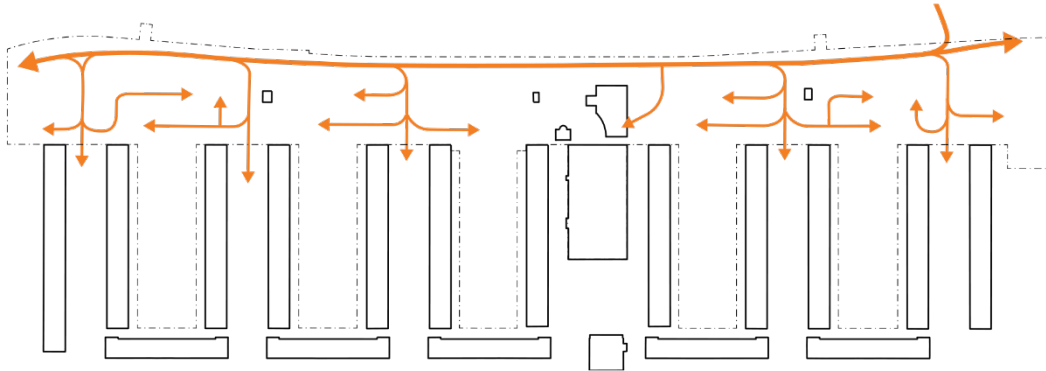
Trafiksystemet i Fisksätra som helhet genomsyras av en tydlig separering av olika trafikslag. Det ger hög trafiksäkerhet men ibland otydliga gångstråk som tar omvägar. Terrängen och trafiksepareringen bidrar till nivåskillnader. Det skapar lösningar i olika plan, som kan upplevas som otydliga och otrygga att röra sig i. Gående rör sig idag huvudsakligen längs den så kallade rampen, direkt norr om bebyggelsen, som ligger upphöjd från parkeringen. Gena kopplingar saknas mellan centrum och stationsområdet. Likaså utgör Fisksätravägen och Saltsjöbanan idag en barriär mellan befintlig bebyggelse på den södra sidan, och skola, idrott och rekreation på den norra sidan. Två passager finns idag – en gång- och cykeltunnel under Fisksätravägen och Saltsjöbanan i den västra delen samt en gångbro över dessa vid centrum. Fisksätravägen har idag inga trottoarer utan är, som namnet säger, en väg med en bredd på cirka åtta meter.



Befintliga huvudgångstråk – rampen norr om bebyggelsen samt de två passagera (bild: Mandaworks)



Befintlig parkering (bild: Mandaworks)



Befintliga tillfarter för biltrafik (bild: Mandaworks)

Parkeringsytorna på norra parkeringen är uppdelade på sju ytor inrymmande sammanlagt 294 parkeringsplatser. Platserna är till för dels de boende, och dels för besökande till Fisksätra centrum. Fem infarter finns till norra parkeringen, där infarterna även utgör angöring till parkeringsgaragen under befintliga bostadshus. I parkeringsgaragen finns idag sammanlagt 932 platser varav cirka 180 är vakanta. Flera hyresgäster som har plats i parkeringsgaragen hyr dock flera idag platser, totalt handlar det om cirka 75 bilar.

Öster om det före detta polishuset, direkt norr om centrum, finns idag utrymme för varuhantering och sophantering för Fisksätra centrum.



Gångrampen på den övre nivån – parkering och entréer till garage på den nedre nivån (foto: Mandaworks)

Teknisk försörjning

Längs med den så kallade rampen, direkt norr om befintlig bebyggelse, är ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten förlagda. En större huvudvattenledning viker av norrut, genom gången under Fisksätravägen, och vidare under Lännerstasundet. Även andra ledningar passerar Fisksätravägen genom gångtunneln. Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten går även vidare söderut mot Fisksätra allé via bostadsgården direkt öster om centrum. El till området distribueras via de två elnätstationerna vilket innebär att ett stort antal ledningar finns under parkeringsytorna. Fjärrvärmeledningar finns dragna över befintlig parkering mot Fisksätraskolan. Fjärrvärmeförsörjning sker i övrigt via Fisksätra allé. Fiberkablar finns framdragna till befintlig bebyggelse. Hantering av hushållsavfall för befintlig bebyggelse sker idag med en sopsugsanläggning, mobil lösning, där sju upphämtningsställen finns placerade längs parkeringen.

Risk och säkerhet

Risikfaktorer som har identifierats i planområdets närhet är framför allt panncentralen och dess oljecisterner, men även till viss del tågen på Saltsjöbanan. Den riskutredning som tagits fram (ÅF-Infrastructure, 2017), vad gäller Saltsjöbanan, gäller för en närliggande detaljplan (Hamnvägen) som ligger norr om Fisksätravägen, och som är under framtagande. Dock bedöms resultatet kunna gälla för hela den tillkommande bostadsbebyggelsen inom planområdet för Fisksätra entré. Vad gäller panncentralen har riskutredningen tittat på hur den påverkar kvarter H (se bild på sidan 15) inom denna detaljplan.

Panncentralens huvudsakliga riskkällor är lagringen och hanteringen av bioolja. Det enda identifierade scenario som kan påverka personer inom närliggande områden är brand i biooljan. Sannolikheten för brand bedöms som låg eftersom bioolja har en relativt hög flampunkt och termisk tändpunkt, där ämnet själv måste vara uppvärmt för att kunna antändas. Konsekvensen vid en osannolik brand bedöms främst bli obehag kopplat till brandrökgaser. I händelse av brand i en oljecistern, vilket kan ge upphov till släckvatten, kan detta troligtvis rinna ned via berget mot befintlig parkeringsyta inom planområdet. Detta innebär framför allt en miljöpåverkan om släckvattnet når brunnar för dagvatten.

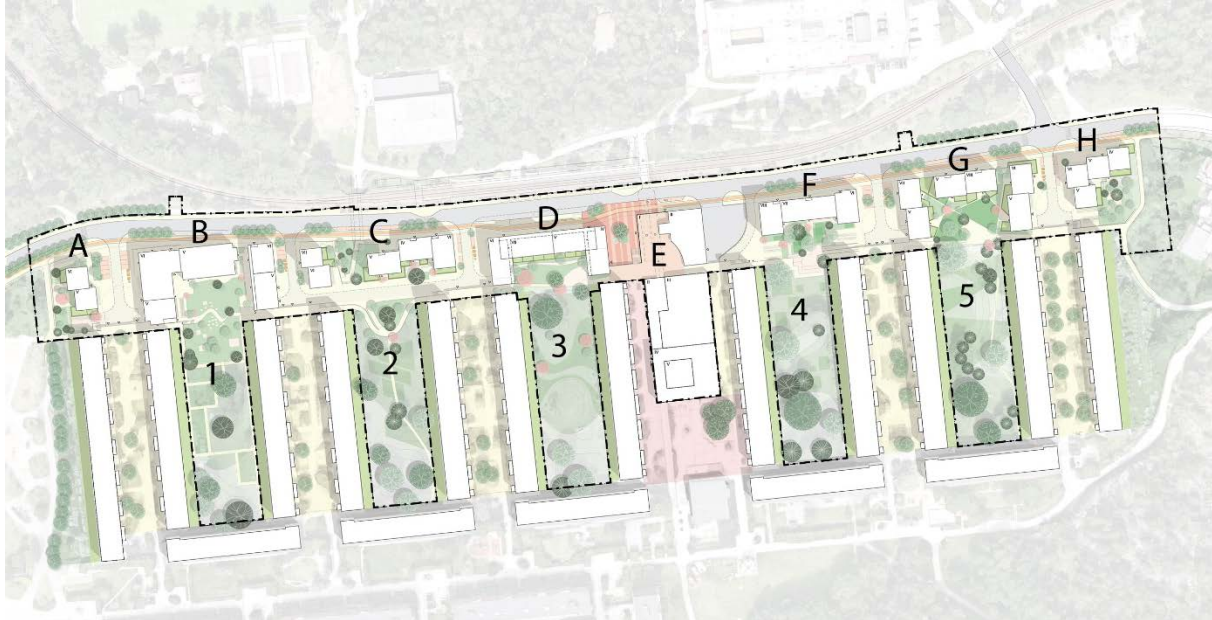
Riskerna som är sammankopplade med Saltsjöbanan är att tågen teoretiskt kan medverka i tågbrand, ursparning samt påkörning vid plankorsningen Saltsjöbanan/Hamnvägen.

Geoteknik och markföroreningar

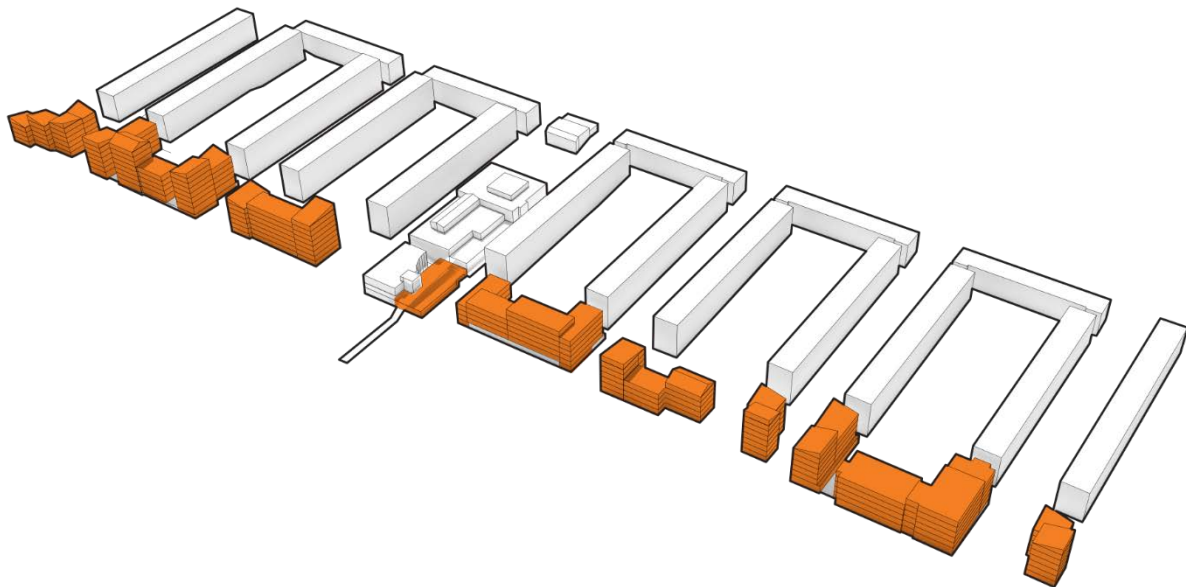
Marken inom den befintliga parkeringen, där ny bebyggelse föreslås, är relativt flack. De yttre kanterna, i öster och väster ligger på cirka +14 till +16 meter över nollplanet medan den centrala delen, vid centrum, ligger på cirka + 11 meter över nollplanet. Enligt SGU:s jordartskarta (Sveriges Geologiska Undersökning) består planområdet i sin helhet av fyllnadsmassor. Den geotekniska utredningen (Geosigma 2017-09-08) visar att massorna består av 1 – 3 meter fyllning av grusig sand eller sprängsten. Under fyllnadsmassorna finns lerjord av olika slag, det varierar inom området; lerinblandad jord, lösare lerinblandad jord, siltig torrskorpelera och även till viss del lös lera. Mellan lerjorden och berg finns ett lager av friktionsjord vars djup varierar från en halv meter till cirka fem meter. Bergytan inom planområdet är kuperad och djupet från markytan ner till berg varierar stort över området, från cirka 1 meter till cirka 6,5 meter.

3. Planförslaget

Ny bebyggelse



Översiktlig illustrationsplan över förslaget. Svart streckad linje visar planområdets avgränsning. Bokstäverna är de olika kvarteren, och siffrorna de olika gårdarna som hänvisas till i texten. (Bild: Mandaworks)



Föreslagen ny bebyggelse (Bild: Mandaworks)

Huvuddrag och markanvändning

Detaljplanen omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål (B). I ett av kvarteren (kvarter B) möjliggörs även för skola med sex avdelningar samt ett äldreboende med 72 lägenheter (S₁B₁). Vid Fisksätra centrum ges möjlighet till utbyggnad för

centrum- och kontorsverksamhet (CK), dels under gångbron vid det före detta polishuset, och dels på delen som vetter mot Fisksätra torg. Även i kvarteret direkt väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bottenvåningen. Totalt bedöms området inrymma cirka 430 lägenheter, exakt antal är dock beroende på vilka storlekar på lägenheter som blir aktuella i bygglovskedet. Utbyggnaden av centrum omfattar cirka 1000 kvadratmeter bruttoarea under gångbron och cirka 2000 kvadratmeter bruttoarea mot Fisksätra torg. I tre av bostadskvarteren föreslås parkeringsgarage under bostadsgårdarna (P), vilket även möjliggör att de nya gårdarna hamnar i samma nivå som de befintliga. Parkering till de tillkommande bostäderna kommer även att lösas i de befintliga parkeringsgaragen där det idag finns ett överskott av platser. De befintliga gårdarna ingår i planområdet för att ge möjlighet till att uppföra mindre komplementbyggnader.

Bebyggelsen följer intentionerna i detaljplaneprogrammet för Fisksätra från 2013 med nya kvarter som sluter de befintliga bostadsgårdarna mot norr. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelse om högsta total höjd. Höjderna motsvarar ett våningsantal på mellan fyra till åtta våningar. Kvarteren är slutna mot Fisksätravägen för att på så vis ge tysta och mer privata gårdar. Ett av kvarteren (kvarter C) är dock uppbrutet för att möjliggöra en ramp ner till gången under Fisksätravägen. Bostadshusen ska mot Fisksätravägen ha en förhöjd sockelvåning vilket ger en bättre boendemiljö i lägenheterna i bottenvåningen. Vid centrum tillskapas ett entrétorg som ligger i anslutning till busshållplats och övergångsställe till Fisksätra station. Fisksätravägen föreslås omdanas till en levande lokalgata med trottoarer, cykelbana och trädplantering.

Övergripande gestaltning

Den föreslagna strukturen grundas på tanken att sluta de befintliga gårdsrummen och samtidigt tillskapa ett gaturum längs Fisksätravägen. Indragna fasadpartier i gatunivå och variation i höjd samt variation i takutformning tillskapar en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. För att ytterligare tillskapa variation ska fönstersättning och balkongplacering variera. Balkonger ska ha genomsiktliga räcken vilket ger bättre förutsättningar för ljusinsläpp i lägenheter och därmed en bättre boendemiljö. För att tillskapa tydligare entrépartier tillåter inte planen att balkonger placeras direkt ovan entréerna (se bild sidan 17).

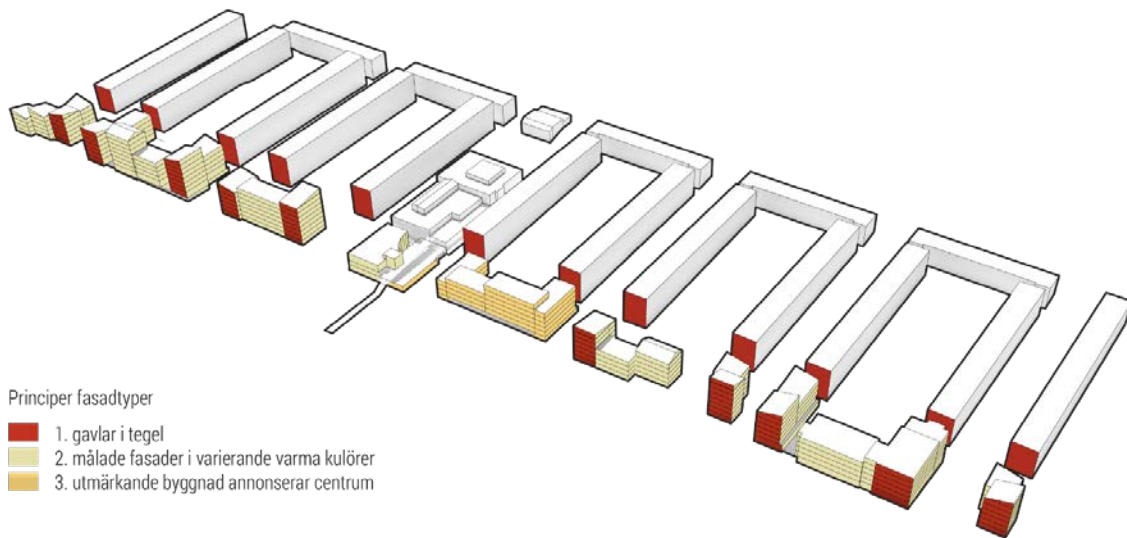
En viss samhörighet med befintlig bebyggelse erhålls genom val av fasadmaterial och fasadkulörer, men även genom att de befintliga husgavlarna delvis exponeras. Byggnaderna föreslås uppföras i fyra till åtta våningar.

Fasader – material och kulör

Den befintliga bebyggelsens gavlar som vetter mot Lännerstasundet utformades medvetet i ett mörkare tegel i syfte att smälta in i landskapet. En princip för den tillkommande bebyggelsen är därför att utföra gavelpartierna mot norr, det vill säga mot Fisksätravägen och Lännerstasundet, i tegel (*gestaltungsprincip 1*). Av stor vikt är att de gavelpartier som ligger i förlängningen av de befintliga gavlarna får ett mörkare tegel, medan övriga gavlar kan ut-

föras i tegel i andra kulörer. Kvarter D utgör ett undantag från principen mot bakgrund av att låta byggnaden vara något annorlunda jämfört med de övriga i syfte att markera centrum.

Fasader mot Fisksätravägen som inte utgör gavlar liksom fasader mot söder kan utföras i puts eller prefabricerade bebyggelselement, men självfallet även i tegel. Om bebyggelselement med synliga skarvar används är det viktigt att dessa utgör en medveten del av gestaltningen, vilket finns som bestämmelse på plankartan.



Gestaltungsprincip 1 och 2 – gavlar mot Fisksätravägen ska utföras i tegel (Bilder: Mandaworks)

En kulörpalett (*gestaltungsprincip 2*) har tagits fram som ska vara utgångspunkt i val av kulörer på den nya bebyggelsen. Inspiration till kulörpaletten har varit den befintliga bebyggelsens kulörer. Tanken är att få till en harmoni mellan den befintliga bebyggelsen och den nya. Accentkulörerna ska i huvudsak användas i till exempel entrépartier, fönsteromfattningar och balkonger.

	GRÅ/GRÖN	GUL/GRÖN	GUL/ORANGE	RÖD
Tegel				
Basfärg				
Accent				
				

Gestaltungsprincip 2 – kulörpalett (Bild: Mandaworks)



Exempelkvarter – gavlar i tegel, kulörer från paletten, inga balkonger ovan entréer (Bild: Mandaworks)



Fisksättravägen med den nya bebyggelsen (del av kvarter B längst till höger i bild). Utformningen kan komma att ändras. (Bild: Mandaworks)

Utveckling av centrum & ny torgyta

Fisksätra centrum föreslås få en mer framträdande och tydlig entré i nivå med Fisksätravägen. Ett sätt att uppnå detta är genom att bygga ut med verksamhetslokaler under den befintliga gångbron. De mörka, mer ogästvänliga delarna under bron försvinner och mer yta för centrum erhålls samtidigt som det framtida torget får en tydlig vägg mot öster. Den västra sidan av torget utgörs av kvarter D i vars bottenvåning en verksamhetslokal föreslås. Torgytan föreslås utformas med sittplatser och en större trappa som leder till den övre nivån. Något eller några större träd på torget är ett lämpligt sätt att ge platsen karaktär och skapa rumslighet. Den framtida torgplatsen ligger i anslutning till busshållplatsen och Fisksätra station vilket skapar möjlighet till en trivsamt mötesplats.

Detaljplanen ger även möjlighet till en påbyggnad i en till två våningar av centrum i den del som vetter mot Fisksätra torg. Påbyggnaden måste i sin gestaltning anpassas till omkringliggande bebyggelse, i synnerhet Fisksätra kyrka, vilket finns som bestämmelse på plankartan.



Gångbron över Fisksätravägen och Fisksätra centrum. Utformningen kan komma att ändras. (Bild: Mandaworks)



Det nedre torget vid Fisksätra centrum, Fisksättravägen i förgrunden. Utformningen kan komma att ändras. (Bild: Mandaworks)

Förskola och äldreboende

I kvarter B föreslås en förskola med sex avdelningar (cirka 120 barn) i bottenvåningen och ovan denna ett äldreboende med åtta avdelningar (72 lägenheter) i fyra våningsplan. Kvarterets gård kommer till större delen att upptas av förskolegården där plats ges för lek, barnvagnsförvaring, uteplatser, regnbäddar för dagvattenhantering och grönska. För att få till en tillräckligt stor förskolegård kommer en mindre del av den befintliga gården att tas i anspråk. Förskolegården är i förslaget cirka 1600 kvadratmeter, och ligger i nära anslutning till Braxenparken dit det är möjligt att gå utan att passera trafikerade gator. De boende i äldreboendet kommer att ha dels takterrasser med en fin utsikt över Lännerstasundet, och dels ha möjlighet att vistas nere på gården i närheten av lekande barn. På takterrasserna kommer finnas vindskydd som kan utföras som glasade rum, samt planteringar.



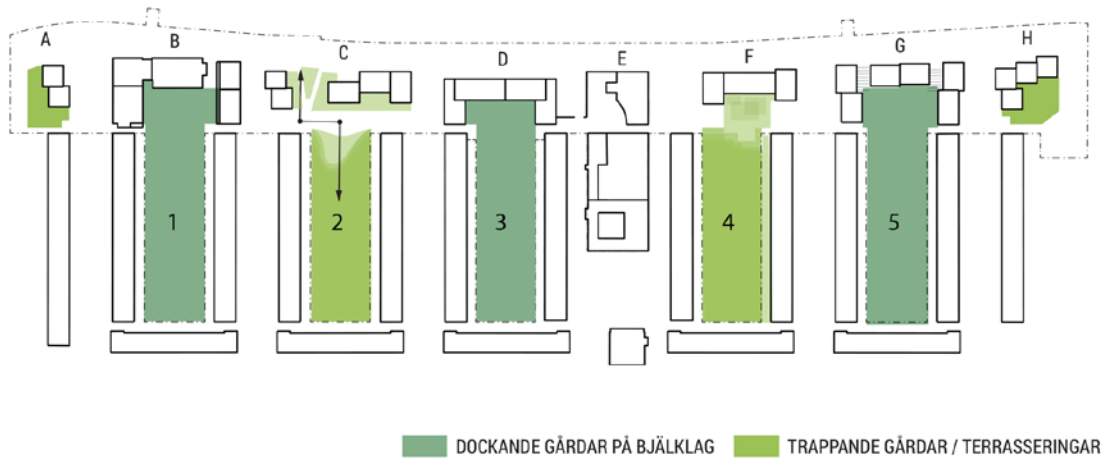
Förskola och äldreboende (gård 1, kvarter B). Utformningen kan komma att ändras. (Bild: Mandaworks)

Mindre byggnader på bostadsgårdar

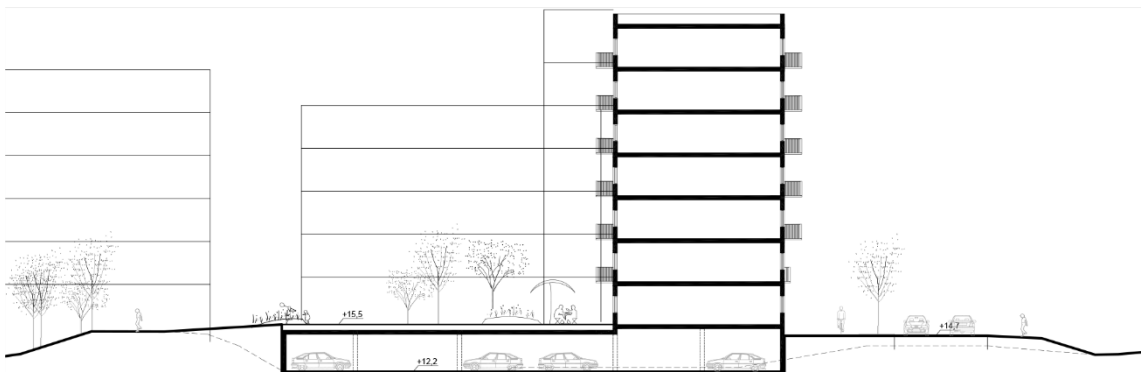
I gällande detaljplaner har de befintliga bostadsgårdarna så kallad prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas. För att möjliggöra en utveckling av befintliga bostadsgårdar får dessa i detaljplanen så kallad korsmark som innebär att komplementbyggnader får uppföras. Komplementbyggnader kan till exempel vara växthus, uthus, större skärmtak med mera. Detaljplanen möjliggör komplementbyggnader om totalt 90 kvadratmeter per bostadsgård. Även på gårdarna inom de nya kvarteren möjliggörs komplementbyggnader men till mindre omfattning.

Mark och växtlighet

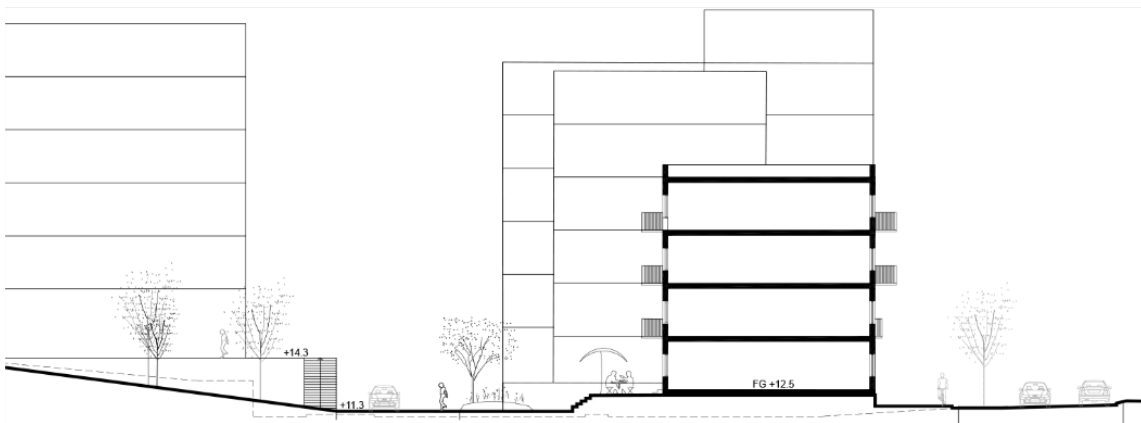
Den del av planområdet där ny bebyggelse föreslås är idag relativt flack. Marknivån stiger dock något längst i väster och längst i öster, där marken möter befintliga parkområden. Marknivåerna kommer inte att förändras i större omfattning. De befintliga gårdarna ligger cirka tre meter högre än marken där den nya bebyggelsen föreslås. För att möjliggöra en sammankoppling av gårdar, i syfte att tillskapa storgårdskvarter och minska barriärer mellan nytt och befintligt, föreslås att tre av de nya kvarteren (B, D och G) får dockande bjälklag vilka sammanbinder gårdarna. Bjälklaget utgör taket till de parkeringsgarage som föreslås i dessa kvarter. I de två kvarter som inte har parkeringsgarage (C och F) ligger gårdarna på en lägre nivå varför de befintliga gårdarna (2 och 4) föreslås få en terrassering för att få till ett mjukt möte. Terrasseringarna kan användas för vistelser och rörelse (se illustration på gårdsmiljö nedan).



Trå principer för möte an befintliga och nya gårdar (Bild: Mandaworks)



Sektion gård 5 – kvarter G där tak på parkeringsgarage möter befintlig gård (bild: Mandaworks)



Sektion gård 2 – kvarter C där befintlig gård ommodelleras för att möte den nedre nivån. Tunn streckad linje visar den befintlig marknivå. (bild: Mandaworks)

På gård 3 (befintlig gård) står en stor ek, ett så kallat jätteträd, som av länsstyrelsen är utpekad som ett särskilt skyddsvärt träd. I detaljplanen har trädet fått en bestämmelse som säger att det inte får fällas, men att riskträd efter lovprövning får kapas till en så kallad högstubbe. Med högstubbe menas att trädkronan har kapats, och att en hög del av stammen får stå kvar. Högstubbar är viktiga för den biologiska mångfalden bland annat eftersom de utgör livsmiljö för insekter.



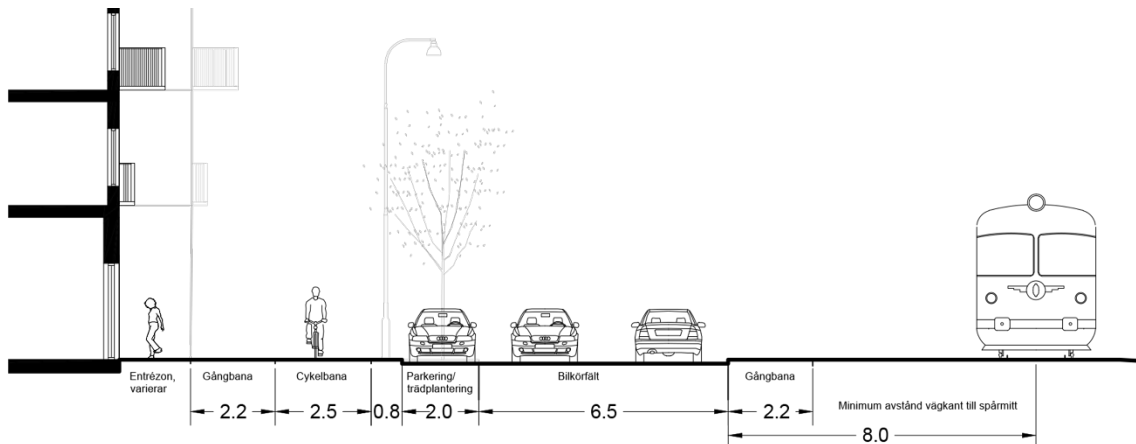
Illustration som visar hur gårdsmiljön kan te sig (gård 2, kvarter C) (Bild: Mandavorks)

Lek och utevistelse

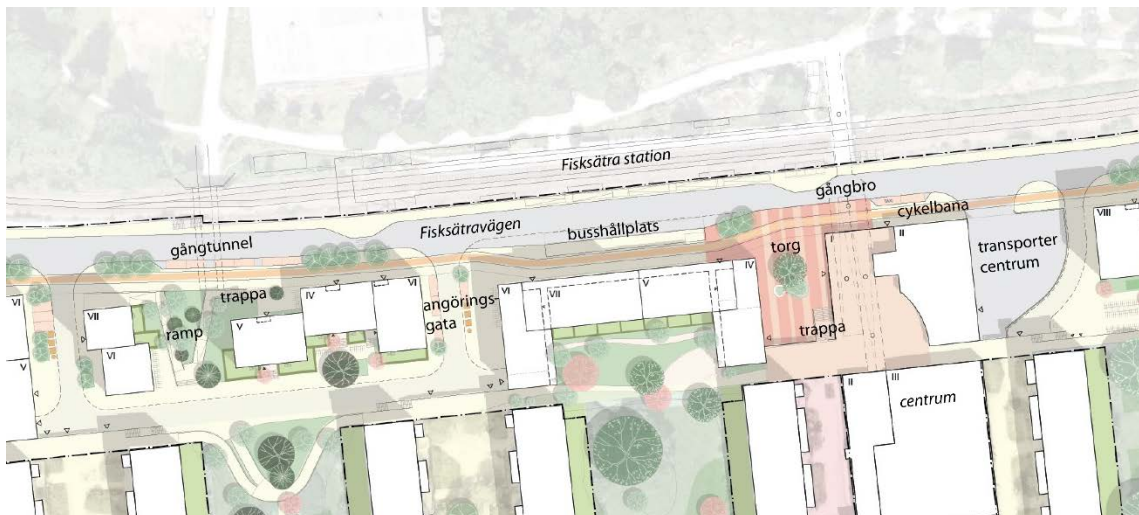
Möjligheten att tillskapa större gårdar i direkt anslutning till den nya bebyggelsen är liten eftersom området är relativt smalt. Därför föreslås sammankopplingar av de nya och de befintliga gårdarna, vilket beskrivs ovan. De stora gårdarna utgör bra miljöer för lek och vistelse för de boende, både i de nya och i de befintliga husen. Direkt öster om planområdet ligger Braxenparken som har lekytor för barn och ungdomar i olika åldrar.

Gator och trafik

Fisksätravägen föreslås omdanas från en väg till en levande lokalgata. Själva körbanan, som idag är 8 meter bred och inbjuder till höga hastigheter, föreslås få ett sektionmått på 6,5 meter. Invid gatan finns ett stråk med kantstensparkering och trädplanteringar, och söder om dessa cykelbana och gångbana med ett totalmått på 4,7 meter. Cykelbanan kommer att vara separerad från gångbanan med markering i marken, och är tänkt att i framtiden sträcka sig runt hela Fisksätra. Även norr om Fisksätravägen, mot Fisksätra station, föreslås en gångbana.



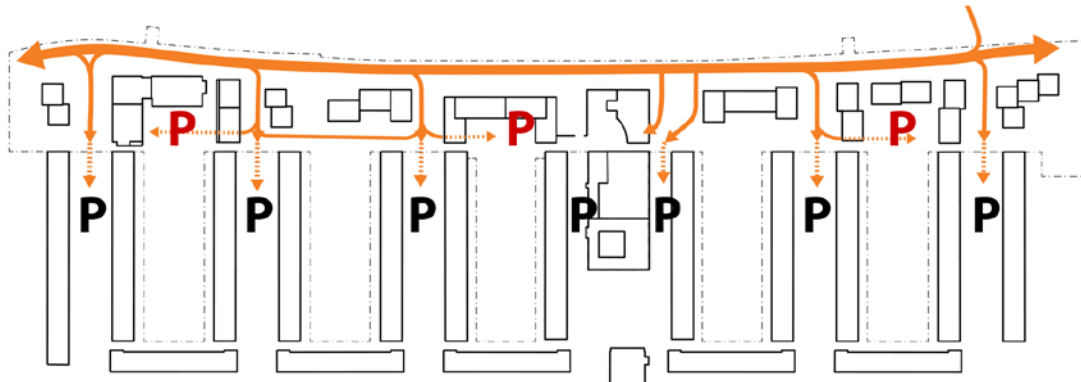
Fisksätravägens föreslagna sektion. Måtten som anges är i meter. (Bild: Mandaworks)



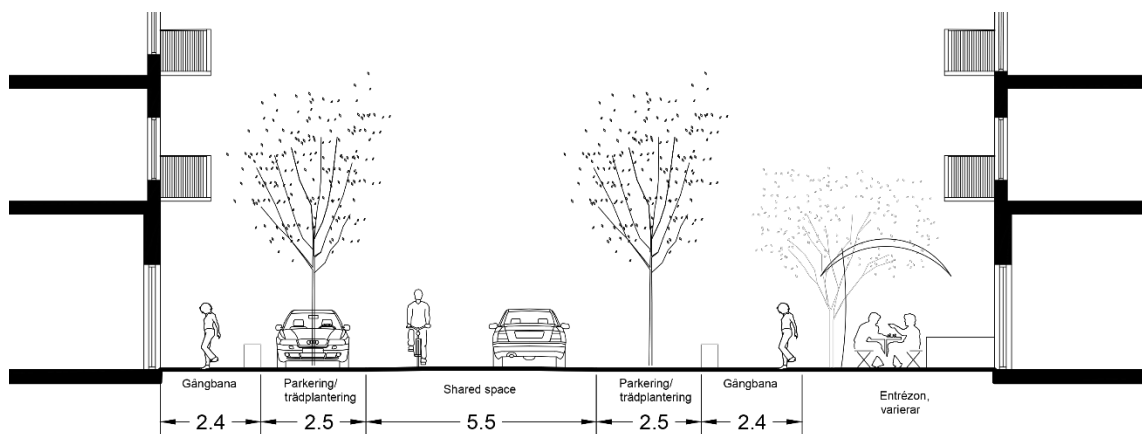
Angöring kollektivtrafik – passager över/under Fisksätravägen (Bild: Mandaworks – redigerad)

På var sida om Fisksätra station föreslås Fisksätravägen få avsmalningar som hastighetsdämpande åtgärd. Vid avsmalningarna placeras även övergångsställen som förbinder bostadsbebyggelsen med stationen. I framtiden kommer eventuellt angörande tåg från Stockholm att stanna på det södra spåret, vilket innebär avstigning mot Fisksätravägen. För att nå det norra spåret, med angörande tåg från Saltsjöbaden, måste spåren passeras antingen via gångbron eller via gångtunneln i likhet med idag.

Infarter från Fisksätravägen är placerade i samma lägen som idag eftersom de utgör angöring till de befintliga parkeringsgaragen, utöver angöring till de nya. Enda skillnaden är att angöring till det befintliga parkeringsgaraget direkt öster om centrum får en egen angöringsgata strax öster om angöringsytan för transporter till centrum. De nya bostadskvarteren gör att rundkörning inte är möjlig, förutom vid kvarter C. Istället finns vid varje angöringsgata en vändplan som är dimensionerad så att även hämtfordon för avfall kan köra runt. Vändplanerna föreslås utformas som sammanhållna mindre torgytor.



Framtida angöring – P är befintliga garage, P är nya garage (Bild: Mandaworks - redigerad)



Principsektion för angöringsgator. Måtten som anges är i meter. (Bild: Mandaworks)

Angöringsgatorna ligger på kvartersmark och föreslås, om möjligt, utformas som gångfartsgator med plats för vistelse och möten. En gångfartsgata har inga kantstenar utan ytan är i en nivå där det ska vara tydligt att fordon ska framföras på de gåendes villkor. Vid angöringsgatorna finns plats för trädplantering och viss parkering, liksom för källsorteringsstationer och besöksparkering för cykel.

Huvudgångstråket vid Fisksätra flyttas genom förslaget från den så kallade rampen som går längs befintlig bebyggelse, till den nya gångvägen vid Fisksättravägen. Det kommer självfallet fortfarande vara möjligt att röra sig längs den befintliga bebyggelsen på den övre nivån men stråket kommer upplevas som mer privat, för de boende i området, eftersom det passerar genom bostadsgårdar.

Parkering

Antalet parkeringsplatser för bostäder ska beräknas efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen 2016. Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräk-

ningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar såsom närhet till kollektivtrafik. Antalet parkeringsplatser kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs. De beräknade parkeringsplatserna för bostäder ska redovisas i bygglovshandlingarna.

Enligt den parkeringsutredning som gjorts (Tyréns, 2018), och som utgår från Nacka kommuns beräkningsmodell, är parkeringsbehovet för de cirka 435 lägenheterna 298 parkeringsplatser – detta utan så kallade mobilitetsåtgärder. Med det val av mobilitetsåtgärder som gjorts sänks parkeringsbehovet till 268 platser.

I parkeringsutredningen ingick även en inventering av nyttjandet av de parkeringsplatser som finns inom planområdet, liksom av situationen i de befintliga parkeringsgaragen. Det visade sig att det finns ett relativt stort antal platser vakanta i de befintliga parkeringsgaragen, vilka kan nyttjas av den tillkommande bostadsbebyggelsen samt av de fordon som idag parkerar på de ytor som kommer att bebyggas. Enligt utredningen finns ett behov på 678 platser i de befintliga parkeringsgaragen samt 150 platser för de som står på utomhusytorna. Sammanlagt blir det 828 platser. De befintliga parkeringsgaragen rymmer 932 bilar vilket innebär att cirka 104 platser kan nyttjas av de tillkommande bostäderna. Utredningen visar också att Fisksätra centrum har ett parkeringsbehov på cirka 50 platser.

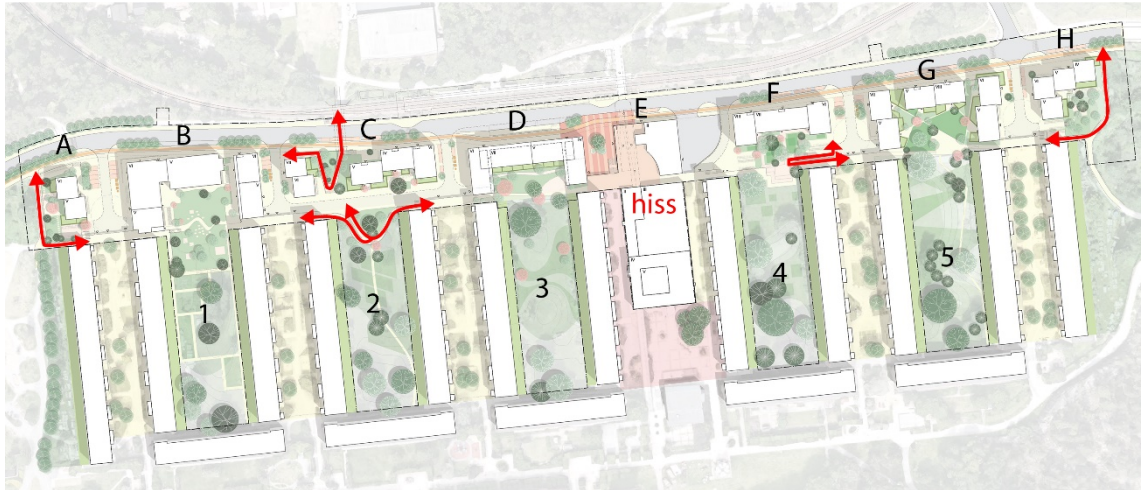
De föreslagna parkeringsgaragen i kvarter B och G rymmer totalt 138 platser för de boende, och längs kvartersgatorna finns 26 platser, sammanlagt 164 platser. Dessa tillsammans med de 104 platserna i befintliga garagen täcker parkeringsbehovet som beräknades till 259 platser. I parkeringsgaraget som inryms i kvarter D finns 51 platser för besökare till Fisksätra centrum.

Enligt Nacka kommuns beräkningsmodell kräver den tillkommande bebyggelsen cirka 1020 cykelparkeringsplatser (Trafikutredning, Tyréns, 2017). För förskolan föreslås i utredningen 20 cykelparkeringsplatser vilket är lägre vad cykelparkeringsnormen säger. Detta motiveras med att endast en mindre del av barnen är stora nog att cykla själva och att Fisksätra ligger relativt långt från andra stadsdelar. I förslaget inryms cirka 630 cykelparkeringsplatser inomhus, med så kallad kompakt parkering där cyklarna står dubbelstaplade. Utomhus finns cirka 380 platser redovisade.

Tillgänglighet

Höjdskillnaden mellan den så kallade rampen vid den befintliga bebyggelsen och marken nedanför, där de nya kvarteren föreslås, är cirka tre meter. För att möjliggöra för till exempel rörelsehindrade, personer med barnvagnar och rullatorer att ta sig mellan de olika nivåerna föreslås vid kvarter F en ramp med vilplan. Den omodellerade gården, gård 2, möjliggör en gångväg med vilplan som leder till den nedre nivån. För att ta sig till gång- och cykeltunneln under Fisksätravägen, vid kvarter C, föreslås en ramp med vilplan. Väster respektive öster om kvarter A och H, anläggs på parkmark gångvägar som leder ut till gång-

och cykelbanan längs Fisksätravägen. Utöver ramperna kommer trappor att finnas i likhet med hur det är idag.



Pilarna visar tillgängliga eller i princip tillgängliga stråk (Bild: Mandaworks)

För att ta sig från det nya torget på den nedre nivån upp till den övre nivån kan hissar i centrum nyttjas. Planen möjliggör även att en hiss placeras vid det nya torget om behov skulle uppstå.

I de kvarter som har parkeringsgarage, kvarteren B, D och G, ligger bostadsgården upphöjd. De boende kan nå dessa gårdar via hissar i trapphusen, men det är även möjligt att ta sig till dem via någon av ramperna som beskrivs ovan.

Buller

I planarbetet har hänsyn tagits till den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde ikraft 2015, och som reviderades 2017. Enligt framtagen bullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2017) utsätts de planerade bostadshusen för buller från trafiken på Fisksätravägen och Saltsjöbanan, ljud från ventilationsanläggningar i centrum samt från panncentralen strax öster om planområdet. Bullerutredning gällande externbuller från panncentralen har utförts (ÅF-Infrastructure AG, 2017). Utredningen visar att bullernivåerna inte är av sådan art att de påverkar den föreslagna bebyggelsen, då framför allt kvarter H.



Ekvivalenta ljudnivåer (Bild: Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB)

Bullerutredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna mot Fisksätravägen beräknats till upp mot 65 dBA. Samtliga bostadshus får dock en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Med den föreslagna kvartersutformningen och utkast till planlösningar samt vissa bullerdämpande åtgärder kan målet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader innehållas för cirka en tredjedel av lägenheterna. Övriga lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Lägenheter om högst 35 kvadratmeter får som högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Samtliga lägenheter har tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Större delen av förskolegården får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, och resterande del får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. På plankartan finns bestämmelser som reglerar bullernivåerna i enlighet med gällande föreskrifter. Bostäder ska även utformas avseende eventuellt verksamhetsbuller så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad, eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad från högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad, eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00-06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad, eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.

- Om buller från yttre installationer överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad kl. 22.00-06.00 ska minst hälften av boningsrummen ha högst 40 dBA på ljuddämpad sida vid fasad.
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Teknisk försörjning

All teknisk försörjning (VA, fjärrvärme, el, dagvatten) finns idag framdraget till Fisksätra och den befintliga bebyggelsen. De tekniska systemen har kapacitet att klara en anslutning av den tillkommande bebyggelsen. Hur den nya bebyggelsen ska värmeförsörjas har ännu inte beslutats, men möjlighet finns att ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Planförslaget innebär att en stor del av ledningarna kommer att behöva flyttas (se vidare under kapitel 5, Så genomförs planen).

Avfallshantering

Den mobila sopsugsanläggning som idag finns föreslås ersättas med en stationär lösning dit både befintlig och tillkommande bebyggelse kan kopplas. För den befintliga bebyggelsen innebär det ingen förändring jämfört med idag, förutom att ett sådant system är effektivare. Den stationära lösningen innebär att en containerhall behövs som tar emot alla sopor och dit fordon kan komma för att byta ut containrarna. En lämplig plats för detta är det före detta polishuset, invid Fisksätra centrums varuhantering, dels eftersom utrymme finns i byggnaden, och dels eftersom angoringsplatsen kan samnyttjas med varuhanteringen. Detaljplanen möjliggör detta genom att tillåta teknisk anläggning (E) i byggnaden. Källsortering liksom nedkast till sopsugen kommer att finnas vid varje angöringsgata (se bilaga 2: Illustrationsplan).

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för projektet (Geosigma, 2017). Dagvattenhantering ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och på allmän plats. Vid förtätning av befintlig bebyggelse eftersträvas lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) samt en minskad belastning på dagvattennätet och recipienten (i detta fall Skurusundet). Dagvattenhanteringen bör därför utformas att efterlikna naturliga lösningar för att maximera den mängd vatten som kan fördröjas och därigenom renas, vilket kan åstadkommas med till exempel porösa jordar.

Planområdet består till stor del av tunna jordlager och berg i dagen. Dessutom planeras parkeringsgarage vilket medför att naturlig infiltration av dagvatten till grundvatten inte är möjlig över hela planområdet. I planområdets direkta närhet finns heller inga områden som är extra lämpliga för dagvattenhantering (för till exempel dammar eller liknande). Av denna anledning föreslås småskaliga lösningar för hantering av dagvatten såsom växtbäddar, trädplanteringar och porösa jordar under grönytor där dagvattnet kan renas och fördröjas för att sedan kopplas på befintligt dagvattennät. Det finns bra lösningar som kan implementeras på små ytor och som kan anpassas till befintlig och ny bebyggelse (se vidare i dagvattenutredningen för mer information).

Hållbarhet

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För projektet Fisksätra entré har fyra målområden valts ut som prioriterade. De åtgärder inom varje målområde som är aktuella för projektet är följande:

Effektiv mark- och resursanvändning

En effektiv användning av mark innebär att både användningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen, men även att markanvändningen kan vara flexibel över tid. För målet nämns exempelvis att en analys av projektets ekonomiska konsekvenser för kommunen och exploatören är genomförd, att projektet innebär att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas väl. Planområdet omfattar redan in- språktagen mark och ligger i direkt anslutning till befintlig kollektivtrafik i form av Saltsjö- bana och bussar samt ligger anslutning till kommersiell och offentlig service. Dessa faktorer motiverar att området tas i anspråk för bebyggelse med relativt hög exploateringsgrad.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

För målet nämns exempelvis fler funktioner i närområdet, tillgång till attraktiva mötes- platser och varierade utomhusmiljöer, att projektet bidrar till en ökad mångfald i närom- rådet när det gäller byggnadernas utformning, storlek och upplåtelseform, som indikationer på om målet uppfyllts eller inte. Planen möjliggör äldreboende och förskola, utöver bostä- der, vilket tillför fler funktioner i området. Bebyggelsen föreslås ha olika upplåtelseform, även om det inte kan styras i detaljplanen, och en blandning av lägenhetsstorlekar. Ett nytt torg som sammanbinder centrum och Fisksätra station föreslås liksom gårdar som sam- mankopplas med befintliga, vilket uppmuntrar till möten mellan befintligt och nytt.

Dagvatten som renas och infiltreras

Riktlinjerna nämner till exempel lokalt omhändertagande av dagvatten, åtgärder för att ut- jämna dagvattenflöden och rening av dagvatten innan det når recipienten som indikatorer på om målet uppfylls eller inte. Detaljplanens förslag till dagvattenhantering följer de upp- satta riktlinjerna med lokalt omhändertagande av dagvatten och rening innan det når recipienten Skurusundet.

Energieffektivitet och sunt byggande

Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggpro- cessens miljöpåverkan som indikatorer på om målet uppfylls eller inte. Planområdet kan an- slutas till fjärrvärme.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en enklare miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

Sociala konsekvenser och trygghet

Attraktiva bostäder och en väl utformad offentlig miljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en relativt tät bebyggelsemiljö med tydliga kvarter och offentliga rum, samt en viss blandning av funktioner. Många människor på en liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

De idag något ödsliga och till viss del otrygga parkeringsytorna ersätts med bostäder och gröna gårdar, vilket ökar tryggheten. Entréerna till området förstärks och blir tydligare, så även entrén till och platsen framför Fisksätra centrum. Sammantaget ökar orienterbarheten, och därmed tryggheten, i området. Gångtunneln under Fisksätravägen kommer att få en attraktiv gestaltning och förbättrad belysning vilket ökar tryggheten.

Rekreation

Planförslaget berör i stort sett enbart redan ianspråktaga ytor, framför allt parkeringsytor. En utbyggnad enligt planförslaget innebär att delar av de tidigare parkeringsytorna kommer att omvandlas till bostadsmiljöer med gröna inslag och plats för lek, vilket är gynnsamt för såväl biologiska som rekreativa kvaliteter samt utvecklar det offentliga rummet. Ett genomförande av planförslaget innebär tydligare och mer välkomnande entréer från norr.

Mycket goda möjligheter till lek och rekreation finns i närområdet, bland annat Braxenparken som är en allmän park. Fisksätra IP ligger direkt norr om planområdet där upprustning och kompletteringar planeras för att möta en ökande befolkning. Fisksätra holme har nyligen rustats upp med bland annat en förbättring av befintlig badplats. Det är även förhållandevis nära till större naturområden för friluftsliv, såsom Skogsö och Tattby naturreservat samt Erstaviks jord- och skogsbrukslandskap.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för gående och cyklister förbättras något genom förslaget. Möjligheten för gående att ta sig från den övre nivån, vid befintlig bebyggelse, till den nedre nivån kommer att förbättras något jämfört med idag. Trappor kommer att finnas, som idag, men även ramper vilket gör underlättat för bland annat rörelsehindrade och personer med barnvagnar. Vid centrum finns idag en hiss från den nedre nivån till den övre. Planförslaget möjliggör

för en hiss i detta läge i framtiden, men tillgängligheten klaras även utan den eftersom hissar finns inne i centrum. Ramp med vilplan kommer att anordnas från Fisksätravägen ner till gång- och cykeltunneln under Fisksätravägen. Fisksätravägen kommer att gestaltas som en levande lokalgata, som är smalare än idag och har trottoarer samt övergångsställen mot stationen. Detta förbättrar möjligheten att korsa Fisksätravägen samtidigt som miljön upplevs som tryggare.

Trafik

Trafikflödena på Fisksätravägens västra del är idag cirka 3600 fordon per dygn, och på den östra delen cirka 500 fordon per dygn. Den tillkommande bebyggelsen med bostäder, äldreboende, förskola och utveckling av centrum beräknas leda till cirka 1500 nya fordonsrörelser per dygn (Trafikutredning, Tyréns 2017). Eftersom nästan all trafik till och från Fisksätra går via den västra delen av Fisksätravägen, innebär det att den samlade trafikalkströmmen på den västra delen kommer att uppgå till cirka 5100 fordon per dygn. Detta bedöms inte utgöra något problem för planområdet eller närliggande gator.

Befintliga in- och utfarter till området från Fisksätravägen kommer att kvarstå i samma läge som idag, vilket innebär att det inte blir några förändringar för de boende som ska till de befintliga parkeringsgaragen. Ett undantag är entrén till parkeringsgaraget direkt väster om centrum, där man måste passera genom det planerade parkeringsgaraget för centrum för att komma till det befintliga garaget.

Buller

Bullersituationen för detaljplaneförslaget har utretts (*Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2017*). Utredningen visar att de planerade bostadshusen utsätts för buller från trafik på Fisksätravägen och Saltsjöbanan samt ljud från närliggande centrum och lekande barn. Med den föreslagna bebyggelseutformningen klaras trafikbullerförordningens bullerriktlinjer.

Det industribuller som kan förekomma inom det aktuella området är ljud från Vattenfalls panncentral (värmeverk) öster om planområdet samt ljud från ventilationsanläggningar på och i angränsande centrumanläggning och befintliga bostäder. Mätningar av buller från panncentralen har utförts som visar att ljudnivåerna från kringliggande ventilationsanläggningar är relativt låga. Boverkets riktlinjer för verksamhetsbuller klaras vid bostäderna.

Förskolans utformning bidrar till att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dB(A) på större delen av gården.

Kulturmiljö och landskapsbild

I dag är Fisksätra ett välbevarat exempel på det sena miljonprogrammets stadsplaneideal och arkitektur. Planförslaget innebär att en ny typ av bebyggelse skapar en ny årsring. Den nya bebyggelsen är mer uppbruten till sin karaktär och bygger inte vidare på den befintliga strukturen med parallellt ställda skivhus. Nya byggnadsvolymer har mer varierade volymer där byggnaderna har olika höjd och olika form på taken. Området uppvisar idag tidstypiska

karaktärsdrag där det tydligt framgår att husen är uppbyggda på parkeringshus, tack vare trappor som leder upp från den framförliggande parkeringsplatsen. Planförslaget innebär att parkeringen norr om skivhusen bebyggs, vilket i sin tur leder till att delar av de tidstypiska karaktärsdragen i områdets stadsplaneideal otydliggörs.

Planförslaget innebär att skivhusens norra tegelgavlar byggs för. Detta innebär negativa konsekvenser för möjligheten att läsa av områdets särpräglade arkitektur. Fisksättras medvetna stadsplan, där de mörka tegelgavlarna placerats mot vattnet för minimal uppsyn och dominans från Lännerstasundet, förtas.

Nya byggnader kommer tydligare träda fram och påverka upplevelsevärdet av den mer lantliga och småskaliga miljön i Lännerstasundet. För att minimera effekten på den lantliga kulturmiljön kring Lännerstasundet och för att nya volymer ska samspela med Fisksättras befintliga arkitektur har planarbetet syftat till att skapa förutsättningar för medvetna kulör- och materialval. Tegel ska användas för att samspela med den befintliga arkitekturens tegelgavlar och fasader ska målas i en kulörskala som går i samklang med den befintliga bebyggelsens.

Natur

Inga, för kommunen kända, lokaler för hotade växt- eller djurarter påverkas negativt av planförslaget. Tillkommande bebyggelse är i huvudsak föreslagen på redan ianspråktagna ytor, framför allt på parkeringsytor. Den planerade bostadsbebyggelsen innebär att andelen grönytor och därmed även den biologiska mångfalden ökar, vilket är positivt. Ett av länsstyrelsen utpekade så kallat jätteträd i form av en gammal ek säkerställs genom en särskild bestämmelse. Jätteträden utgör livsmiljöer för många olika arter, och bidrar även till många olika typer av ekosystemtjänster.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) översiktliga beräkningar klaras nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet i dagsläget. Detaljplanens genomförande innebär att antalet lägenheter kommer öka vilket innebär ökad biltrafik. Området kommer ha mycket god tillgång till kollektivtrafik vilket kan innebära att biltrafiken minskar jämfört med om området skulle planeras utan kollektivtrafik. Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms klaras även med planförslaget.

I anslutning till detaljplaneområdet ligger Vattenfalls panncentral. Inom ramen för detaljplanen för Hamnvägen, nordost om Fisksätra Entré, har spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10), kvävedioxid (NO₂) och svaveldioxid (SO₂) gjorts (Luftkvalitetsutredning för Fisksätra panncentral Nacka kommun, SLB-analys, december 2017). Enligt rapporten dominerar utsläppen i marknivå från trafiken och panncentralens bidrag är lägre. Vidare visar rapporten att nya bostäder nära panncentralen inte bör byggas högre än cirka 35 meter ovan mark, det vill säga ovanför skorstenens höjd, eftersom det beräknade bidraget från panncentralen till de totala halterna ökar relativt snabbt med höjden. Detta beror på att

rökgasplymen fortsätter uppåt i ett plymlyft när rökgaserna lämnar skorstenen. Haltbidraget från skorstenen blir därför inte störst på samma nivå som skorstenen utan på högre höjd. Vindriktning i Stockholmsområdet är sydliga till västliga vindar vilket ur Fisksätra Entrés synvinkel är fördelaktigt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Utgångspunkten i förslaget till dagvattenhantering har varit att miljön i recipienterna ska förbättras jämfört med dagsläget. Dagvattenutredningen visar att förutsättningarna finns att minska belastningen av fosfor, kväve, metaller och andra ämnen från exploateringen inom planområdet, förutsatt att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom kvarteren genomförs i enlighet med planförslaget. Dagvattenutredningen visar att LOD-åtgärder inom kvarteren går att genomföra som renar 10 millimeter regn. Planförslaget bedöms inte leda till en försämring av miljön i Skurusundet och bedöms inte påverka att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas. Inga grundvattenförekomster finns i närheten som kan påverkas. Konsekvenserna av dagvattenhanteringen redovisas mer ingående i miljöredovisningen.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Översvämningsproblematik vid extrema skyfall bedöms kunna hanteras genom höjdsättning och dimensionering av dagvattennätet. Överskottsvatten ska kunna avrinna mot större öppna ytor, bort från byggnader och andra känsliga konstruktioner, vilket medför att risken för skador på hus och grundläggningar kan minskas. Planförslaget bedöms därför inte vara olämpligt avseende risk för översvämning (enligt 11 kapitlet 10-11 §§ i plan- och bygglagen).

Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik vilket skapar möjlighet till minskat behov av biltransporter, och därmed minskad klimatpåverkan.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för projektet (Mandaworks, 2017) som visar att den föreslagna bebyggelsen i princip inte skuggar den befintliga bebyggelsen. De tillkommande byggnaderna skuggar framför allt Fisksätravägen och till viss del sig själva (se vidare i Solstudien).

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del ombyggnad av Fisksätravägen och utbyggnad av gång- och cykelbana, liksom flytt av ledningar. Detta ska bekostas av exploatören. Mer om detta finns att läsa under kapitel 5, Så genomförs planen.

Planförslaget medför ett tillskott på cirka 430 lägenheter, vilket i sin tur medför ett ökat underlag för Fisksätra centrum. Detta ökar förutsättningarna för verksamheterna i centrum vilket även är till gagn för de som redan bor i Fisksätra. Ett levande centrum, en mötesplats med handel, service och verksamheter som erbjuder aktiviteter under stor del av dygnet, ökar även Fisksättras attraktivitet, vilket ur ekonomisk synvinkel är positivt.

Konsekvenser för barn

Tillskapandet av tilltalande och trygga utemiljöer bedöms ha positiva effekter på såväl barn som ungdomar i området. Projektet kommer att bidra till att Fisksätra utvecklas med ny bebyggelse som möjliggör olika boendeformer och lägenhetsstorlekar för att främja integration och olika livsstilar, vilket bedöms gynna barn och ungdomar i området.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar tre kommunala fastigheter, Erstavik 26:1, Erstavik 26:116 och Erstavik 26:427, samt privata fastigheter tillhörande Stena Fastigheter Nacka AB, kommanditbolaget Josefina-1b samt kommanditbolaget Josefina Ev-2. Konsekvenserna för fastigheterna redovisas i *bilaga 1 – Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	1:a kvartalet 2018
Granskning	3:e kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2019

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2019 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Före utbyggnad inom kvartersmark ska de allmänna VA-ledningarna som idag ligger inom kvartersmark flyttas till Fisksätravägen. Detta arbete kan inte ske under den planerade avstängningen av Saltsjöbanan under 2021 och första halvåret av 2022. Fisksätravägen kommer under den perioden, i samband med projekt upphöjning av Saltsjöbanan i Sickla, behöva trafikeras av ersättningsbussar. En etappvis utbyggnad av bebyggelsen planeras och färdigställandet beräknas ske tidigast under 2026.

Bygglov kan beviljas när detaljplanen vunnit laga kraft, och därefter kan enskilt byggande ske. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så

kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom natur- och trafiknämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu- och parkmark inom planområdet.

Fastighetsägarna till fastigheter inom kvartersmark ska ansvara för all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder, arbetsplatser, vård etcetera. Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för det allmänna VA-nätet och ansvarar för dess drift och underhåll. Nacka kommun ansvarar för dess utbyggnad i samband med exploatering. Nacka Energi ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av för det allmänna elnätet.

Genomförandefrågor rörande avtal, exploatering och mark handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören som reglerar kostnaden för planarbetet. Enligt avtalet svarar exploitören för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Fisksätra entré regleras marköverföringar, servitut, skydd av mark och vegetation, omläggning av kommunala ledningar, flytt av transformatorstationer samt utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut. I Nacka finns en kommunal lantmäterimyndighet som ansvarar för fastighetsindelningen och bildandet av officialrättigheterna. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Vanligtvis görs detta efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Kommunen har initiativrätt att söka lantmäteriförrättning för att exempelvis genomföra en detaljplan. Fastighetsrättsliga frågor inom kvartersmark sker på initiativ av fastigheterna själva.

Berörda bostadsfastigheter ägs av Stena Fastigheter Nacka AB, Kommanditbolaget Josefina-Ib, Kommanditbolaget Josefina-Ev2 och Nacka kommun.

Ägare	Fastighet
Stena Fastigheter Nacka AB	Erstavik 26:28-30, 26:109-111, 26:113, 26:115, 26:117-118.
Kommanditbolaget Josefina-Ib	Erstavik 26:112, 26:114, 26:426, 26:428-429, 26:432-433
Kommanditbolaget Josefina-Ev2	Erstavik 26:430
Nacka kommun	Erstavik 26:1 (sport- och idrottsanläggning samt gatu- och parkmark) Erstavik 26:116, 26:427 (distributionsbyggnad/transformatorstation)

Inom planområdet finns befintliga rättigheter som i vissa fall kan ändra förmån- eller lastfastighet efter fastighetsbildningen i och med att en förändring kommer att ske i fastighetsindelningen.

Fastighetsbildning

Den mark som är utlagd som allmän plats i detaljplanen ska överföras genom fastighetsreglering till en lämplig fastighet ägd av kommunen, till exempel Erstavik 26:1. Exploatören ska träffa överenskommelse om fastighetsreglering med kommunen. Den mark som idag ägs av Nacka kommun och som i planen föreslås bli kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till exploatörens fastigheter. Vilka fastigheter som berörs av ovanstående framkommer i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Ett förslag på fastighetsbildning för genomförande av detaljplan redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Fastighetsbildningen kan naturligtvis ske på annat sätt med samma resultat. Fastighetsbildningen kan genomföras i en eller flera lantmäteriförrättningar och det troliga är att den genomförs i flera steg, etappvis efter planerad byggnation.

Gemensamhetsanläggningar

Ett antal gemensamhetsanläggningar kommer att behöva inrättas. En gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen och hanteras i lantmäteriförrättning. I en gemensamhetsanläggning får de deltagande fastigheterna ett andelstal för utförande och drift som styr hur stor del de äger av gemensamhetsanläggningen och som även reglerar kostnaderna för underhåll och drift. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar.

Nedan följer förslag på gemensamhetsanläggningar som bedöms som lämpliga att bilda för genomförande av detaljplanen. Nödvändiga gemensamhetsanläggningar bildas efter behov vid detaljplanens genomförande. En sammanställning över vilka gemensamhetsanläggningar som bedöms bli aktuella att bilda finns även i bilaga 1 - *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Kommunikationsytor med mera - Troligen behöver flera gemensamhetsanläggningar bildas för vägar, vägbelysning, lekutrustning, trappor, dagvattenanläggning, gångramp, planteringar, papperskorgar med mera. De fastigheter som har nytta av anläggningen ska även delta i gemensamhetsanläggningen.

Bostadsgårdar - För de fem befintliga gröna gårdarna med omslutande kvarter samt nya bostadsgårdar kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas där behov uppstår. Gemensamhetsanläggningarna kan omfatta gårdsutrustning, grönytor, planteringar, dagvattenanläggning, gångytor med mera. Både fastigheter inom och utanför planområdet kan bli aktuella att ansluta till gemensamhetsanläggningarna för bostadsgårdar.

Sopsug - Ägandet och driften av sopsugsanläggningen är ännu inte klarlagt. Om det blir aktuellt att inrätta sopsugen i en gemensamhetsanläggning är det möjligt med detaljplanens bestämmelser. Om sopsugsanläggningen ska inrättas i en gemensamhetsanläggning ska detta genomföras först efter det att sopsugsanläggningen är färdigställd. Fram till dess sköter Stena Fastigheter eller annan lämplig aktör driften av anläggningen. Om sopsugen ska inrättas i en gemensamhetsanläggning bör denna förvaltas av en samfällighetsförening.

Servitut

Utegård för förskola - Det är inte lämpligt att låta en gård för förskola ingå i en gemensamhetsanläggning med hänsyn till utrustningens säkerhet, drift och underhåll och med det hörande ansvarsfråga. Därför bör ett tillräckligt stort område som kan inrymma gård för förskolan upplåtas med servitut till förmån för den fastighet som det nya kvarteret (B) kommer att utgöra (belastar Erstavik 26:111 och 26:113).

Allmän kommunikation - Gångbron över Fisksättravägen till Fisksätra station ägs och förvaltas av Nacka kommun. Från gångbron ska allmänheten ha rätt att ta väg fram till Fisksätra Centrum, vilket säkras med ett x i plankartan som motsvarar den nedre rampen mot Fisksätra centrum. Ett nyttjanderättsavtal berörande gångbron finns idag tecknat mellan Stena fastigheter AB och Nacka kommun. När detaljplanen har vunnit laga kraft bör nyttjanderättsavtalet ersättas med ett servitutsavtal.

Allmänna ledningar - Samtliga allmänna ledningar i området ska flyttas. Ledningarna föreslås att till största delen lokaliseras i Fisksättravägen. Allmänna ledningar inom kvartersmark ska följa de u-områden som redovisas i plankartan. Ledningsrätt ska bildas för att säkra ledningarna. Befintliga avtalsservitut kan upphävas.

Enskilda ledningar - Troligtvis kommer servitut behöva bildas för enskilda ledningar i nya kvarter och möjligen även i befintliga kvarter. Detta kan dock klargöras först efter genomförd detaljprojektering.

Parkeringar - I området finns sex befintliga underjordiska parkeringsgarage belägna under befintliga byggnader och gårdar. Det kommer även att byggas nya parkeringsgarage under tre av kvarteren. Nybyggda parkeringsgarage ska tillhöra berörd fastighet. Markparkeringar tillhör fastighet där parkeringsplats är belägen.

För befintliga och tillkommande bostäder, kontor och verksamheter finns parkeringsplatser i de befintliga byggnaderna. Stena Fastigheter AB avser sköta administrationen i form av ut-hyrning, kösystem och kontraktsskrivning med mera. Avsikten är att de boende i området har förtur om kö skulle uppstå till parkeringsplatser. Om det är nödvändigt kan tillgång till parkeringsplatser i befintliga parkeringsgarage säkerställas genom servitut alternativt gemensamhetsanläggning för de nytillkomna fastigheterna.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i gestaltungsprogrammet som hör till detaljplanen. Gestaltungsprogrammets syfte är att förtydliga detaljplanens intentioner.

Trafikanläggningar och allmänna platser

Fisksätravägen föreslås få ett sektionmått på 6,5 meter med två avsmalningar som hastighetsdämpande åtgärd. Vid avsmalningarna placeras övergångsställen som förbinder bostadsbyggelsen med stationen. Invid körbanan finns ett stråk med kantstensparkering och trädplanteringar. Söder om detta planeras en gång- och cykelväg.

För att kunna nå gångtunneln under Fisksätravägen från Fisksätravägen behöver en ramp med vilplan anläggas inom det område som planläggs som allmän platsmark - park. Inom parkområdena väster och öster om den nya bebyggelsen ska gångvägar anläggas som leder ut till den planerade gång- och cykelvägen längs Fisksätravägen.

Gator och parkering på kvartersmark

En torgyta inom kvartersmark är planerad i anslutning till busshållplatsen och entrén till centrum. Kvartersgatorna föreslås utformas som gångfartsgator. Parkering kommer att ske i nya och befintliga parkeringsgarage samt till viss del längs kvartersgatorna.

Åtgärder på grund av risk

Särskilda planbestämmelser finns för utformning av husen på grund av brandrisk vid eventuella olyckor vid Saltsjöbanan och panncentralen.

Gårdar

Tre av de nya gårdarna ska underbyggas med garage och byggas upp med en konstruktion som ska klara ett jorddjup på minst 0,4 meter. Konstruktionen måste klara dessa laster.

Vatten och avlopp

Befintliga VA-ledningar inom planområdet ska flyttas. En principskiss för ledningsflytten visas nedan. Exploatören ska projektera föreslagen ledningsdragning under detaljplanens samrådstid, och en färdig projektering ska finnas klar till detaljplanens granskning.



FÖRSLAG TILL PARTIELL LEDNINGSDRAGNING, PRINCIP — Huvudvatten — Dagvatten — Spillvatten

Principskiss föreslagen ny ledningsdragning (Bild: Mandaworks)

Dagvattenhantering

Befintlig dagvattenledning flyttas till nytt läge enligt principskissen ovan. Exploatören ska projektera föreslagen ledningsdragning under detaljplanens samrådstid och en färdig projektering ska finnas klar till detaljplanens granskning.

Dagvatten från allmän platsmark ska renas och fördröjas enligt Nacka kommuns riktlinjer innan det släpps på det kommunala dagvattennätet. Enligt dagvattenutredningen framtagen av projektet ska detta ske i trädrader längs vägen. Vid projektering av den nya gång- och cykelbanan samt ombyggnaden av Fisksätravägen ska dagvattenhantering i gaturummet anordnas.

Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i exploateringsavtal. Vissa aspekter, som planterade gårdar och gårdarnas höjdsättning, regleras genom planbestämmelser. Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark innan vattnet släpps till det kommunala dagvattennätet.

Uppvärmning/el

Området kan försörjas med fjärrvärme från Vattenfalls fjärrvärmeanläggning öster om planområdet. Befintliga ledningar för fjärrvärme inom kvartersmark kommer att behövas flyttas.

Nacka Energi AB ansvarar för elförsörjning. Befintliga transformatorstationer som nu är placerade på det området som avses bebyggas ska flyttas till nya lägen norr om Fisksätra-vägen.

Avfallshantering

Befintlig sopsugsanläggning planeras att uppgraderas i samband med utbyggnaden av området. Sopsugsanläggningen måste byggas om, dels för att höja kapaciteten för sophanteringen då fler lägenheter byggs och dels för att få en effektivare tömning. En ny sopsugs-terminal planeras att placeras i bottenvåningen på det före detta polishuset. En utredning rörande avfallshantering ska vara klar till detaljplanens granskning.

Ekonomiska frågor

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Nacka kommun. Enligt avtalet står fastighetsägaren för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan.

Samtliga kostnader för utförande av allmänna anläggningar inom planområdet ska regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Nacka kommun.

Befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp ska läggas om inom allmän platsmark och kvartersmark. Omläggning av kommunala ledningar, liksom ledningar med annan ägare, bekostas av exploatören. Säkerställande genom ledningsrätt bekostas av exploatören.

Befintliga transformatorstationer med ledningar ska flyttas till nytt läge norr om Fisksätra-vägen. Omläggningen av ledningarna samt kostnaderna för flytten av transformatorstationerna och nödvändig fastighetsbildning betalas av exploatören.

Markbyten kommer att ske mellan Nacka kommun och exploatören. En överenskommelse om fastighetsreglering ska bifogas exploateringsavtalet. Överlåtelse av mark för allmän plats ska ske utan ersättning. Fastighetsbildning betalas av exploatören.

Kommunala investeringar

Planförslaget innebär utbyggnad av allmän plats. Utbyggnaden finansieras av exploatören. En kalkyl över investeringskostnaderna av allmänna anläggningar kommer att tas fram i ett senare skede, efter genomförd projektering av systemhandlingar. Framtida drifts- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen.

VA-anslutningsavgift

Vid anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet tas anläggningsavgift ut enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovs- och planavgifter

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsansökan.

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Anna Ellare	planarkitekt	Planenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	Planenheten
Jonas Nilsson	miljöstrateg	Miljöenheten
Susanne Broman Kjulsten	samhällsplanerare	Kultur- och fritidsenheten
Helena Joseph	kommunikatör	Kommunikationsenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	Planenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	Planenheten
Katarina Fredrika	Stadskreatör	Stadsutvecklingsenheten
Per Johnsson	projektingenjör	Nacka Vatten och avfall AB
Marie Berg	VA-ingenjör	Nacka Vatten och avfall AB

Övriga:

Per Jacobsson	planarkitekt	Tengbom
Susanna Collin	projektledare	Torkel Öste

Planenheten

Angela Jonasson	Anna Ellare	Per Jacobsson
Tillförordnad planchef	Planarkitekt	Planarkitekt (konsult)



Bilaga I
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad februari 2018
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2017/746

Projekt: 9544

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksätra, Nacka kommun

Berörda fastigheter och hur de påverkas av detaljplanen

Nedan följer en sammanställning över alla fastigheter som påverkas av ett genomförande av detaljplanen, samt på vilket sätt de påverkas. För samtliga fastigheter gäller att rättighet kommer att upphöra, omprövas eller bildas. Hur fastigheterna påverkas redovisas även på *Karta över fastighetskonsekvenser* som finns i slutet av denna handling.

Fastighet	Erhåller mark från Erstavik 26:1	Avstår mark till allmän plats (kvm)	Erhåller mark för allmän plats (kvm)	Avstår mark till kvartersmark (kvm)	Servitut för x-område	Nya gemensamhetsanläggningar
Erstavik 26:1	-	Nej	Ja (1540)	Ja (1187)	Ja (förmån)	Nej
Erstavik 26:109	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Infart Braxengatan
Erstavik 26:110	Nej	Ja (294)	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård Infart Fisksätra torg
Erstavik 26:111	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård Infart Braxengatan
Erstavik 26:112	Nej	Ja (140)	Nej	Nej	Ja (belastning)	Kommunikationsytor mm Infart Fisksätra torg
Erstavik 26:113	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård Infart Forellgatan

Erstavik 26:114	Nej	Ja (133)	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård Infart Fisksätra Torg
Erstavik 26:115	Ja	Ja (388)	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård Infart Forellgatan
Erstavik 26:116	Nej	Nej	Nej	Ja (121)	Nej	Nej
Erstavik 26:117	Nej	Ja (155)	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård Infart Harrgatan
Erstavik 26:118	Nej	Ja (251)	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård Infart Harrgatan
Erstavik 26:426	Ja	Ja (65)	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård Infart Karpigatan
Erstavik 26:427	Nej	Nej	Nej	Ja (121)	Nej	Nej
Erstavik 26:428	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård Infart Karpigatan
Erstavik 26:429	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård Infart Lakegatan
Erstavik 26:430	Ja	Ja (111)	Nej	Nej	Nej	Kommunikationsytor mm Infart Lakegatan

Föreslagen fastighetsbildning

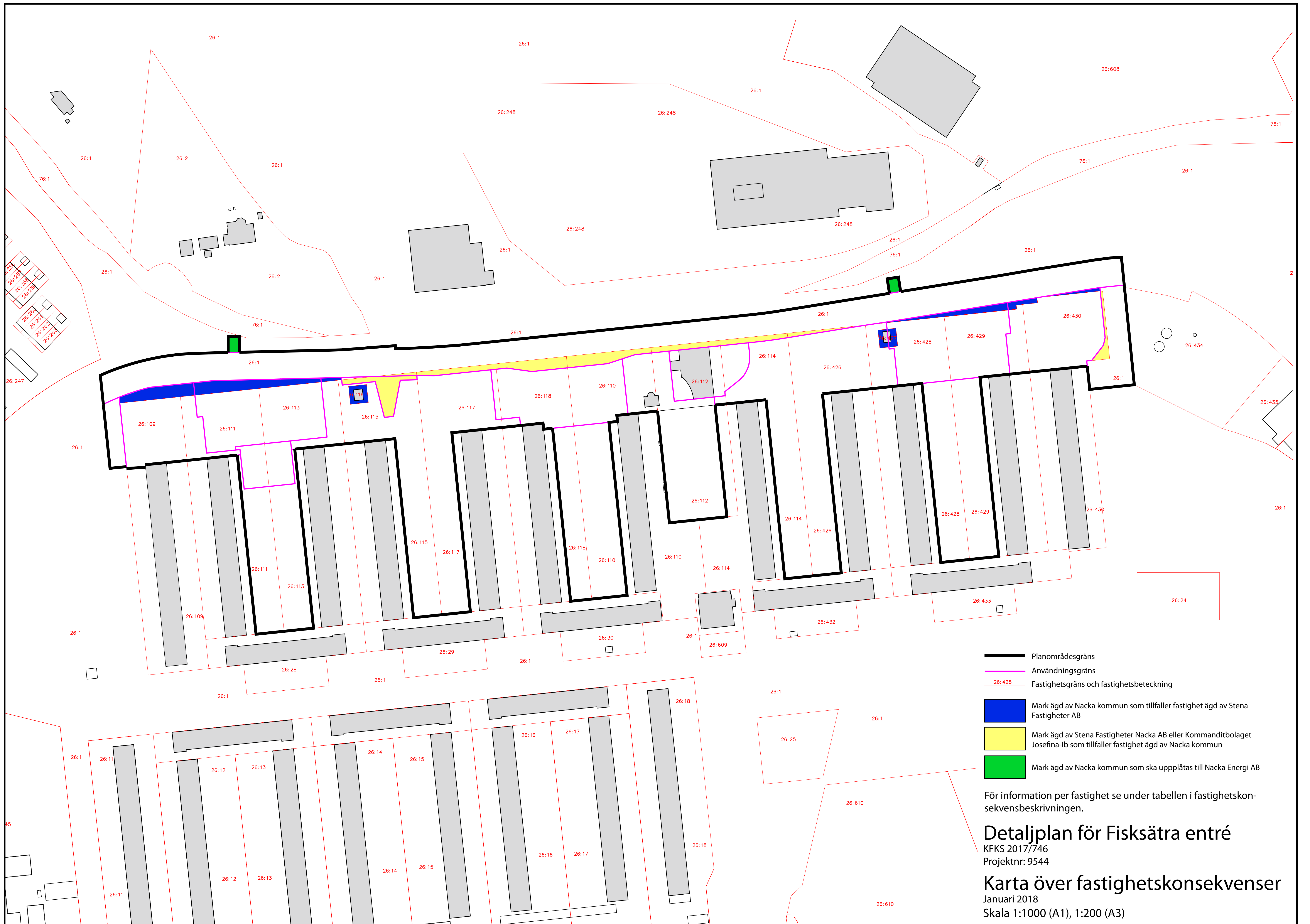
Nedan följer ett förslag till fastighetsbildning vid ett genomförande av detaljplanen. Fastighetsbildningen skulle kunna ske på annat sätt fast med samma resultat. Fastighetsbildningen genomförs i en eller flera lantmäteriförrättningar och det troliga är att den genomförs i flera steg, etappvis efter planerad byggnation. Föreslagna gemensamhetsanläggningar och rättigheter beskrivs även i planbeskrivningens kapitel 5. Nedanstående förslag ska läsas tillsammans med *Karta föreslagen fastighetsbildning* som finns i slutet av denna handling.

Blivande fastigheter, nödvändiga fastighetsåtgärder	Figur på karta
Genom fastighetsreglering överförs kvartersmark från Erstavik 26:1 till Erstavik 26:109, 26:111, 26:113, 26:115, 26:426, 26:428, 26:429, 26:430. Detta regleras i exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. Lämpligast genomförs regleringen i en och samma förrättning till lämplig mottagarfastighet. Nedan beskrivs bildande av respektive fastighet och vilka markområden som kommer från den kommunala fastigheten, uppdelat på respektive fastighet.	1, 2, 4, 6, 20, 22, 23, 25, 26
Erstavik 26:1 ska erhålla mark från Erstavik 26:110, 26:112, 26:114, 26:115, 26:117, 26:118, 26:426, 26:430. Detta regleras i exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. Även detta bör regleras i samma förrättning som mark överförs från kommunens mark till kvartersmark.	7, 8, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 27
Genom fastighetsreglering överförs kommunens fastighet Erstavik 26:116 (distributionsbyggnad/transformatorstation) till Erstavik 26:115 som ägs av Stena Fastigheter Nacka AB, se rosa-färgad figur 5. Regleras i exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.	5
Genom fastighetsreglering överförs kommunens fastighet Erstavik 26:427 (distributionsbyggnad/transformatorstation) till Erstavik 26:428 som ägs av Kommanditbolaget Josefina-lb. Regleras i exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.	21
Fastighet A (bostäder) – Fastigheten A avstyckas från Erstavik 26:109. Från Erstavik 26:109 överförs ett markområde, figur 1, till den kommunala fastigheten Erstavik 26:1.	A, 1
Fastighet B (Äldreboende och förskola). För att avstyckning ska vara möjligt ska mark först överföras från Erstavik 26:113, figur 3, till 26:111. Därefter avstyckas fastigheten B. Fastighetsreglering mellan Erstavik 26:111 och 26:113 och avstyckning genomförs i samma förrättning. Från Erstavik 26:111 överförs ett markområde, figur 2, till den kommunala fastigheten Erstavik 26:1.	B, 2, 3
Fastighet B1 (bostäder). Fastigheten B1 avstyckas från Erstavik 26:113. Från Erstavik 26:113 överförs ett markområde, figur 4, till den kommunala fastigheten Erstavik 26:1.	B1, 4
Fastighet B2 (bostäder). För att avstycka fastigheten B2 regleras först ett markområde, figur 6, från Erstavik 26:1 till Erstavik 26:115. Därefter avstyckas B2 från Erstavik 26:115. Fastighetsreglering mellan Erstavik 26:1 och 26:115 och avstyckning genomförs i samma förrättning. Från Erstavik 26:115 överförs även ett markområde, figur 7, till den kommunala fastigheten Erstavik 26:1. Hela fastigheten Erstavik 26:116, figur 5, regleras över till fastighet B2.	B2, 5, 6, 7

<p>Fastighet C (bostäder). För att avstyckning ska vara möjligt överförs först mark från Erstavik 26:115, figur 8, till Erstavik 26:117. Därefter avstyckas fastigheten C från Erstavik 26:117. Fastighetsreglering mellan Erstavik 26:115 och 26:117 och avstyckning genomförs i samma förrättning.</p> <p>Från Erstavik 26:115 överförs även ett markområde, figur 9, till Erstavik 26:1 samt från Erstavik 46:117 ett markområde, figur 10, till den kommunala fastigheten 26:1.</p>	C, 8, 9, 10
<p>Fastighet D (bostäder). För att avstyckning (hela D-området) ska vara möjligt överförs först mark från Erstavik 26:110, figur 13, till 26:118. Därefter avstyckas fastigheten D från Erstavik 26:118. Fastighetsreglering mellan Erstavik 26:110 och 26:118 och avstyckning genomförs i samma förrättning.</p> <p>Från Erstavik 26:118 överförs även ett markområde, figur 11, till Erstavik 26:1 samt från Erstavik 26:110 ett markområde, figur 12, till den kommunala fastigheten 26:1.</p>	D, 11, 12, 13
<p>Fastighet E (kontor, centrum). För att avstyckning ska vara möjligt överförs först mark från Erstavik 26:110, figur 14, till Erstavik 26:112 och från Erstavik 26:114, figur 16, till Erstavik 26:112. Därefter avstyckas fastigheten E från Erstavik 26:112. Fastighetsreglering mellan Erstavik 26:110 och 26:112, Erstavik 26:114 och Erstavik 26:112 samt avstyckning genomförs i samma förrättning.</p> <p>Från Erstavik 26:110 överförs ett markområde, figur 12, till Erstavik 26:1, från Erstavik 26:112 ett markområde, figur 15, till Erstavik 26:1 och från Erstavik 26:426, figur 17, till Erstavik 26:1.</p>	E, 12, 14, 15, 16, 17
<p>Fastighet F (bostäder). För att avstyckning av hela fastigheten F ska vara möjligt överförs först mark från Erstavik 26:114, figur 18, till 26:426. Därefter avstyckas fastigheten F från Erstavik 26:426. Fastighetsreglering mellan Erstavik 26:114 och 26:426 samt avstyckning genomförs i samma förrättning.</p> <p>Från Erstavik 26:426 överförs ett markområde, figur 17, till Erstavik 26:1 och från Erstavik 26:426 ett markområde, figur 19, till Erstavik 26:1.</p>	F, 17, 18, 19
<p>Fastighet F1 (bostäder). För att avstyckning av hela fastigheten F1 ska vara möjlig måste först mark överföras från Erstavik 26:1, figur 21 och 22 till Erstavik 26:428. Därefter avstyckas fastighet F1.</p> <p>Hela fastigheten Erstavik 26:427, figur 20, regleras över till fastighet F1.</p>	F1, 20, 21
<p>Fastighet G (bostäder). För att hela fastigheten G ska kunna avstyckas måste först mark överföras från Erstavik 26:1, figur 21 och 22 till Erstavik 26:428. Även mark från Erstavik 26:429, figur 23, överförs till Erstavik 26:428. Därefter avstyckas fastigheten G. Fastighetsreglering berörande Erstavik 26:428 och 26:429 och avstyckning genomförs lämpligast i samma förrättning.</p>	G, 21, 22, 23
<p>Fastighet G1 (bostäder). För att hela fastigheten G1 ska kunna avstyckas måste först mark överföras från Erstavik 26:1, figur 24 till Erstavik 26:429. Därefter avstyckas fastigheten G1.</p>	G1, 24
<p>Fastighet H (bostäder). För att hela fastigheten G ska kunna avstyckas måste först mark överföras från Erstavik 26:1, figur 25 till Erstavik 26:430. Därefter avstyckas fastigheten G.</p> <p>Från Erstavik 26:430 överförs ett markområde, figur 27, till Erstavik 26:1.</p>	H, 25, 26
Fastighet J (elnätstation)	J
Fastighet K (elnätstation)	K

Nedan följer en sammanställning över de föreslagna nybildade fastigheternas bedömda deltagande i blivande gemensamhetsanläggningar, samt rättighetsbildning för x-område vid ett genomförande av detaljplanen.

Fastighet	Servitut för x-område	Gemensamhetsanläggning	Rättighet bildas
Fastighet A		Kommunikationsytor mm Infart Braxengatan Möjligen gemensam gård	
Fastighet B		Kommunikationsytor mm Infart Braxengatan Möjligen gemensam gård	Gård för förskola
Fastighet B1		Kommunikationsytor mm Infart Forellgatan Möjligen gemensam gård	
Fastighet B2		Kommunikationsytor mm Infart Forellgatan Möjligen gemensam gård	
Fastighet C		Kommunikationsytor mm Infart Harrgatan Möjligen gemensam gård	
Fastighet D		Kommunikationsytor mm Infart Harrgatan och Fisksätra torg Möjligen gemensam gård	
Fastighet E	Ja	Kommunikationsytor mm Infart Fisksätra torg	
Fastighet F		Kommunikationsytor mm Infart Fisksätra torg och Karpigatan Möjligen gemensam gård	
Fastighet F1		Kommunikationsytor mm Infart Karpigatan Möjligen gemensam gård	
Fastighet G		Kommunikationsytor mm Möjligen gemensam gård	
Fastighet G1		Kommunikationsytor mm Infart Lakegatan Möjligen gemensam gård	
Fastighet H		Kommunikationsytor mm Infart Lakegatan	



- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Fastighetsgräns och fastighetsbeteckning
- Mark ägd av Nacka kommun som tillfaller fastighet ägd av Stena Fastigheter AB
- Mark ägd av Stena Fastigheter Nacka AB eller Kommanditbolaget Josefina-lb som tillfaller fastighet ägd av Nacka kommun
- Mark ägd av Nacka kommun som ska upplåtas till Nacka Energi AB

För information per fastighet se under tabellen i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Detaljplan för Fisksätra entré
 KFKS 2017/746
 Projektnr: 9544
Karta över fastighetskonsekvenser
 Januari 2018
 Skala 1:1000 (A1), 1:200 (A3)



- Ny fastighet Stena Fastigheter AB
- Ny fastighet Stena Fastigheter AB
- Mark ägd av Nacka kommun som tillfaller fastighet ägd av Stena Fastigheter AB
- Mark ägd av Stena Fastigheter AB som tillfaller fastighet ägd av Nacka kommun
- Mark ägd av Nacka kommun som ska upplåtas till Nacka Energi AB

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Befintlig fastighetsgräns och fastighetsbeteckning
- Föreslagna fastighetsgränser Stena Fastigheter AB

Kartan ska läsas tillsammans med tabellen "Blivande fastigheter, nödvändiga fastighetsåtgärder" där förklaringar finns till bokstäver och siffror.

Detaljplan för Fisksätra entré
 KFKS 2017/746
 Projektnr: 9544
Karta föreslagen fastighetsbildning
 Februari 2018
 Skala 1:1000 (A1), 1:200 (A3)