

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9538 Detaljplaneprogram för Fisksätra

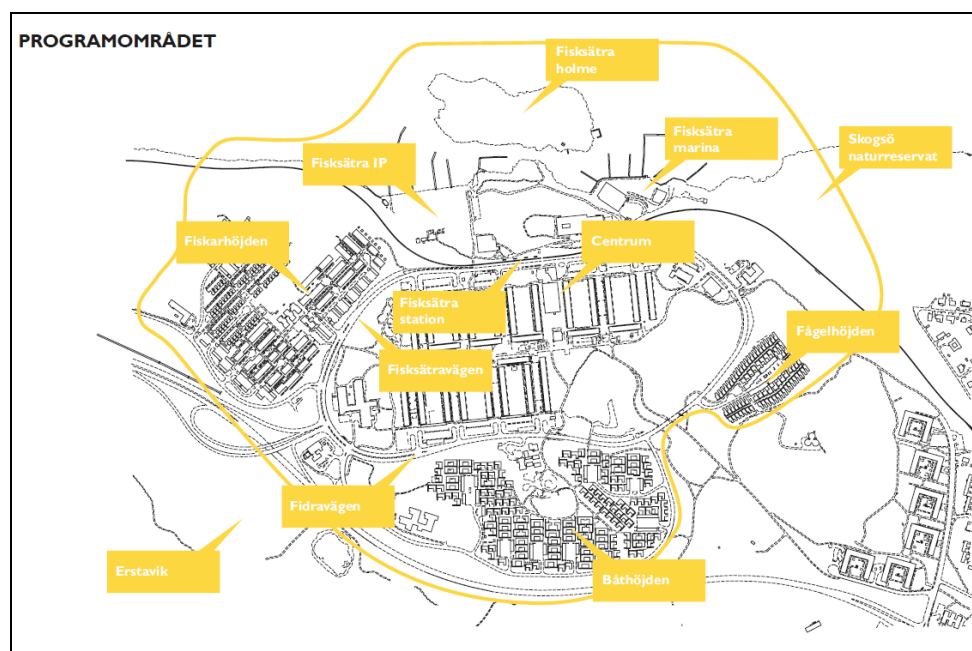
2014-09-15

Emma Färje Jones

KFKS 2011/236-212

Sammanfattning

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra omfattar större delen av kommundelen Fisksätra. Programmet syftar till att beskriva dagens Fisksätra och långsiktigt sätta resultatet av Fisksätradialogen, kommande bebyggelseutveckling, trafikstruktur och markanvändning i ett helhetsperspektiv. Enligt förslag till program är det möjligt att komplettera Fisksätra med 500-650 nya bostäder. Bostadsbebyggelsen bör ha varierade upplåtelseformer, blandas med lokaler för verksamheter och innefatta möjligheter att komplettera med förskolor. Programmet redovisar även indelning av detaljplaneområden och tidsetapper samt konsekvenser av förslagen ur ett hållbarhetsperspektiv. Arbetet mellan startpromemoria och antagande av ett detaljplaneprogram har tagit totalt 21 månader. Programarbetet bekostas av kommunen. För kommande detaljplanearbeten ska avtal om plankostnader mm träffas med berörda aktörer.



Nacka kommun
Emma Färje Jones

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	5
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	5
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader	7
2.3.4	Intäkter.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	8

I Projektets syfte och mål

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra omfattar större delen av kommundelen Fisksätra. Programmet syftar till att beskriva dagens Fisksätra och långsiktigt sätta resultatet av Fisksätradiologen, kommande bebyggelseutveckling, trafikstruktur och markanvändning i ett helhetsperspektiv. Det syftar även till att fortsätta den medborgardialog som inleddes i och med Fisksätradiologen och att i och med detta bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede.

Målen som sattes upp för projektet var följande:

- Utifrån kunskaper från bl.a. Fisksätradiologen sätta områdets struktur och långsiktiga behov i ett helhetsperspektiv och visa på lösningar.
- Ge en helhetsbild av hur trafiksituationen kan lösas med avseende på parkering, gång- och cykelvägar, bilvägar och kustpromenad med mera.
- Visa hur bebyggelse och infrastruktur samt gestaltning i övrigt bör utformas för att skapa integration mellan exempelvis station och centrum och mellan marinan/hamnen och idrottsområdet.
- Redovisa planområden och utbyggnads- och utredningsetapper.

Programförslaget

Enligt förslag till program är det möjligt att komplettera Fisksätra med 500-650 nya bostäder. Bostadsbebyggelsen bör ha varierade upplåtelseformer, blandas med lokaler för verksamheter och innefatta möjligheter att komplettera med förskolor. Ytterligare förslag är en kustpromenad för allmänheten för att bland annat tillgängliggöra Skogsöreservatet, upprustning av idrottsområdet, ny gång- och cykelväg runt Fisksätravägen/Fidravägen för en bättre koppling mellan Fisksättras delområden samt en bättre integration mellan station och centrum. Programmet redovisar även indelning av detaljplaneområden och tidsetapper samt konsekvenser av förslagen ur ett hållbarhetsperspektiv.

Programområdets avgränsning ändrades efter samrådet. Området som kallas Gröna dalen utgick ur programmet för att istället startas upp som ett eget stadsbyggnadsprojekt med program som inledande steg i processen.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Målet är att detaljplaneprogrammet ska kunna ligga till grund för kommande detaljplanering och genomförande av delområden anses vara uppfyllt. Detaljplaneprogrammet redovisar dels områdets förutsättningar, dels områdets övergripande framtida struktur och markanvändning. Det senare redovisas i form av en markanvändningskarta. Målet att ange lämpliga delområden och i vilken ordning delområden ska planläggas och genomföras är också uppfyllt. Programmet innehåller etappindelningar av delområden och förslag till prioriterade etapper.

Kopplingen till den tidigare genomförda medborgardialogen, den sk. Fisksätredialogen, genomsyrar programmets förslag till åtgärder och redovisas och anses därmed vara uppfyllt tillsammans med den redovisade övergripande strukturen för gång- och cykelnätet och förslag kring kopplingen mellan t.ex. centrum och stationen.

Genom dialogprojektet ”Mina kvarter” med en grupp unga vuxna från Fisksätra samt två genomförda öppna hus och besök på föreningsmöten samt forumet FisksätraAkademin anses målet om dialog och samverkan uppfyllt.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget i samband med start-PM redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Programarbete		-2284	-2284
Netto	0	-2284	-2284

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Programarbete		-2575	-2575
Netto	0	-2575	-2575

Under arbetets gång gavs en möjlighet att vara pilotprojekt för ”Mina kvarter”, dvs. användandet av dataspel Minecraft för att locka yngre målgrupper att delta i stadsplaneringsprocessen. Själva verktyget tillhandahölls utan kostnad från Svensk byggtjänst men gav vissa merkostnader i form av handläggarnas tid.

Programarbetet bekostas av kommunen. För kommande detaljplanearbeten ska avtal om plankostnader mm träffas med berörda aktörer.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM för detaljplaneprogram	2011-08-22
Beslut om samråd	2012-11-01
Samrådstid	nov. 2012-jan 2013
Antagande av detaljplaneprogram	2013-05-13
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-10-14

Arbetet mellan startpromemoria och antagande av ett detaljplaneprogram har tagit totalt 21 månader. Arbetet inleddes med framtagande av ett antal delutredningar för natur och rekreation, trafik och kustpromenad samt kulturmiljövärden.

Parallellt med detta i februari 2012 ordnades en workshop för nio unga vuxna från Fisksätra. Gruppen formade en vision för det framtida Fisksätra och byggde upp sitt framtida Fisksätra i dataspelet Minecraft. Vidare genomfördes ett samråd av programmet med två öppna hus i Folkets hus i Fisksätra. Därefter sammanställdes inkomna synpunkter och slutligen tillstyrktes och antogs ett detaljplaneprogram i miljö- och stadsbyggnadsnämnden respektive kommunstyrelsen. Innan beslut om startpromemoria genomfördes Fisksätradiologen, en omfattande medborgardialog som genomfördes 12 jan-1 mars 2010.

2.3.2 Levererat projektresultat

- Delutredning kulturmiljövärden i Fisksätra - Identifiering av miljövärden av kulturhistoriskt intresse inför planläggning, Johan Aspfors, kommunantikvarie planenheten, Nacka kommun, 2012-01-10.
- Delutredning natur- och rekreationsvärden i Fisksätra, park- och naturenheten, Nacka kommun 2012-07-31.
- Delutredning kustpromenad, Ramböll landskap och plan, 2012-03-09.
- Delutredning gång- och cykelväg, Sweco, 2012-05-21.
- Slutrapport "Våra drömkvarter", unga fisksätrabors framtida Fisksätra, 2012-04-16, Nacka kommun.
- Detaljplaneprogram för Fisksätra med preliminär miljöredovisning, Nacka kommun maj 2013.

Som följd av Fisksätradiologen har även följande utredningar levererats som legat till grund för detaljplaneprogrammet:

- Fisksätradiologen, slutrapport och handlingsplan om trafikmiljö och markanvändning, 2010-04-14 och 2011-01-10.
- Trafikutredning och gestaltungsprogram för Fisksätra entré, Sweco 2011-12-16, beställd av trafikenheten Nacka kommun.

2.3.3 Kostnader

Kostnaden för genomförandet av de åtgärder som föreslås i programmet är beroende på omfattning, standard etc. I första hand utförs om- och nybyggnad av allmänna anläggningar inom nya stadsbyggnadsprojekt men även investeringsprojekt kommer att bli aktuellt. Allmänna anläggningar som är nödvändiga för en nyexploatering ska bekostas av exploatören och anläggningar av översiktlig karaktär bekostas av kommunen. Budget för allmänna anläggningarna kommer att presenteras i kommande stadsbyggnads- och investeringsprojekt.

Uppskattade kostnader för de större ombyggnaderna av allmänna anläggningar är:

GC-väg längs Fisksätravägen/Fidravägen	8,5 miljoner (2012)
Kustpromenad	16 miljoner (2012)
Entrén till Fisksätra	11 miljoner (2012)

Mindre löpande investeringar i form av t.ex. upprustning av gc-tunnlar, busshållplats, lekplatser mm är ett delvis pågående och kommande arbete med stor betydelse för helheten och stegvis genomförande av programförslagen. Upprustning av idrottsplats och utveckling av nytt utomhusbad/bad är ej kostnadsberäknat i programmet.

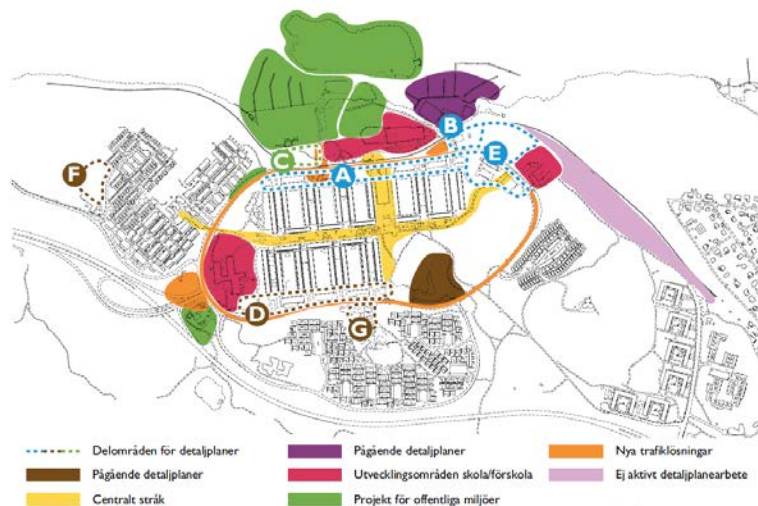
2.3.4 Intäkter

Föreslagna exploateringar innebär möjliga intäkter för kommunen i form av markförsäljningar. Intäkt beror på många parametrar, antal lägenheter, konjunktur, upplåtelseform på lägenheter, tomträttsupplåtelse eller försäljning, om marken säljs med antagen detaljplan eller ej med mera.

Intäkterna från markförsäljning är uppskattad till:

Område B 70 lägenheter	20 miljoner
Område E 150 lägenheter	35 miljoner (värmeverket måste flyttas)
Område F 10-15 radhus	10 miljoner

Karta med föreslagna detaljplaneetapper



3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Att ta fram ett detaljplaneprogram för ett större område ger goda förutsättningar för att övergripande frågor, som kan vara svåra att lösa inom enskilda detaljplaneområden, kan lösas mer tillfredsställande sett utifrån ett helhetsperspektiv. Genom att frågorna dessutom beaktas tidigt i processen hänskjuts inte frågor att lösas i senare sammanhang eller till något delområde som saknar nödvändiga förutsättningar. Det ger också boende en ökad förståelse för att kommunen måste bevaka det allmänna intresset (för nuvarande och kommande generationer) av en långsiktigt hållbar utveckling, och inte bara kan ta hänsyn till enskilda och/eller kortsiktiga intressen.

När det finns ett detaljplaneprogram innebär det både en effektivare efterföljande detaljplanläggning och minskade kostnader för utredningar, när ett områdets huvudsakliga struktur ligger klar. Dock är det viktigt att ha med sig en viss flexibilitet inför framtiden.

Under ett programarbete kan medborgare koncentrera sina synpunkter på ett områdes utveckling i allmänhet, för att sedan under detaljplanarbetet koncentrera sina synpunkter till de förändringar som de närmast påverkas av gällande den egna fastigheten. Denna uppdelning av frågorna gör att synpunkterna och diskussionen blir mer tydlig kring vad som går att påverka i olika stadier av processen. Ett mer visionsinriktat arbete kan också drivas inom ramen för detaljplaneprogrammet.

Utifrån ett dialogperspektiv är det viktigt att få kontinuitet i dialogen och att visa delresultat. I en planeringsprocess ligger dock genomförandet ofta längre fram i tiden vilket kan skapa frustration. Ett detaljplaneprogramms gemensamma presentation av planerade aktiviteter från Nacka kommuns sida kan visa på åtgärder i den fysiska miljön som kan genomföras kontinuerligt då samtliga inte behöver vara beroende av detaljplaner. Detta kräver dock samordning mellan olika nämnders ansvarsområden och är en komplex fråga.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



POSTADRESS

Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nacka.se

SMS

716 80

WEBB

www.nacka.se

ORG.NUMMER

212000-0167