

2017-08-30

STARTPROMEMORIA
Fisksätra Hamnvägen

Dnr KFKS 2016/934
Projekt 9545
Standardförfarande

Fisksätra Hamnvägen

Stadsbyggnadsprojekt för Fisksätra Hamnvägen,
fastighet Erstavik 26:1, i Fisksätra, Nacka kommun



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

I. Sammanfattning

Projektet omfattar ett område som är cirka 15 000 kvadratmeter stort, beläget nordöst om Fisksätra centrum och Fisksätra station. Området avgränsas av Fisksätravägen och en värmecentral i söder, Hamnvägen och Fisksätraskolan i väster, Saltsjöbanans spår och Fisksätra marina i norr samt förskolan Gläntan och Skogsö naturreservat i öster. Idag är området obebyggt bortsett från en tillfällig parkeringsplats. Området omfattar del av fastigheten Erstavik 26:1 som ägs av Nacka kommun.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och idrottsverksamhet i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge. Projektet ska även arbeta för förbättrade kopplingar mellan Fisksätra centrum och Fisksätra marina/Skogsö naturreservat. Projektets mål är bland annat att skapa byggrätter för cirka 80 bostäder och byggrätt för en multihall. Möjligheten till lokaler/verksamheter i bostadshusens bottenvåning ska studeras under planprocessen.

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013. Projektområdet innefattar etapp B och delar av etapp E enligt programmets etappindelning. Bostäder och verksamheter anges för området. Programmets övergripande strategier ska följas, bland annat att förbättra och förstärka Fisksättras innehåll och att koppla samman områden och utveckla stråk. Programmet pekar vidare ut området som en möjlig mötesplats som behöver förstärkas och att det finns behov av en tryggare övergång vid spåret.

Utgångspunkten är att inom stadsbyggnadsprojektet ta fram en detaljplan för både bostäderna och multihallen. För att genomföra projektet ska delar av den kommunala fastigheten Erstavik 26:1 markanvisas. Utgångspunkten är genomföra separata markanvisningar för bostäderna och för multihallen. Anvisningsförfarandet ska dock studeras vidare under planprocessen. En viktig aspekt att studera tidigt är hur närliggande Fisksätra värmecentral och Saltsjöbanan påverkar möjligheterna till att utveckla området ur ett riskperspektiv. En utmaning blir att placera byggnader på ett sådant sätt i den kuperade miljön att intrånget i naturmiljön minimeras och att delar av berget kan tillgängliggöras. Ytterligare utmaningar är att samordna projektet med utvecklingen av Fisksätra centrum, med eventuella ombyggnationer av Fisksätravägen och med utvecklingen av Fisksätra marina för en så bra helhet och stadsutveckling i området som möjligt.

Multihallen kommer att bli en viktig målpunkt och få stor betydelse för Fisksätraborna och Nacka. Tillkomsten av nya bostäder innebär en möjlighet att bredda Fisksättras relativt ensidiga bostadsbestånd vad gäller exempelvis lägenhetsstorlek och boendeform. Att området utvecklas är i linje med Nacka kommuns översiktsplans stadsbyggnadsstrategi att ”utveckla lokala centra och deras omgivning”. Nya bostäder och verksamheter i Fisksätra stärker och bidrar med variation till det lokala näringslivet, möjliggör fler mötesplatser, ökar mångfalden och den långsiktiga hållbarheten i området.

I dagsläget har projektet begärt en budget på 3,7 miljoner kr. Av budgeten härrör 2,2 miljoner kr för detaljplanarbetet, 1 miljon kr för projektledning samt 0,5 miljoner kr för markanvisningsprocess. Budget för hela projektet begärs efter att markanvisningen är färdig och en eller flera byggaktörer är utsedda för bostäderna och multihallen. Projektet förväntas gå med vinst.

2. Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och idrottsverksamhet i ett kollektivtrafikhärlä och centrumnärlä läge. Projektet ska även arbeta för förbättrade kopplingar mellan Fisksätra centrum och Fisksätra marina/Skogsö naturreservat.

Att området utvecklas är i linje med Nacka kommuns översiktsplans stadsbyggnadsstrategi att "utveckla lokala centra och deras omgivning". Nya bostäder och verksamheter i Fisksätra stärker och bidrar med variation till det lokala näringslivet, möjliggör fler mötesplatser, ökar mångfalden och den långsiktiga hållbarheten i området.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Skapa byggrätter för cirka 80 bostäder invid korsningen Hamnvägen/Fisksätravägen. Projektet ska även studera möjligheten till verksamheter och/eller gemensamhetslokaler i bostadshusens bottenvåning.
- Skapa byggrätt för idrottsverksamhet, en multihallsanläggning med viss friidrottsinriktning.
- Bidra till stärkta gång- och cykelförbindelser utmed del av Fisksätravägen och Hamnvägen över Saltsjöbanans spår.
- Möjliggöra en mer stadsmässig utformning av gaturummet utmed Fisksätravägen och Hamnvägen på södra sidan om spåret, i samordning med projektet Fisksätra entré (tidigare benämnt Fisksättras norra centrum). De nya mötesplatserna/målpunkterna ska vara lättillgängliga, attraktiva och samtidigt fungera sammanlänkande i stråk mellan befintliga målpunkter såsom centrum, skola, förskola, marina, naturreservat, bad med mera.
- Bidra till ett mer varierat bostadsutbud i Fisksättras relativt ensidiga bostadsbestånd.
- Samordna bebyggelse och infrastruktur med angränsande projekt på bästa möjliga sätt, i tid och utformning.
- Genomföra markanvisningsar för de nya bostäderna respektive multihallen.

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 stadsbyggnadsprojektet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning

- Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

2.3 Projektets bakgrund & behov

Enligt Nacka kommun översiktsplan (2012) och detaljplaneprogrammet för Fisksätra (2013) ska projektområdet utvecklas med nya bostäder och verksamheter. I detaljplaneprogrammet benämns området som etapp B och delvis som etapp E (som även innefattar Fisksätra värmecentral söder om Fisksätravägen). Att tidigt utveckla denna del av Fisksätra kan ge många fördelar för Fisksätraborna.

Mitt mellan befintliga målpunkter

Området omgärdas av en mängd befintliga målpunkter såsom centrum, skola, kulturhus, Folkets hus, fritidsgård, förskola, marina med båtplatser och verksamheter, naturreservat, badholme och Fisksätra idrottsplats. Flera av målpunkterna skiljs åt av Saltsjöbanans spår, bristande gång- och cykelförbindelser och terrängskillnader. Det finns därför en stor potential i att utveckla området vid Hamnvägen/Fisksätravägen och stärka kopplingarna mellan de befintliga målpunkterna. Samtidigt kan nya mötesplatser och målpunkter skapas inom området.



Projektområdet (inom streckat rött område) omgärdas av många befintliga målpunkter och är därför en viktig och strategisk plats när Fisksätra utvecklas. Nya bostäder och en multihall har stor potential att fungera sammanlänkande mellan de befintliga målpunkterna.

Fisksätra har idag ett relativt ensidigt bostadsbestånd med en stor majoritet hyresrätter i liknande storlek (2:or och 3:or). Det minskar möjligheterna för människor att flytta inom

kommundelen. Nya bostäder med fri upplåtelseform i bostadsstorlekar som till stor del saknas i området idag ökar variationen och utbudet, vilket underlättar för människor att flytta inom Fisksätra.

Ny multihall (idrottshall) i Fisksätra

Kommunstyrelsen beslutade under 2015 att uppdra åt fritidsnämnden att föreslå en ny idrottsanläggning i Fisksätra. En förstudie utredde olika idrottsanläggningar på flera platser i Fisksätra. Fritidsnämnden beslutade 2016 om anläggningens storlek och innehåll vilket blev en multihall med viss friidrottsinriktning med en sprintbana. Anläggningen ska även vara tillgänglig och öppen för andra idrotter. Kommunfullmäktige beslutade i juni 2017 att den nya hallen ska lokaliseras till ytan vid Hamnvägen.



En tidig illustration över hur en multihall skulle kunna se ut på platsen.

Angränsande projekt

Behovet av att utveckla området vid Hamnvägen påverkas av bland annat att:

- Stockholms läns landsting har planer på att öka turtätheten på Saltsjöbanan. Arbetet är för närvarande vilande i väntan på beslut om ny budget i landstinget. Fisksätra station kan komma att bli en mötesstation med två spår och två perronger vilket skulle skapa bättre kommunikationer till och från kommundelen.
- I det pågående stadsbyggnadsprojektet för Fisksätra entré (Fisksättras norra centrum) planeras för nya bostäder och verksamheter på Fisksätra centrums markparkeringsområde. Projekt Hamnvägen innebär ytterligare bostäder och underlag för ett levande lokalcentrum.
- År 2016 antogs en ny detaljplan för Fisksätra marina som möjliggjorde för fler båtplatser och båtförvaring. Vid marinan finns även museum och restaurang. Under 2016 rustades Fisksätra holme upp. Arbetet pågår med att tillskapa en

sammanhängande gångväg mellan marinan och Skogsö naturreservat. Ett arbete pågår även med att rusta upp Fisksätra idrottsplats med aktiviteter som efterfrågas.

- Det pågår utredningar för en eventuell upprustning av gång- och cykelförbindelser utmed Fisksätravägen/Fidravägen.

3 Förutsättningar

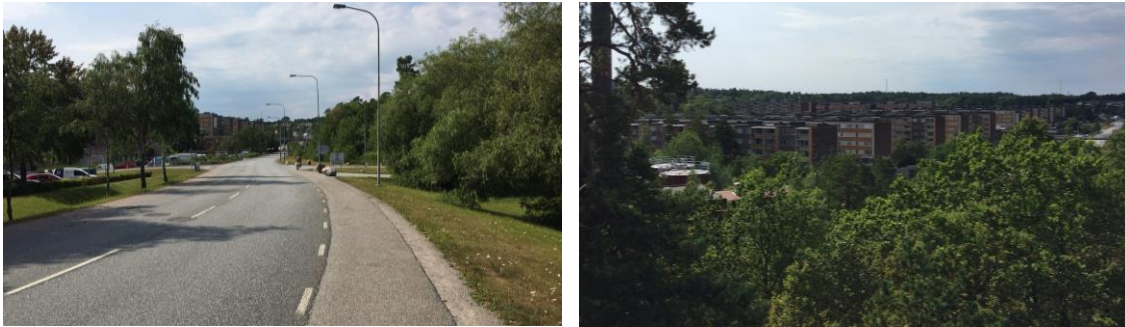
3.1 Området

Projektet omfattar ett område som är cirka 15 000 kvadratmeter stort, beläget nordöst om Fisksättras centrum. Området är beläget norr om Fisksätravägen och Fisksätra värmecentral, söder om Saltsjöbanan och Fisksätra marina. I väster leder Hamnvägen över Saltsjöbanans spår och ner till marinan och Fisksätra holme. I väster ligger även Fisksätraskolan och Fisksätra station på Saltsjöbanan. I öster ligger förskolan Gläntan och Skogsö naturreservat. Projektområdet omfattar del av fastigheten Erstavik 26:1 som ägs av Nacka kommun.



Bilder från platsbesök januari 2017. Till vänster den flacka ytan inom projektområdet närmast Hamnvägen och spårövergången. Till höger syns den mer kuperade delen av projektområdet till vänster i bild, Fisksätravägen och Fisksätra värmecentral till höger.

Marken inom projektet är planlagd som park och gata. Marken är flack i områdets västra del och består främst av en öppen gräsyta och en tillfällig grusad parkeringsplats. I områdets östra del blir terrängen mer kuperad och skogen tättnar. Vatten och avlopp samt dagvattensystem finns utbyggt i närområdet. Ledningar går framförallt i Fisksätravägen men tvärrar också över den flacka gräsytan från Fisksätravägen till Fisksätra marina. Delar av projektområdet ligger inom 100 meter från Lännerstasundets strandlinje. När en ny detaljplan vinner laga kraft återinträder strandskyddet i områdets norra delar.



Bilder från platsbesök augusti 2017. Till vänster Fisksättravägen utmed projektområdet. Till höger vyn över Fisksätra från toppen av berget.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning



Ortofoto över nordöstra Fisksätra. Projektets preliminära avgränsning i rött. Fastighetsgränser i svart.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2010) är Fisksätra med omnejd benämnd som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matarbuss, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. I RUF 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

3.3.2 Översiktsplan

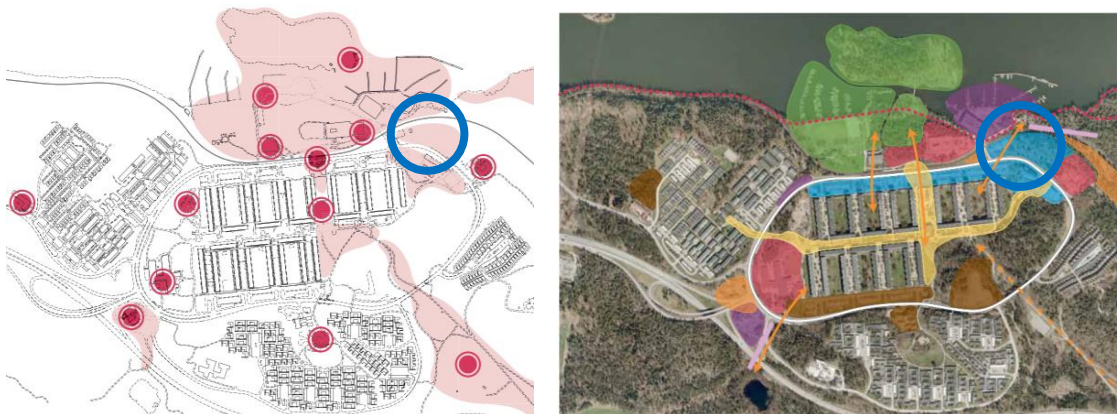
I översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) anges som en stadsbyggnadsstrategi att ”utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar”. Fisksätra, som är ett av Nackas lokala centrum, anges som en medeltät stadsbebyggelse. Strandområden och bostadsnära grönområden pekas ut som värden att beakta. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av Saltsjöbanan och Lännerstasundets farled. Det berörs även av riksintresse för energidistribution i form av 220 kV kabel mellan Fisksätra och Gustavsberg.

Översiktsplanen anger att Fisksättras befintliga bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas, men förtätning är lämplig i flera delar. Cirka 450 bostäder och cirka 50 arbetsplatser kan tillkomma till 2020. Ytterligare cirka 300 bostäder och cirka 100 arbetsplatser bör kunna tillkomma genom förtätning till 2030. Vidare anges ett behov av cirka 150 nya förskoleplatser, en utveckling av Fisksätra idrottsplats och en eventuell utbyggnad av befintliga skolor. Översiktsplanen pekar på en utveckling av Fisksätra marina med närområde. Efter översiktsplanen antogs (2012) har detaljplaner för Lännbohöjden och Fisksätra marina vunnit laga kraft (2014 respektive 2016).

Samråd om en reviderad översiktsplan pågick under april-juni 2017. Där anges en förtätning om drygt 700 nya bostäder och 200 arbetsplatser till 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 på friidrott.

3.3.3 Detaljplaneprogram Fisksätra

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013 och ska vara vägledande för utvecklingen i området. I programmet anges bostäder och verksamheter för ytan och projektområdet delas in i två olika etapper. Den västra delen bedöms vara lämplig för bebyggelse i 4–8 våningar och cirka 80 lägenheter (etapp B enligt programmet). Verksamheter och gemensamhetslokaler bör tillåtas i mån av behov och efterfrågan. Programmet anger att det finns en möjlighet att bygga studentbostäder eller liknande. Den östra delen av projektområdet (del av etapp E enligt programmet) bedöms också kunna utvecklas med bostäder och verksamheter, men utvecklingen där är enligt detaljplaneprogrammet beroende av att närliggande värmecentral först flyttar.



Tematiska kartor från detaljplaneprogrammet från 2013. Till vänster befintliga mötesplatser (röda ringar) och potentiella mötesplatser (rosa ytor). Till höger olika typer av föreslagna markanvändning. Blått för bostäder och verksamheter. I båda kartorna är projekt Hamnvägen inringat med en blå ring.

I programmet anges tre strategier för utvecklingen i Fisksätra. Strategierna utgör en grundförutsättning för projekt Hamnvägen. En av strategierna, ”*utveckla stations- och centrumområdet*”, handlar främst om utvecklingen av centrum mellan befintliga flerbostadshus och Saltsjöbanans station och spår. Det är framförallt de två andra strategierna som blir viktiga att beakta i projekt Hamnvägen:

Koppla samman områden och utveckla stråk

Programmet anger att gång- och cykelförbindelserna behöver utvecklas och att gatumiljöerna behöver rustas upp, gärna med fokus på gröna stråk. Fisksättras entréer behöver utvecklas och gestaltas noggrant. Gatorna bör byggas om så att de uppmuntrar till lägre hastigheter. Det finns potential i att överbygga fysiska barriärer och att genom förbättrade kopplingar öka integrationen och flödet av människor mellan olika områden. Programmet pekar ut att det finns behov av en säkrare och tydligare länk över järnvägen, en mer levande miljö och naturlig koppling mellan centrum och marinan/Skogsö naturreservat. Eventuellt kan även kompletterande parkering för olika behov anläggas i området. Området vid Hamnvägen kan fungera som en länk till en framtida kustpromenad.

Förbättra och förstärk Fisksättras innehåll

Programmet betonar att det är viktigt att öka Fisksättras attraktionskraft och samtidigt värna den profilskapande karaktären i området och det lokala engagemanget som finns. Ny bebyggelse i anslutning till den befintliga bebyggelsen blir en ny årsring där mångfald och variation ska vara ledorden. Bebyggelse i områdets utkanter/entréer (exempelvis vid Hamnvägen) ska länka samman Fisksättras olika delar. Området invid Hamnvägen pekas ut som en möjlig mötesplats som behöver förstärkas.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas i skala, form och uttryck för att inte dominera och förta den befintliga karaktären. Vid centrums utkanter/entréer ska nya hus harmonisera med topografi, gatustruktur och andra formande element. En variation i höjd ger livfulla uppbrott i den befintliga jämnhöga bebyggelsen och skapar attraktiva boendekvaliteter. Fasader, entréer och lokaler ska förtydliga centrum och intensifiera kopplingar. Entréplanen ska vara öppna mot omgivande stråk. Byggnaderna ska utföras energieffektivt och miljövänligt.

I programmet poängteras även vikten av växtlighet för en mer estetiskt tilltalande miljö, bättre orienterbarhet, större variation, dagvattenhantering och mikroklimatsfrågor. Att det finns många närboende skapar en efterfrågan på spännande offentliga miljöer. Det lokala engagemanget vad gäller odling lyfts fram. Bristen på ordnade gemensamhetslokaler påtalas och programmet poängterar även att det är viktigt med dialog med lokala näringslivet och verksamhetsutövare.

3.3.4 Gällande detaljplaner

Stadsplan 57 från 1968 omfattar projektområdets norra delar och anger markanvändning park för ytan. Stadsplanen omfattar även Saltsjöbanan norr om området och anger där område för järnvägsändamål.

Stadsplan 229 från 1972 omfattar projektområdets västra delar och anger markanvändning park samt järnvägsändamål vid ytan för Saltsjöbanans spår. I övrigt omfattar stadsplanen Fisksätravägen, spåren och Fisksätra station samt Fisksätraskolan.

Stadsplan 291 från 1979 omfattar projektområdets östra delar och anger markanvändning park för ytan som berörs. Stadsplanen omfattar även det som idag är förskolan Gläntan öster om projektområde och anger där markanvändning allmänt ändamål.

Genomförandetiden har gått ut för berörda planer.

4 Om projektet

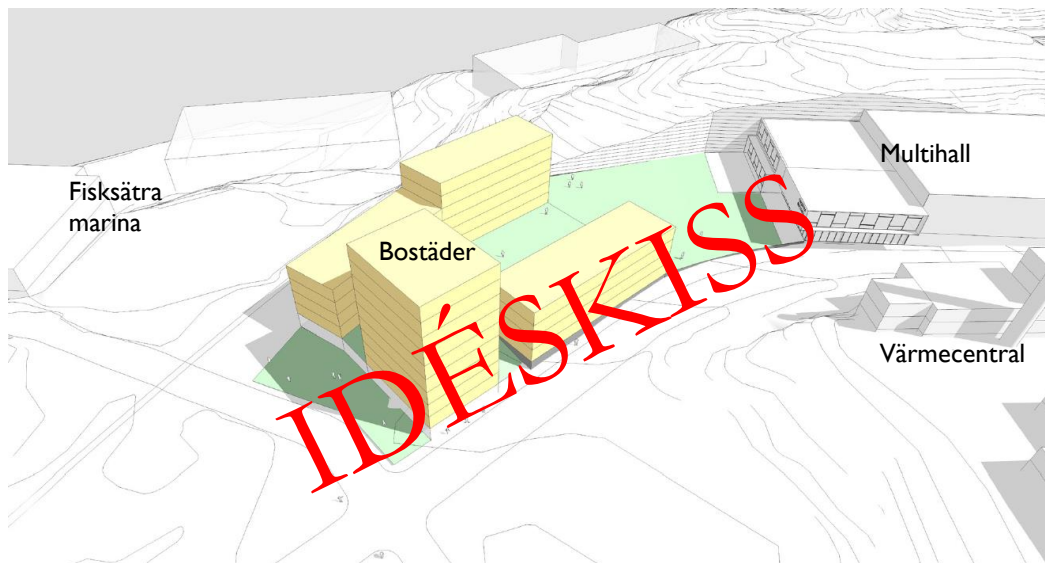
Utgångspunkten är att stadsbyggnadsprojektet ska detaljplaneras med en detaljplan. Utgångspunkten är dock att två separata markanvisningar ska ske, en för bostäderna med eventuella lokaler i bottenvåningen och en för multihallen med tillhörande ytor för verksamheten (läs mer under punkt 4.4 Genomförande). Stadsbyggnadsprojektet ingår i samordningsprojektet för Fisksätra.

4.1 Markanvisning och markreglering

Målet är att efter att detaljplanen har varit på samråd genomföra markanvisning för bostadsbebyggelse i linje med kommunens program för markanvändning att inledas. Även för multihallen ska en markanvisning genomföras parallellt med planarbetet. Läs mer under 4.4 Genomförande.

4.2 Detaljplan

Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram som både möjliggör för nya bostäder och en idrottshall/multihall. Utgångspunkten är ett bostadskvarter i områdets västra del och en idrottshall/multihall i områdets östra del men det kan komma att ändras beroende av utredningar under planprocessen.



En tidig volymstudie visar hur ett bostadskvarter (i gult) skulle kunna placeras på ytan mellan Saltsjöbanan och Fisksätravägen. Till höger i bild syns en tidig skiss över multihallen med Fisksätra värmecentral på södra sidan av Fisksätravägen. Placering och utformning kan komma att förändras.

Programmets strategier ska vara vägledande i planprocessen. Det innebär exempelvis att det ska utredas vilka möjligheter som finns för området att fungera sammanlänkande i ett större sammanhang och hur området kan förstärka och förbättra Fisksättras innehåll.

Detaljplanen ska möjliggöra för ett väl utformat gatunät som är lätt att använda med olika trafikslag. Betoning ska ske på att förbättra gång- och cykelförbindelserna. Gator ska planeras och gestaltas för att bidra till en mer stadsmässig karaktär och en trygg och tillgänglig miljö. Bebyggelse bör placeras nära trottoaren för att skapa intima och trygga gatumiljöer. Byggnader ska använda gatorna som entrérum och bottenvåningens fasad ska utformas för att skapa en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för en ny årsring av bebyggelse i Fisksätra.

Betydelsefulla aspekter att studera vidare i kommande detaljplanearbeten:

- **Risk** - En riskutredning ska tas fram tidigt för att studera möjligheten till nya bostäder, verksamheter och miljöer som uppmuntrar till stadigvarande vistelse i området. Värmecentralen, Saltsjöbanan och Fisksätravägen utgör exempel på risker. Riskutredningen ska utreda nödvändiga säkerhetsåtgärder som ska regleras i detaljplanen.
- **Verksamhets- och/eller gemensamhetslokaler** – Behovet av verksamhetslokaler och/eller gemensamhetslokaler i bostadshusens bottenvåning ska undersökas. Det finns en stor efterfrågan av lokaler av olika slag i kommundelen och platsen har möjligheten att fungera sammanlänkande mellan centrum och kustområdet. Det finns även möjlighet till platsbildningar/torg intill de nya bostäderna.
- **Boendeform** – Utgångspunkten är att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Under planprocessen ska dock undersökas om det är lämpligt med specifika typer av boenden, exempelvis studentboende.
- **Omfattning, placering och gestaltning av bebyggelse** – Programmets viljeinriktning för omfattning, placering och gestaltning ska beaktas. Samspelet med befintlig bebyggelse runt projektområdet är viktig och likaså den nya bebyggelsens höjd. Programmet anger som inriktning 4-8 våningar. En annan viktig aspekt är hur bebyggelsen upplevs från Lännerstasundet. Ett gestaltungsprogram ska tas fram.
- **Multihallens innehåll** – Multihallens innehåll kan komma att justeras i samband med markanvisningen. Det kan innebära konsekvenser för hallens omfattning, utformning och placering. En dialog med intressenter/aktörer för att bygga och driva hallen ska ske parallellt med planprocessen.
- **Buller** - Området är bullerutsatt från flera källor. En bullerutredning bör tas fram och visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden.

- **Dagvatten** – En dagvattenutredning bör tas fram och visa hur dagvatten kan fördröjas och renas inom området.
- **Natur** - En inventering av värdefull vegetation bör ske för att utgöra underlag till en bedömning om det är möjligt att skydda sådan vegetation.
- **Strandskydd** – Strandskydd gäller inte inom området idag men när en ny detaljplan vinner laga kraft återinträder strandskydd inom delar av området. Detta kan komma att påverka möjligheten att uppföra bebyggelsen. Mellan området och strandlinjen finns dock redan ianspråktagen mark genom Fisksätra marina och Saltsjöbanans spår. Eventuella konsekvenser på utvecklingen av område med avseende på strandskydd utreds under planprocessen.
- **Mark** - I en miljö- och geoteknisk undersökning utreds markens beskaffenhet sett till bergtyp, bergnivå, grundvattennivå och om det förekommer eventuella föroreningar som måste saneras innan bebyggelse är möjligt.
- **Trafik** – Fisksätravägens läge utmed projektområdet kan komma att justeras för att ge plats åt bostäderna och hallen. Projektet ska samordnas med eventuella ombyggnationer av gång- och cykelbanor utmed Fisksätravägen.

Möjligheterna till att utveckla gång- och cykelförbindelserna över Saltsjöbanans spår ska studeras. En gångförbindelse mellan Fisksätra marina och Skogsö naturreservat tillskapas vid vattnet inom ramen för ett annat projekt.

- **Ledningar** – Ledningar i Fisksätravägen och utmed Hamnvägen kan komma att påverkas och behöva justeras utifrån nya väglägen och ny bebyggelse.
- **Avfall** – Behovet av eventuella avfallsanläggningar för olika typer av avfall ska samordnas med angränsande stadsbyggnadsprojekt.

Fler utredningar kan visa sig nödvändiga under arbetets gång.

4.3 Finansiering

I projektet ingår en markanvisningsprocess med tillhörande avtal enligt kommunens markprogram och en detaljplan med tillhörande utredningar och avtal. Då projektet ska markanvisa kommunal mark för cirka 80 lägenheter så förutsätts projektet gå med vinst.

4.4 Genomförande

För att genomföra detaljplanen ska del av fastigheten Erstavik 26:1 markanvisas för att möjliggöra exploatering i enlighet med planprogrammet. Markanvisningen för bostäder ska ställa krav på cirka 80 bostäder och eventuellt verksamhetslokaler i bottenplan. Anvisning av mark för multihallen med tillhörande ytor föregås av att kommunen anordnar en marknadssdialog med potentiella aktörer. Marknadssdialogen är ett sätt för kommunen att diskutera ett lämpligt upplägg inför markanvisningen. På så vis kan kommunen säkerställa att kraven i markanvisningen blir fördelaktig för båda parter. Under planprocessen och marknadssdialogen kommer anvisningsförfarandet för hela projektet att studeras vidare.

Utgångspunkten med separata markanvisningar för bostäderna respektive multihallen kan komma att förändras. Det ska även studeras på vilket sätt marken ska anvisas.

4.5 Kommunikation/Konsten att skapa stad

Fisksätrabor och andra som verkar i Fisksätra ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Fisksätra. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och delaktighet under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt, men för att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger. Kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad.

5 Risker

Området gränsar till Saltsjöbanan och Fisksätra värmecentral som båda kan påverka möjligheterna till utveckling av området. Saltsjöbanan medför buller och urspårningsrisk. Projektet är delvis beroende av hur Fisksätra värmecentral kommer att utvecklas i framtiden. Vattenfall driver anläggningen som ägs av Stena fastigheter. Fisksätra värmecentral medför transporter med farligt gods, skyddsavstånd och utsläpp av luftföroreningar. Riskerna med värmecentralen kan medföra svårigheter att införa markanvändning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det innebär att det inom delprojekt detaljplan behöver klargöras i vilken utsträckning det är möjligt med olika typer av markanvändning. Riskfrågorna studeras därför tidigt i projektet.

Det finns även risker förknippade med markanvisning av multihallen. Det gäller att en aktör som bygger och förvaltar anläggningen knyts till projektet under planprocessen.

6 Ekonomi, vad kostar det?

För projektet kommer intäkter uppkomma i samband med kommunens försäljning av mark. I den intäkt projektet får in via markanvisningen så är det tänkt att kommunens kostnader för egen personal, planläggning, exploateringsbidrag samt lantmäterikostnader ska ingå. Exploatörer ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvarteretsmark.

De allmänna anläggningar som ska byggas ut inom aktuellt stadsbyggnadsprojekt är ombyggnation av delar av Fisksätravägen och Hamnvägen för att stärka stråket för gående och cyklister. Denna kostnad kommer att betalas av exploatörerna och ingå i det pris anbudslämnaren ger.

I dagsläget har projektet en budget på 3,7 miljoner kr. Av budgeten härrör 2,2 miljoner kr för detaljplanarbetet, 1 miljon kr för projektledning samt 0,5 miljoner kr för markanvisningsprocess. Budget för hela projektet begärs efter att markanvisningen är färdig och en eller flera byggaktörer är utsedda för bostäderna och multihallen. Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

7 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2017-2019
Markanvisning bostäder	2018
Markanvisning multihall	2017-2019
Förstudie	2018-2019
Projektering	2019-2020
Utbyggnad	2020-2022

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Philip Paluchiewicz
Projektledare

Thomas Magnusson
Planarkitekt