

2017-10-11

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2017/746  
Projekt 9544  
Standardförfarande

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Fisksätra entré, stadsbyggnadsprojekt för bostäder och centrumutveckling**

Startpromemoria

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektets främsta syfte 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 förbindelser mellan målpunkter så som bostäder, centrum och stråk i närområdet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog i juni 2014 en startpromemoria för Fisksätra norra centrum, KFKS 2014/261. Startpromemorian omfattade Fisksätra station (KFKS 2014/900), delar av Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Denna startpromemoria ersätter delvis den tidigare startpromemorian avseende Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Tidigare startpromemoria gäller dock fortfarande för området där Fisksätra station är belägen.

### **Ärendet**

Projektet omfattar ett område som är cirka 40 000 kvadratmeter och är beläget vid Fisksätra centrum, söder om Saltsjöbanan. Projektet avser bostäder och centrumutveckling rörande fastigheterna Erstavik 26:109-26:118 med flera i Fisksätra. Området avgränsas 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 och entré till centrum.

Stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré ersätter tidigare projekt Fisksätra norra centrum.



Denna startpromemoria ersätter delvis den befintliga startpromemorian för Fisksätra Norra centrum från 2014. Anledning till att ett nytt start-PM tas fram är i huvudsak för att kunna uppnå målet att skapa en struktur som är mer uppbruten, har en varierad form, och som möjliggör ett relativt stort antal lägenheter. Detta kan möjliggöras genom att ett nytt start-PM tas fram så att detaljplanen sedan kan utformas efter de senaste riktlinjerna för buller som gäller för planer startade från och med januari 2015.

Startpromemorian från 2014 omfattade Fisksätra station (KFKS 2014/900), delar av Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Denna startpromemoria ersätter delvis den tidigare startpromemorian avseende Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Tidigare startpromemoria gäller dock fortfarande för området där Fisksätra station är belägen.

En detaljplan för Fisksätra station var under 2015 ute på samråd, men har sedan dess legat vilande eftersom Trafikförvaltningen utreder möjlig mötesstation i Östervik alternativt Fisksätra. Trafikförvaltningen har ännu inte kommit fram till hur de ska gå vidare i frågan. Detta start-PM behandlar enbart Fisksätra entré men möjliggör en sammanslagning av detaljplan för Fisksätra entré och Fisksätra station längre fram i planprocessen. För Fisksätra station gäller fortfarande start-PM från 2014 och framtagna samrådshandlingar.

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013. Aktuellt område bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse och verksamheter. Programmets övergripande strategier och mål för utvecklingen av Fisksätra ska följas. Programmet pekar ut att Fisksätra centrum ska utgöra en stark kärna med goda servicefunktioner, bra förutsättningar för arbete och näringsliv samt att nuvarande och framtida boenden ska vilja bo kvar i Fisksätra. Centrumområdet ska utgöras av varierad bebyggelse med god gestaltning och innehålla olika boendeformer för att främja integration och olika livsstilar.

Genom att förtäta redan bebyggd miljö, som dessutom är kollektivtrafikhärlig, kan natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald värnas och gå mot ett mer långsiktigt hållbart samhälle, trots ökad befolkning. De centrala delarna av Fisksätra är planerade på ett enhetligt sätt ur flera aspekter. Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram som förbättrar stadsmiljön och ger ett mer varierat utbud som möjliggör för nya bostäder, äldreboende, förskola samt utvecklad centrumverksamhet. I detaljplanen ingår även Fisksätravägen som avses byggas om och kompletteras med en gång- och cykelbana.

Programmets strategier ska vara vägledande i planprocessen. Det innebär bland annat att ha som mål att tillskapa en tilltalande och trygg utemiljö med inbjudande entréer i och till området samt att komplettera med bebyggelse i varierad skala och struktur med god gestaltning som integrerar stationen och centrum med varandra.

## Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal för upprättande av ny detaljplan tecknades mellan Nacka kommun och Stena Fastigheter i Nacka AB i juli 2014 och fortsätter att gälla. Samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen ska enligt avtalet belasta Stena Fastigheter i Nacka AB. För att genomföra och samordna stadsbyggnadsprojekt enligt detaljplaneprogrammet för Fisksätra har ett samordningsprojekt startats (stadsbyggnadsprojekt 9556). Kostnaderna för samordningen kommer att fördelas på aktuella stadsbyggnadsprojekt inom Fisksätra. Kostnaderna för samordningsprojektet debiteras de enskilda exploatörerna enligt planavtal.

Nacka kommun kommer inte att belastas av kostnader för stadsbyggnadsprojektet. Genomförandefrågorna kommer att regleras i ett exploateringsavtal som ska tecknas innan detaljplanen antas.

## 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.

## Tidplan

Detaljplanering	2017–2019
Samråd	kvartal 1 2018
Förstudie GC-väg	2017–2018
Projektering	2019–2020
Utbyggnad	2020–2023

## Bilagor

1. Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Susanna Collin  
Projektledare

Anna Ellare  
Planarkitekt

Per Jacobsson  
Planarkitekt

## Översikt Fisksätra entré, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2017-10-24	KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Planchef och expl.chef om delegation vid antagande av program
✓	Detaljplaneavtal	Juli 2014	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

