

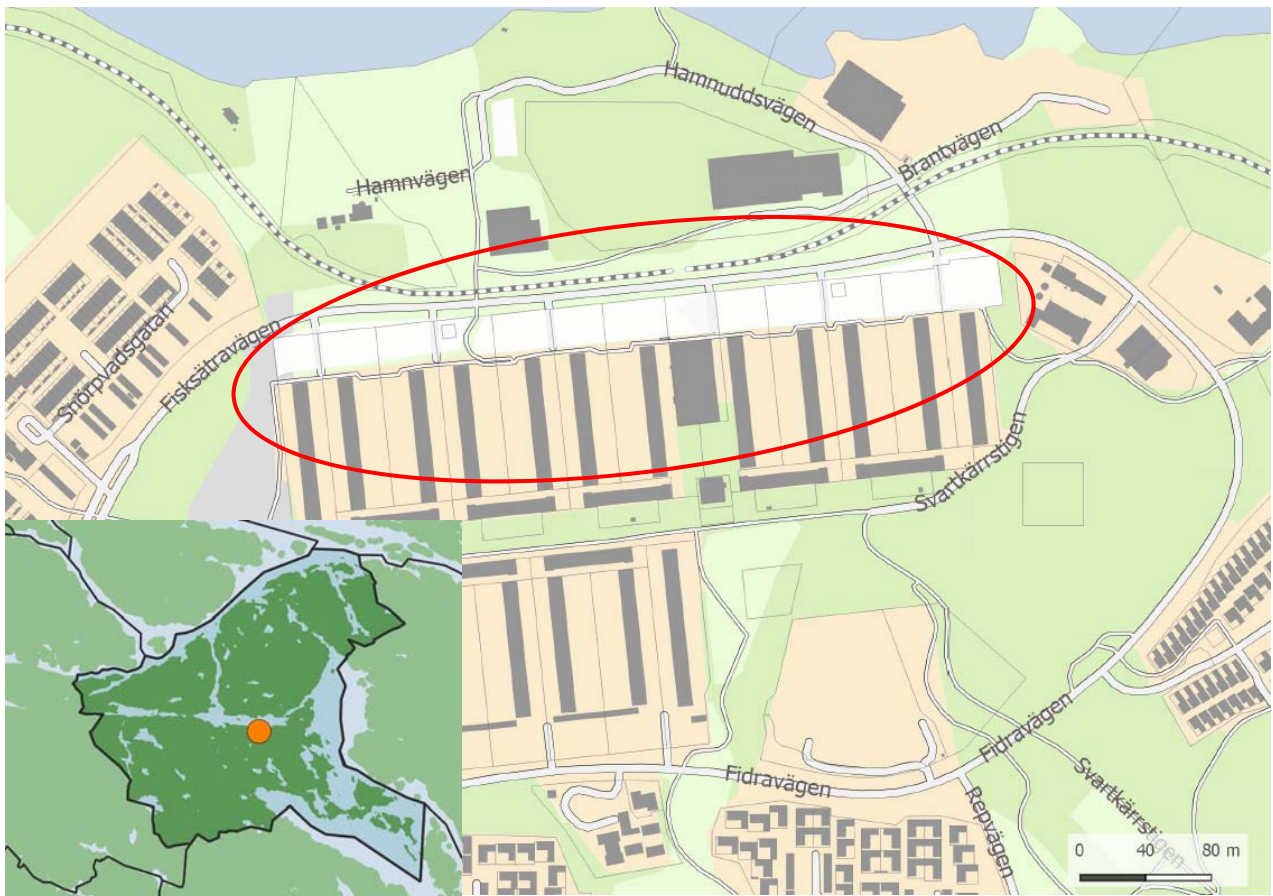
2017-10-11

**STARTPROMEMORIA**  
Fisksätra entré

Dnr KFKS 2017/746  
Projekt 9544  
Standardförfarande

## Fisksätra entré

Stadsbyggnadsprojekt för Fisksätra entré, avseende bostäder och centrumutveckling, rörande fastigheterna Erstavik 26:109–26:118 m fl., i Fisksätra, Nacka kommun



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

## I 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 kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

Idag består stora delar av marken av hårdgjorda ytor för exempelvis parkering, gata och stationsområde men genom att ta delar av dessa i anspråk för bebyggelse kan området både bli mer tryggt och lättare att orientera sig i. Dessutom får fler människor möjlighet att bostätta sig i området. Den allra viktigaste frågan är hur den nya årsringen kan komplettera den väldigt tydliga befintliga strukturen på ett bra sätt och inte förta det som redan finns på platsen.

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013. Projekt Fisksätra entré innefattar etapp A, området bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse och verksamheter. Programmens 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. Centrum ska utgöras av varierad bebyggelse med god gestaltning och innehålla olika boendeformer för att främja integration och olika livsstilar.

Stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré ersätter tidigare projekt Fisksätra norra centrum. Detta start-PM ersätter delvis befintligt start-PM 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 Fisksättravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Denna startpromemoria ersätter delvis den tidigare startpromemorian avseende Fisksättravägen 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.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande 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.
- skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- att tillföra nya bostäder till Fisksätra med blandade boendeformer som kan locka fler att bosätta sig i området
- involvera fisksätraborna i utvecklingen av Fisksätra
- att utveckla det offentliga rummet
- att ny bebyggelse ska skapa en ny årsring som är mer uppbruten än befintlig bebyggelse, har varierad form och som är väl gestaltad och tar hänsyn till samt samspelar med befintliga byggnadsvolymer. För att uppnå detta mål på ett bra sätt behöver projektet utgå från de bullerriktlinjer som gäller för planer startade från och med januari 2015. Föreliggande start-PM möjliggör detta.

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 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

### 2.3 Projektets bakgrund & behov

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

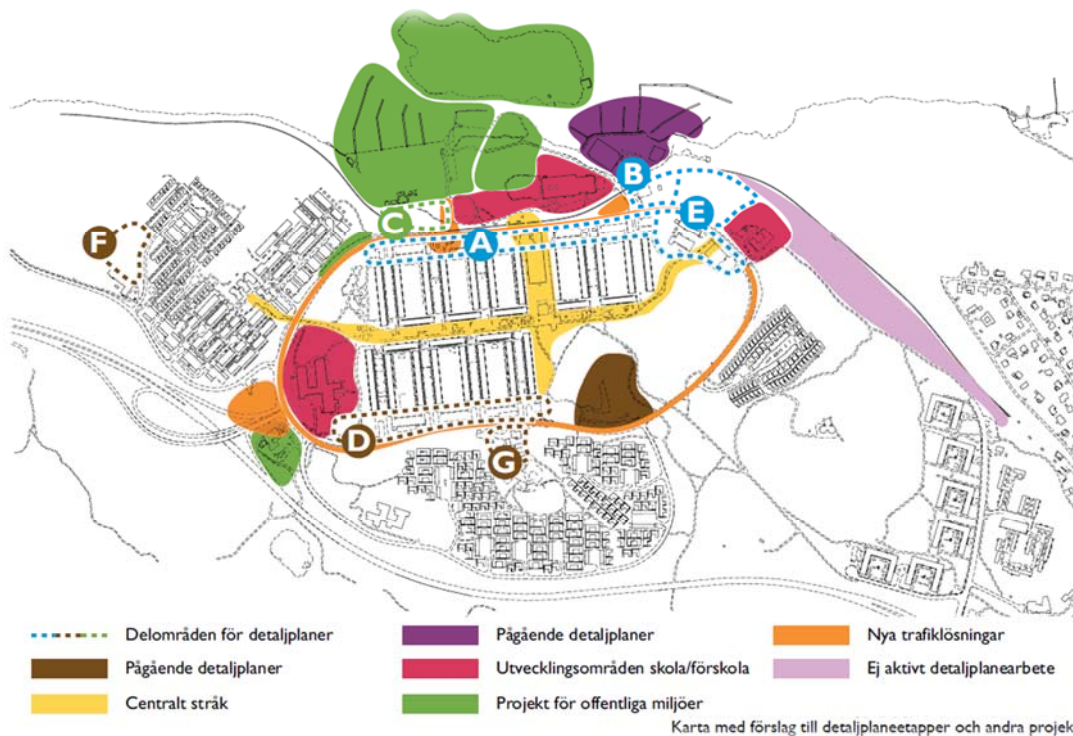
De centrala delarna av Fisksätra är planerade på ett enhetligt sätt ur flera aspekter. *Detaljplaneprogram för Fisksätra* (antaget 2013) föreslår nybyggnation av bostäder och verksamheter i strategiska lägen där bebyggelse kan bidra till en förbättrad stadsmiljö och ett mer varierat

utbud av bostäder och upplåtelseformer. Genom att förtäta redan bebyggd miljö, som dessutom är kollektivtrafiknära, kan natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald värnas och gå mot ett mer långsiktigt hållbart samhälle, trots ökad befolkning. Bebyggelse påverkar sin omgivning på olika sätt.

Principerna mångfald och variation bör genomsyra det fortsatta planeringsarbetet. Under programarbetet har ett antal lägen identifierats, som särskilt lämpade för nybyggnation och komplettering, sett till bebyggelsestruktur, funktionsmässiga kopplingar och så vidare. De lägen som föreslås för ny bebyggelse är dels de storskaliga parkeringsytorna som omger höghusen, dels ytorna längs de framtida centrala och viktiga stråken, dels ytor i områdets utkant där bebyggelsen kan hjälpa till att länka samman Fisksättras olika delar. Programmets mål är att genom tillkommande bebyggelse skapa en tydlig bebyggelsestruktur i lägen som idag inte används på ett effektivt sätt eller invid stråk eller grönska som då stärks och blir både tryggare och bättre nyttjade.

Centrala Fisksätra har idag ett relativt ensidigt bostadsbestånd med en stor majoritet hyresrätter i liknande storlek (2: or och 3: or). Detta 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.

Det område som nu är aktuellt för detaljplanering är utpekad i *Detaljplaneprogram för Fisksätra* som ett område att förtäta, se område A i bild nedan.



Ovanstående bild visar etappindelning och planerad markanvändning enligt detaljplaneprogrammet (2013).



Stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré ersätter tidigare projekt Fisksätra norra centrum. Detta start-PM ersätter delvis befintligt start-PM för Fisksätra Norra centrum från 2014.

### 3 Förutsättningar

Se även i *Detaljplaneprogram för Fisksätra* sidan 20–37.

#### 3.1 Området

Projektet omfattar ett område som är cirka 40 000 kvadratmeter stort (utan befintliga gårdar), och beläget vid Fisksätra centrum söder om Saltsjöbanan. 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.

I områdets västra del är kommunens huvudvattenledning förlagd. Ledningen korsar Saltsjöbanan och Lännerstasundet och försörjer stora delar av kommunen med dricksvatten. Genom hela planområdets södra del i öst-västlig riktning återfinns VA-ledningar som försörjer Fisksätra. Samtliga ledningars framtida placering behöver utredas närmare. Deras nuvarande placering innebär kraftiga begränsningar av möjlig exploatering.

#### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Planområdet omfattar preliminärt befintliga parkeringsytor, centrumanläggningen och delar av befintliga gårdar. I hur stor omfattning gårdarna kommer att omfattas av planen ska utredas under planarbetet.



Ortofoto över centrala Fisksätra. Projektets ungefärliga avgränsning i rött.

### 3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 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 RUFS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

#### 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.

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 i hela Fisksätra. 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 även på en utveckling av Fisksätra marina med närområde. Efter att 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 mot friidrott.

#### Detaljplaneprogram Fisksätra

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013 och ska vara vägledande för utvecklingen i området. I programmet anges att området är lämpligt för bostadsbebyggelse som till viss del ska innehålla verksamheter men med fokus på att förstärka befintligt centrum.

I programmet anges tre strategier för utvecklingen i Fisksätra. Strategierna utgör en grundförutsättning för projekt Fisksätra entré. De tre strategierna är: *förbättra och förstärk Fisksättras innehåll, koppla samman områden och utveckla stråk samt utveckla stations- och centrumområdet*. Det är framförallt den tredje strategin (utveckla stations- och centrumområdet) som projektet Fisksätra entré utgår ifrån. Strategin handlar främst om utvecklingen av centrumområdet mellan befintliga flerbostadshus och Saltsjöbanans station och spår.

Enligt programmet ska tillkommande bebyggelse 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 Fisksätravägen. 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. Vidare har behovet av en återvinningsstation i Fisksättras centrala delar identifierats.

### Gällande 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.

## 4 Om projektet

### 4.1 Detaljplan

Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram som möjliggör för nya bostäder (cirka 400 lägenheter), äldreboende, förskola samt centrumverksamhet. I detaljplanen ingår även Fisksätravägen som avses byggas om och kompletteras med 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, att komplettera med bebyggelse i varierad skala och struktur samt god gestaltning och att integrera stationen och centrum med varandra. Varierad bebyggelse och olika boendeformer ska finnas för att främja integration och olika livsstilar.

Betydelsefulla aspekter att studera vidare i detaljplanarbetet:

- **Omfattning, placering och gestaltning av bebyggelse** – Programmets viljeinriktning för omfattning, placering och gestaltning ska beaktas. Samspelet med befintlig bebyggelse är viktig, likaså den nya bebyggelsens höjd. Programmet anger som inriktning byggnader i 4-6 våningar och någon enstaka högre byggnad. En annan viktig aspekt är hur bebyggelsen upplevs från Lännerstasundet. Ett gestaltungsprogram ska tas fram. Arbetet med volymhantering och gestaltning ska ske i samarbete med kommunantikvarien.

- **Verksamhetslokaler** – Behovet av verksamhetslokaler i bostadshusens bottenvåningar bör undersökas, i synnerhet vid torgytan vid centrum/stationen. Det finns en stor efterfrågan av lokaler av olika slag i kommundelen. Den reviderade översiktsplanen tar upp behovet av kulturlokaler i Fisksätra. Huruvida sådana kan tillkomma i centrum ska utredas i detaljplanearbetet.
- **Ledningar** – Inom området går idag en huvudvattenledning samt andra VA-ledningar vilkas placering inte är optimal för en framtida exploatering. En ledningsutredning ska tas fram som visar möjliga lösningar på detta problem. Se även avsnitt 5.
- **Buller** – Området är bullerutsatt från Saltsjöbanan och Fisksätravägen. En bullerutredning ska tas fram som visar hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden.
- **Dagvatten** – En dagvattenutredning ska tas fram som visar hur dagvatten kan fördörjas och renas inom området.
- **Parkering** – Detaljplanen kommer att föreslå bebyggelse på befintliga parkeringsytor där boende och besökare till centrum idag parkerar. En parkeringsutredning ska tas fram som visar hur parkering kan lösas för befintlig och ny bebyggelse samt för besökande till centrum.
- **Risk** – En riskutredning ska tas fram för att studera möjligheten till bostäder samt miljöer som uppmuntrar till stadigvarande vistelse i den östra delen av planområdet. Det är värmecentralen som kan utgöra en risk. Riskutredningen ska utreda eventuella nödvändiga säkerhetsåtgärder som behöver regleras i detaljplanen.

## 4.2 Finansiering

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.

## 4.3 Genomförande

För att kunna genomföra detaljplanen i sin helhet ska lantmäteriförrättningar ske där delar av kommunens mark överförs till Stena Fastigheter i Nacka AB samt delar av mark tillhörande Stena Fastigheter i Nacka AB överförs till kommunen.

Genomförande av detaljplanen kommer att innebära flytt av kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Vidare planeras flytt av två transformatorstationer. En ny gång- och cykelväg ska byggas, vilket även medför viss ombyggnad av Fisksätravägen.

Genomförandefrågorna kommer att regleras i ett exploateringsavtal som ska tecknas innan detaljplanen antas.

## 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. 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, och sådana aktiviteter är startade och planeras genomföras våren 2018. Stena Fastigheter i Nacka AB bekostar två av fyra projekt inom Konsten att skapa stad, de andra två bekostas av Nacka kommun.

## 5 Risker

Området angränsar till Fisksätra värmecentral vilket kan påverka möjligheterna till utveckling närmast denna. Projektet är delvis beroende av hur Fisksätra värmecentral kommer att utvecklas i framtiden. Vattenfall driver anläggningen som ägs av Stena Fastigheter i Nacka AB. 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.

Risk föreligger även vad gäller befintliga ledningar. Exploateringen omfattning och möjligheterna till att koppla samman befintligt område med det nya är avhängigt möjligheten att flytta alternativt helt eller delvis kulvertera befintliga ledningar. De olika alternativa lösningarna har även olika lämplighetsgrad sett till drift och underhåll av ledningarna, även om samtliga är tekniskt möjliga. Utredningar under detaljplaneprocessen är avgörande för hur ledningarna ska hanteras.

## 6 Ekonomi, vad kostar det?

Intäkterna i projektet består av VA-intäkter som är beroende av antalet lägenheter som byggs och faktureras efter innevarande års gällande taxa. Anslutningsavgiften är 45 854 kr per lägenhet enligt 2017 års VA-taxa. Intäkter kan också uppkomma i samband med markbyten. Omfattningen av hur mycket mark som ska tillföras respektive avstås från kommunal fastighet är ännu inte klarlagd. Det rör sig dock om mindre markområden där justering av nuvarande gränser behövs för att få ett effektivt nyttjande av marken.

Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark.

De allmänna anläggningar som ska byggas ut inom aktuellt stadsbyggnadsprojekt är ombyggnation av delar av Fisksätravägen för att stärka stråket för gående och cyklister. I detta ingår även nya gång- och cykelvägskopplingar mot Fisksätravägen från Braxenparken och parken längst i öster samt från gången under Fisksätravägen. Denna kostnad avses att betalas av exploatören genom ett exploateringsbidrag som kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra flytt av kommunala ledningar samt flytt av transformatorstationer. Kostnaderna för detta betalas av exploatören och regleras i avtal med Nacka vatten och avfall AB samt med Nacka Energi AB.

Kostnadsberäkningar för ovanstående är ännu inte utförda. Kostnaderna ska belasta den enskilda exploatören. Nacka kommun kommer inte att belastas av kostnader för stadsbyggnadsprojektet.

## 7 Preliminär tidplan

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

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Tillförordnad Planchef

Susanna Collin  
Projektledare

Anna Ellare  
Planarkitekt

Per Jacobsson  
Planarkitekt