

## Utbyggnads-PM Fisksätra Entré

Stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksätra



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

## Innehåll

1	Sammanfattning .....	3
2	Bakgrund.....	3
3	Syfte och mål .....	4
3.1	Syfte.....	4
3.2	Mål.....	5
3.2.1	Projektmål (P).....	5
3.2.2	Hållbart byggande (HB).....	5
3.2.3	Uppföljning av mål.....	5
4	Förutsättningar.....	7
4.1	Område och avgränsningar.....	7
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala .....	8
5	Utförande.....	8
5.1	Detaljplan .....	8
5.2	Markägoförhållanden.....	9
5.3	Utbyggnad .....	9
5.3.1	Allmänna anläggningar.....	9
5.3.2	Byggnation på kvartersmark.....	12
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende .....	14
5.5	Rättsligt genomförande .....	15
5.6	Konsten att skapa stad.....	15
6	Tidplan .....	16
7	Ekonomi .....	16
7.1	Budget.....	16
7.2	Projektkalkyl.....	16
7.3	Finansiering.....	17
7.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar .....	18
8	Risker .....	18
9	Kommunikation.....	18
10	Rapportering.....	19
10.1	Avslut och överlämnande .....	19
11	Bilagor.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

## I Sammanfattning

I detaljplaneprogrammet för Fisksätra från 2013 bedöms den norra parkeringen vid flerbostadshusen som lämplig för bostadsbebyggelse, verksamhetslokaler och gemensamhetslokaler. Att utnyttja de befintliga markparkeringarna för bebyggelse anses vara ett grepp för en trivsammare och tryggare offentlig miljö. För att bättre koppla samman centrum och Fisksätra station skapas ett nytt torg vid Fisksätravägen.

Detaljplanen som vann laga kraft 1 september 2021 omfattar sju tillkommande kvarter med cirka 375 bostäder, ett äldreboende med cirka 70 platser och en förskola med sex avdelningar. Fastigheterna som utvecklas ägs av Stenabolag och Nacka kommun. Fastighetsreglering kommer att ske mellan blivande kvartersmark och allmän platsmark. Mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark överförs utan ersättning till kommunen och blivande kvartersmark ersätts med marknadsvärde.

Exploatören bygger ut allmän platsmark, torg, Fisksätravägen, gångbro m.m. Kommunen ska ges tillfälle att granska handlingar och besiktning inför övertagande. I de centrala delarna har markföroreningar påträffats och ska ha sanerats.

Exploatören har tecknat planavtal och exploateringsavtal med Nacka kommun vilka reglerar detaljplanekostnader och kostnader för utbyggnad. och avtal med Nacka Vatten och Avfall AB rörande flytt av ledningar för vatten, avlopp och dagvatten samt anslutningsavgifter och servitut.

Ledningsflytt är påbörjad 2022 och byggnationen på kvartersmark är beräknad att starta under 2022. Projektet väntas vara färdigställt och avslutat under 2029.

Kostnaderna enligt gällande budget uppgår till 16,6 miljoner kronor och intäkterna exklusive markförsäljning uppgår till 16,4 miljoner kronor. Nettot exklusive markförsäljning är 0,2 miljoner kronor. Nettot inklusive markförsäljning är 2,2 miljoner kronor.

Den tillkommande årliga driftskostnaden av allmän platsmark beräknas till ca 1 miljon kronor vilket kan ställas emot tillskottet på bostäder och lokaler. Total årlig driftskostnad uppgår till ca 1,8 miljon kronor.

## 2 Bakgrund

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

I detaljplaneprogrammet för Fisksätra, antaget 13 maj 2013, anges för aktuellt planområde (parkeringen norr om flerbostadshusen) 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 fasader 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. Enligt programmet ska parkeringssituationen inte försämrats för befintlig bebyggelse och kommunens parkeringsstrategi ska följas. Tätheten på kvartersnivå 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, flerfunktionellt 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.

I översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” från 2018 anges Fisksätra som ett lokalt centrum med medeltät stadsbebyggelse. I översiktsplanen understryks vikten av att utveckla de lokala centrumen för att stärka näringsliv och möjliggöra mötesplatser. Det är därför viktigt att i stadsplaneringen skapa goda förutsättningar så att handel och kulturell verksamhet fungerar väl. Planeringen bör därför öppna för fler bostäder runt de lokala centrumen. På det sättet skapas fler mötesplatser, mångfalden ökar och den långsiktiga hållbarheten stärks. I översiktsplanen anges för Fisksätra en möjlig förtätning om drygt 700 nya bostäder och 200 arbetsplatser till år 2030.

Detaljplanen för Fisksätra Entré vann laga kraft den 1 september 2021. I samband med detta har exploateringsavtal ingåtts med fastighetsägarna. Detaljplanen och exploateringsavtal reglerar utvecklingen av Fisksättras lokala centrum. Fler bostäder och verksamheter ska tillkomma 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.



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

## 3 Syfte och mål

### 3.1 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.

## 3.2 Mål

### 3.2.1 Projekt mål (P)

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, genom medborgardialoger.
- att utveckla det offentliga rummet för att bli attraktivare och tryggare.
- 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.

### 3.2.2 Hållbart byggande (HB)

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012 och *Strategi för miljö- och klimatambitioner* i stadsutveckling i Nacka som antogs juni 2019. Tidigare fyra hållbarhetsmål har kommunicerats med exploatören. Projekt som startat efter 1 januari 2020 omfattas av de nyare strategiska inriktningarna. Listan nedan uppdateras med två mål från Strategin för miljö- och klimatambitioner (*de två sista punkterna nedan*). Syftet med riktlinjer- och ambitionerna 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
- *Hållbart resande och mobilitet*
- *Anpassning till framtida klimat*

### 3.2.3 Uppföljning av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
P-Tillföra nya bostäder till Fisksätra med blandade boendeformer som kan locka fler att	<i>Ja</i>	<i>Löpande</i>	<i>Planförutsättningar finns för nya attraktiva bostäder.</i>



bosätta sig i området			
P- Involvera fisksätraborna i utvecklingen av Fisksätra	<i>Ja</i>	<i>Löpande i samband med kommunikationsinsatserna</i>	<i>Sker löpande av ansvarig delprojektledare samt huvudprojektledare i samråd med kommunikatör</i>
P- Utveckla det offentliga rummet	<i>Ja</i>	<i>Granskning av handlingar och slutbesiktning</i>	<i>Planförutsättningar finns och detta regleras i avtal.</i>
P- 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.	<i>Ja</i>	<i>Bygglöv</i>	<i>Planförutsättningar finns. Preciserar i gestaltungsprogram</i>
HB- Effektiv mark- och resursanvändning	<i>Ja,</i>	<i>Löpande under planarbetet. genomförandeplanering</i>	<i>Bebyggelse på redan ianspråktagen mark. Utnyttjar befintlig infrastruktur</i>
HB- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser	<i>Ja</i>	<i>Följs upp i genomförande och projektavslut</i>	<i>Planförutsättningar finns. Regleras vidare i avtal och gestaltungsprogram</i>
HB- Dagvatten som renas och infiltreras	<i>Delvis</i>	<i>Följs upp vid granskning av handlingar samt löpande under utbyggnaden</i>	<i>Regleras i avtal och detaljplan</i>
HB- Energieffektivitet och sunt byggande	<i>Delvis</i>		<i>Byggherren <i>Stena</i> Följer BBR:s krav. Kan bli bättre</i>
HB- Hållbart resande och mobilitet	<i>Ja</i>	<i>Följs upp vid granskning av handlingar exploateringsavtal bilaga 14</i>	<i>Kommunen följer upp modell för beräkning av p-tal för bil o cykel</i>

<i>HB-Anpassat till framtida klimat</i>	<i>Ja</i>	<i>Följs upp vid projektering och utbyggnad enligt exploateringsavtal bilaga 13</i>	<i>Kommunen följer upp att man byggt enligt dagvattenutredningarna</i>
---	-----------	---	--

## 4 Förutsättningar

### 4.1 Område och avgränsningar

Planområdet för Fisksätra entré avgränsas i norr av Saltsjöbanan, i söder av Fisksätra allé, i öster av Fisksätra värmecentral samt i väster av Fisksätravägen. Marken ägs av Stena-bolag och Nacka kommun och består idag framför allt av markparkering, Fisksätravägen, Fisksätra centrum, flerbostadshus, bostadsgårdar samt parkområden.

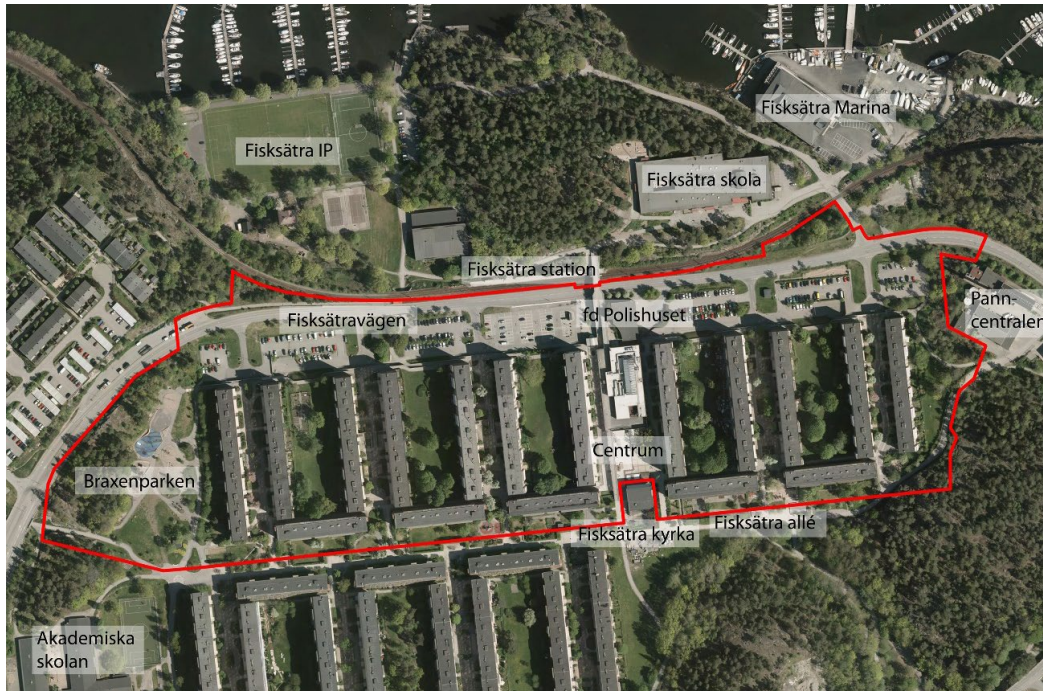
*Topografiska förhållanden.* De delar av planområdet som föreslås bebyggas utgörs idag till större delen av parkeringsytor med visst inslag av grönska. Den befintliga bebyggelsens gårdar utgör relativt stora grönytor med inslag av större träd. Den befintliga gård som ligger längst i väster består delvis av kolonilotter som nyttjas av de boende i de befintliga husen.

#### *Markägarförhållanden*

De flesta av fastigheterna som omfattas av projektet ägs av Stenabolag; Erstavik 26:28-30, 26:109-115, 26:117-118, 26:426, 26:428-429, 26:430 och 26:432-433. Några fastigheter ägs av Nacka kommun; Erstavik 26:1, 26:116 och 26:427.

#### *Föroreningar*

Enligt den miljötekniska mark- och grundvattenundersökningen (Geosigma 2019-03-20) bedöms området där ny bebyggelse föreslås vara måttligt påverkat av föroreningar. I fem av 17 analyserade jordprover har föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) uppmätts. Inga föroreningshalter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) har påträffats. De påträffade föroreningarna utgörs av bly, kvicksilver, PAH och tyngre alifater. Det är framför allt i den centrala delen som föroreningar påträffats.



*Karta som visar ett flygfoto över projektområdet.*

## 4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" från 2018 anges Fisksätra som ett lokalt centrum med medeltät stadsbebyggelse. I översiktsplanen understryks vikten av att utveckla de lokala centrumen för att stärka näringsliv och möjliggöra mötesplatser. I översiktsplanen anges för Fisksätra en möjlig förtätning om drygt 700 nya bostäder och 200 arbetsplatser till år 2030. I detaljplaneprogrammet för Fisksätra, antaget den 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. Detaljplanen för Fisksätra Entré vann laga kraft den 1 september 2021.

## 5 Utförande

### 5.1 Detaljplan

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

Detaljplanen, som vann laga kraft den 1 september 2021, omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. I ett av kvarteren möjliggörs även för förskola med sex avdelningar samt ett vårdboende med cirka 70 lägenheter. Vid Fisksätra centrum ges möjlighet till utbyggnad av centrum- och kontorsverksamheten. Även i kvarteret direkt



väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bottenvåningen. Totalt bedöms området inrymma cirka 375 lägenheter utöver äldreboendet, Förskola med 6 avdelningar. Utbyggnaden av centrum omfattar cirka 3000 kvadratmeter lokaler.

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.



*Ny bebyggelse. Bokstäverna anger nya kvarter.*

## 5.2 Markägoförhållanden

De flesta av fastigheterna som omfattas av projektet ägs av Stenabolag; Erstavik 26:28-30, 26:109-11k, 26:117-118, 26:426, 26:428-429, 26:430 och 26:432-433. Några fastigheter ägs av Nacka Kommun; Erstavik 26:1, 26:116 och 26:427.

## 5.3 Utbyggnad

I stadsbyggnadsprojektet ingår utbyggnad av både allmän plats, i form av gator, gång- och cykelväg samt parkmark, och kvartermark, i form av centrum- och kontorsverksamhet, bostadsbebyggelse, verksamhetslokaler samt förskola och äldreboende.

Stadsbyggnadsprojektet angörs genom omanläggning av huvudgatan Fisksätravägen som ansluter Fisksätra trafikplats i sydväst och Fidravägen i öst. Inom området anläggs lokalgator som kvartermark.

I området ska också befintlig centrumverksamheten utvecklas, tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter förbättras, nya nätstationer och VA-utbyggnader ska genomföras. Vikt har också lagts vid att bevara den grönska och natur som fanns sedan tidigare på platsen.

### 5.3.1 Allmänna anläggningar

De allmänna anläggningarna ska projekteras, byggas ut och bekostas av exploatören som även kommer bygga bostäderna och verksamheterna intill. Stadsbyggnadsprojektet har

påbörjat bygghandlingsprojektering av området och ledningsomläggning påbörjades i augusti 2021.

Utbyggnad av allmänna anläggningar kommer vidare ske i etapper för att anpassas till utbyggnaden av kvartersmark. För att minimera risken att nya vägar tar skada av byggtrafik i samband med bebyggelsen av bostäder och lokaler kommer finplanering i flera fall att ske då utbyggnad av bostäder och lokaler på kvartersmarken är klar. Övertagandet av allmänna anläggningar ska dock ske vid ett och samma tillfälle om inget senare överenskommes mellan kommunen och exploatören.

I enlighet med exploateringsavtalet står det fritt för exploatören att välja om de handlar upp entreprenader på utförande- eller totalentreprenad. Projektering och utförande av samtliga i exploateringsavtalets ingående delar ska utföras i samråd med kommunen och enligt kommunens tekniska handbok och kommunens dagvattenstrategi. Handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av kommunen.

Inom områdets centrala delar har viss förorenad mark påträffats som ska saneras. Vikt läggs vid anpassning av både allmän plats och kvartersmark i både höjd- och sidled till den anslutande befintliga bebyggelsen och topografin så att den tillkommande bebyggelsen ger känslan av att sluta de befintliga gårdsrummen och samtidigt tillskapa ett gaturum längs Fisksätravägen.

Tillgängligheten för gående och cyklister förbättras genom förslaget. Möjligheten för gående att ta sig fram från den övre nivån, vid befintlig bebyggelse, till den nedre nivån kommer att förbättras jämfört med dagens situation. Ramp med vilplan, som del i ett allmänt stråk, kommer att gå från den övre nivån, i samma höjd som Fisksätra torg, ner till marknivån där den nya bebyggelsen och ytterligare centrumtorg möjliggörs.

I och med ombyggnation av Fisksätravägen kommer den att omvandlas till en levande lokalgata, smalare än idag, men med trottoarer, cykelbana, gatuparkeringar och stadsliv samt övergångsställen till Fisksätra station vilket förbättrar möjligheten och tillgängligheten att korsa Fisksätravägen.

Befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp ska läggas om inom allmän platsmark och kvartersmark. Detta arbete påbörjades augusti 2021. Omläggning av kommunala ledningar, liksom ledningar med annan ägare projekteras och bekostas av exploatören. Befintliga transformatorstationer med eldningsstationer som ska flyttas till nya lägen inom planområdet ska projekteras och bekostas av exploatören.



*Ovan: Visionsbild, Fisksätravägen, vy från öster*

---





*Bild över Fisksätravägen*



*Entrétorget*

### **5.3.2 Byggnation på kvartersmark**

Projektet omfattar cirka 375 nya bostäder, äldreboende och förskola i anslutning till Fisksätra centrum med station på Saltsjöbanan. Det är exploatören Stena som bekostar och bygger ut husen och anläggningarna inom kvartersmarken. Stena bygger och bekostar också allmän platsmark med bland annat Fisksätravägen åt kommunen. Gestaltungsprogrammet redovisar en ambition om en stark bärande struktur, god tillgänglighet för gående och cyklister, höga vistelsevärden på gårdar och gatumiljöer, en välkomnande entréplats, gaturum med plats för människor och vegetation samt sammanlänkade gröna gårdsrum där grannar kan mötas.

Belysning av Fisksätra entré ska bidra till upplevelsen av trygghet, god orienterbarhet men också till hemkänsla och platsens identitet. De olika utemiljöerna behandlas på olika sätt beroende på användning. Entréplatsen vid stationen är områdets centrala punkt i direkt

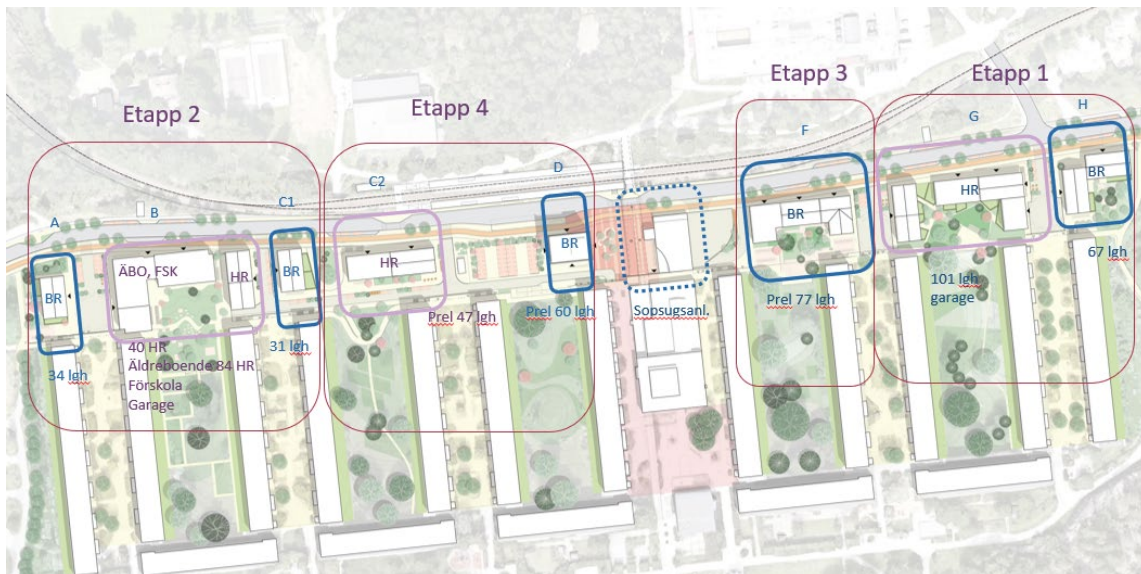
anslutning till buss och tåg.

Entrén synliggörs under hela dygnet som väl upplyst och integreras även med konst och växtlighet. Den befintliga gångbron belyses undertill för ökad trygghet. Stråket längs med Fisksätravägen prioriteras för god tillgänglighet och kontinuitet med nedåtriktat ljus men också via ljus från byggnaderna som kantar gatan. Gång- och cykeltunneln prioriteras särskilt för god uppsikt och trygghet.

Ljus från byggnaderna spelar en viktig roll för att öka vistelsevärdet på gårdarna också kvällstid.

Genomförandet av detaljplanen för kvartersmark sker i fyra etapper. Byggstart för kvartersmarken bedöms ske hösten 2022. Första inflyttning bedöms ske 2024 och hela projektet bedöms vara inflyttat och färdigställt 2029. Utöver de nybyggda kvarteren medger även detaljplanen en utbyggnad av centrumanläggningen.

Exploatören har ett samordningsansvar för utbyggnaden både vad gäller kvarters- och allmän platsmark under projektets hela utbyggnadstid.







#### **5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende**

Attraktiva bostäder och en väl utformad offentlig miljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. De idag något ödsliga och till viss del otrygga parkeringsytorna ersätts med bostäder och gröna gårdar. Entréerna och stråk stärks och ökar orienterbarheten. Fisksätravägen byggs om till en levande lokalgata med gång- och cykelbanor och ny belysning.

##### *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. En ny förskola med gård planeras vilket tillför nya lekmöjligheter. Gångvägen längs befintlig ramp rustas upp och tillgängliga ramper till den nedre nivån tillkommer vilka både underlättar och förtydligar stråken mot gångtunneln under Saltsjöbanan och mot busshållplatsen. De separata gång- och cykelstråken längs Fisksätravägen gör det säkrare för barn och ungdomar att ta sig fram, vilket även de upphöjda övergångställena över Fisksätravägen gör. Vid Fisksätra station smalnar Fisksätravägen dessutom av vid övergångställena vilket ytterligare ökar säkerheten.

##### *Kommunikation*

Kommunikation kring projektets utbyggnad är prioriterat och kommer vara nödvändig för att kunna genomföra projektet, se avsnitt 9.

## **5.5 Rättsligt genomförande**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och Stena Fastigheter Nacka AB som reglerar kostnaden för planarbetet. Enligt avtalet svarar exploatören för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal mellan kommunen och Stena Sessan Nacka AB, KB Josefina EV2 och KB Josefina IB har tecknats. 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 Nacka vatten och avfall AB:s ledningar, flytt av transformatorstationer samt utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter.

Ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet har tecknats innebärande att sex nya bolag (Stena Sessan Fisksätra Entré Kv 2 AB, Stena Sessan Fisksätra Entré AB, Stena Sessan Fisksätra Entré Kv 4 AB, Josefina Fisksätra Entré kv 1 AB, Josefina Fisksätra Entré AB, Josefina Fisksätra Entré kv 3 AB) inträdde som parter i exploateringsavtalet.

Ett tilläggsavtal 2 till exploateringsavtalet har tecknats innebärande att Stena Sessan Fisksätra entré Kv 2b AB, inträder som part i exploateringsavtalet tillsammans med de övriga bolagen.

Avtal mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB har tecknats gällande flytt av ledningar, dagvatten, avgifter för VA-anslutning samt ledningsrätter.

## **5.6 Konsten att skapa stad**

Exploatören är införstådd med kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och att levandegöra Nacka på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område. Exploatören har även åtagit sig att driva och stötta insatser enligt ”Konsten att skapa” stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

## 6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Laga kraftvunnen detaljplan	1 september 2021
Byggstart allmänna anläggningar	Augusti 2021
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q4 2022
Start inflyttning	Q4 2024
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Q2 2029
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Preliminärt q12029
Projektavslut	2029

## 7 Ekonomi

### 7.1 Budget

Tidigare beslutad projektbudget				
Projekt	Inkomster	Utgifter	Netto	
Fisksätra Entré (inkl. mark)		16,4	-16,6	-0,2
Fisksätra Entré (mark)*		2,4		2,4
Total (exkl. mark)		18,8	-16,6	2,2

### 7.2 Projektkalkyl

VAD	UTFALL/PROGNOS (miljoner kronor)	GÄLLANDE BUDGET (miljoner kronor)
<b>KOSTNADER</b>		
Utfall hittills	-0,4	-0,4
Detaljplan kostnader	-11 (varav 9,6 miljoner kronor utfall till och med 2021)	-9,7
Kostnader för projektledning samt projektstöd	-5,1 (varav 0,3 miljoner kronor utfall till och med 2021)	-5,4

Övriga kostnader	-0,1	-1,1
<b>SUMMA Kostnader</b>	<b>-16,6</b>	<b>-16,6</b>
<b>INTÄKTER</b>		
Detaljplaneintäkter	11	9,6
Exploateringsersättning	5,1	5,4
Övriga intäkter	0,3	1,4
<b>SUMMA Intäkter (exkl. markförsäljning)</b>	<b>16,4</b>	<b>16,4</b>
<b>NETTO (exkl. markförsäljning)</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Markförsäljning	2,4	2,4
<b>SUMMA Intäkter (inkl. markförsäljning)</b>	<b>18,8</b>	<b>18,8</b>
<b>NETTO (inkl. markförsäljning)</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>

### 7.3 Finansiering

Kommunens kostnader för planerade utbyggnationer bedöms täckas fullt ut genom föreslaget exploateringsavtal.

Omläggning av allmänna ledningar bekostas av exploitören. Nacka vatten och avfall AB delfinansierar flytt av huvudvattenledning då flytten innebär en viss teknisk standardhöjning. Omläggning av ledningar samt kostnaderna för flytt av transformatorstationer, uppförande av en ny, tredje, transformatorstation samt nödvändig fastighetsbildning betalas av exploitören.

Exploatörerna ska ersätta kommunen för den mark som övergår till kvartersmark. Överlåtelse av mark för allmän plats ska ske utan ersättning.

Utbyggnaden av allmän plats finansieras av exploitören och ska sedan lämnas över till kommunen som en gåva. Gåvans värde uppskattas till 30 miljoner kronor. Framtida drifts- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen.

Exploatören ska stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kommunens interna administrativa arbete. Exploatören ska även ersätta kommunen för sin del av kostnader för "Detaljplaneprogram för Fisksätra", antaget 13 maj 2013.

## 7.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total		Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
		kapitalkostnad år 1	driftkostnad			
Fisksätra entré	845 477,0	845 477,0	1 013 320,0	1 815 665,0	202904	

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna platser. I detta fall bygger exploitören allmänna anläggningar och lämnar över till Kommunen som en gåva. Gåvans värde beräknas till 30 miljoner kronor. Detta medför en tillkommande kapitalkostnad för kommunen. Den tillkommande kapitalkostnaden år 1, det vill säga första året efter överlämnandet beräknas uppgå till 845 477 kronor. Kommunen ansvarar sedan tidigare för skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet, genom utbyggnaden av allmänna anläggningar i området kommer kostnaderna för drift att öka med cirka en miljon kronor enligt tabellen ovan. Tillsammans med befintlig driftskostnad uppgår den totala årliga kostnaden till cirka 1,8 miljoner kronor. För drift och underhåll av kommunala vatten- och spillvattenanläggningar ansvarar Nacka vatten och avfall AB som huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet. Kommunen ansvarar för dagvattenfrågorna utmed gator och grönområden inom allmän platsmark, eftersom kommunen föreslås bli huvudman. Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Nacka Energi AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Skanova svarar för utbyggnad, drift och underhåll av fiber.

## 8 Risker

Nedan beskrivs identifierade risker för stadsbyggnadsprojektet

**Risk** - Exploatören bygger ut allmän platsmark åt kommunen.

**Tid** - En tidsförskjutning kan komma att uppstå. Detta påverkar inte kommunens ekonomi då kommunens resurser som tas i anspråk bekostas exploitören.

**Produkt** - Eftersom exploitören bygger kvartersmark och allmänna anläggningar utifrån handlingar som exploitören utträttat är kontrollen från kommunens sida viktigt, vilket annars kan bidra till att kommunen inte får den produkt som efterfrågats.

**Risk** - Provisoriska anläggningar för gång-cykel och biltrafik.

**Tid** - Kan påverka projektet i tid då Trafikanordningsplanerna inte är korrekt gjord och inte kan godkännas av kommunen. Speciellt utsatta är de personer med nedsatt funktionsnedsättning.

**Risk** – Samordning mellan genomförandet av flera projekt i Fisksätra

**Tid** – Kan påverka projektet i tid då projekten som pågår parallellt behöver utrymme för att kunna utföra sina arbeten men trafikanordningarna behöver vara öppna under hela tiden varvid tidplanen kan behöva skjutas om det inte finns plats för att arbeta samtidigt.

## 9 Kommunikation

Kommunikation kring projektets utbyggnad är prioriterat och kommer vara nödvändig för att kunna genomföra projektet. Arbeta med kommunikation har genomförts redan i



planeringsskedet samt inom andra stadsutvecklingsprojekt i Fisksätra. Planen är att arbeta vidare med kommunikation för att takta med den kommande utbyggnaden. Många människor kommer beröras på olika sätt och det är viktigt att information finns tillgänglig.

Kommunikationen genomförs både från kommunen som avsändare och tillsammans med fastighetsägaren Stena. Kanalerna är främst digitala som exempelvis kommunens webbplats [nacka.se](http://nacka.se), men även riktade utskick till berörda verksamheter och boende i närområdet genomförs vid exempelvis större trafikomläggningar och andra påverkande arbeten. Proaktivt kommunaktionsarbete ska tillämpas för vidare utbyggnad och kommer kräva resurser inom projektet.

## **I0 Rapportering**

### **I0.1 Avslut och överlämnande**

Projektavslut och överlämning till kommunens tekniska förvaltning kommer att ske enligt gällande rutiner. Enligt tidplanen avslutas projektet under år 2029.

Nina Morling

Enhetschef  
Exploateringsenheten

Paulina Lindroos

Projektledare  
Exploateringsenheten

Peter Skogberg

Enhetschef  
Enheten för Bygg och anläggning

David Bergh

Delprojektledare  
Enheten för Bygg och anläggning