

2019-05-17

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 m. fl. i Fisksätra**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### **Sammanfattning**

Planförslaget följer intentionerna i detaljplaneprogrammet för Fisksätra från 2013. Detaljplanen omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. Totalt bedöms området inrymma cirka 375 bostäder i flerbostadshus, ett äldreboende med cirka 70 lägenheter och en förskola med 6 avdelningar. Utbyggnaden av centrum omfattar cirka 3000 kvadratmeter lokaler. Fisksätravägen föreslås omdanas till en mer levande lokalgata med trottoarer, cykelbana och trädplantering för att öka tillgängligheten till stationen och målpunkterna norr om Saltsjöbanan. Vid centrum tillskapas ett entrétorg som ligger i anslutning till busshållplats och övergångsställe till Fisksätra station.

Synpunkter under samrådet har främst handlat om att förslaget är för tätt och för högt, att trafiksäkerheten längs Fisksätravägen behöver förbättras och att parkeringen inte ska räcka till. Efter samrådet har planområdet utökats till att omfatta även befintlig bebyggelse samt allmänna ytor norr om Fisksätra allé. Ett kvarter, väster om centrum har efter samrådet ersatts av ett punkthus på 13 våningar och en markparkering. Bebyggelsen utmed Fisksätravägen har generellt sänkts och är nu mellan 4-6 våningar.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens gestaltning med utformningsbestämmelser som är hämtade från gestaltungsprogrammet. Variation i höjd och variation i takutformning ska skapa en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. Gestaltungsprogrammet är en bilaga till både planbeskrivningen och exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet anger att byggnader och anläggningar i huvudsak ska utformas enligt gestaltungsprogrammet, om inte ska vite utgå.



Utöver utformningsbestämmelser föreslås varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse. Varsamhetsbestämmelserna är framtagna i samråd mellan Nacka kommun och Stena Fastigheter som fastighetsägare. Varsamhetsbestämmelserna syftar till att bevara den befintliga bebyggelsens huvudsakliga karaktär.

Planavtal finns upprättat mellan exploatören och Nacka kommun. Enligt avtalet står fastighetsägaren för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Planförslaget innebär utbyggnad av allmän plats. Utbyggnaden finansieras av exploatören. Framtida drifts- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen.

## Ärendet

Projektområdet omfattar cirka 14,5 hektar, ligger i norra delen av Fisksätra och omfattar i huvudsak området mellan Fisksätra allé och Fisksätra station. Marken ägs av Stena fastigheter och Nacka kommun.

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013. Aktuellt område bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse och verksamheter. 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 boende 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. Programmets strategier har varit vägledande i planprocessen. Det innebär bland annat att genom detaljplanen 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.

Återkommande synpunkter i samrådet är:

- Förslaget är för tätt och för högt. Flera medborgare är oroliga för att de nya husen ska leda till minskad solinstrålning till befintliga lägenheter. Likaså är man orolig för att utsikten mot vattnet och grönskan kommer att försvinna.
- Kollektivtrafiken behöver förbättras med fler och tätare avgångar.
- Trafiksäkerheten längs med Fisksätravägen behöver förbättras, flera anser att vägen behöver enkelriktas för att öka säkerheten.
- Flera befarar att ytan inte räcker till när man planerar för såväl nya bostadshus som ombyggnad av Fisksätra station till en mötesstation med två perronger.
- Flera framhåller att det inte är tydligt med vad som sker med gångbron över torget och även den befintliga "rampen" längs skivhusens norra gavlar och betonar att de har viktiga funktioner för att man ska kunna röra sig smidigt i Fisksätra.
- Att parkeringen inte kommer att räcka.
- Bättre service i centrum.
- Oro för höga hyresnivåer, frågor kring upplåtelseform för den tillkommande bebyggelsen.



- Flera är skeptiska till om kommunen och Stena fastigheter skulle lyssna på dem såsom kommunen lyssnat på Saltsjöbadbornas klagande på nya lägenheter, varpå kommunen pausade förslaget.

Efter plansamrådet har planområdet utökats till att omfatta även befintlig bebyggelse samt allmänna ytor norr om Fisksätra allé. I samrådet ingick de befintliga gårdarna i planområdet. Efter samrådet framgick det att delar av de så kallade entrégatorna också behövde planläggas, eftersom verandor/balkonger som ligger i de nedersta våningsplanerna är planstridiga. Mot bakgrund av detta gjordes bedömningen att det, framför allt ur tydlighetssynpunkt, var bäst att ta med även befintliga byggnader. Att ha äldre detaljplaner och nya detaljplaner blandat innebär att det är svårtytt, och att fel kan göras. De planbestämmelser som finns i de äldre planerna har lagts in i den nya detaljplanen samt kompletterats med varsamhetsbestämmelser.

Ett kvarter, väster om centrum har efter samrådet ersatts av ett punkthus på 13 våningar och en markparkering. Bebyggelsen utmed Fisksätravägen har generellt sänkts och är nu mellan 4-6 våningar.

Planförslaget omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. I ett av kvartererna 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 (punkthuset) direkt väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bottenvåningen. Totalt bedöms området inrymma cirka 375 bostäder i flerbostadshus utöver äldreboendet, exakt antal är dock beroende på vilka storlekar på lägenheter som blir aktuella i bygglovskedet. 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.

I två av bostadskvartererna föreslås parkeringsgarage under de nya bostadsgårdarna, vilket gör att dessa hamnar i samma nivå som befintliga gårdar. Ny bebyggelse placeras så att ett gårdsrum kan bildas som är gemensam med befintlig bebyggelse. Parkering till de tillkommande bostäderna kommer även att lösas i befintliga parkeringsgarage där det idag finns ett överskott av platser. På de befintliga gårdarna ges möjlighet till komplementbyggnader.

Den föreslagna strukturen grundas på tanken att sluta de befintliga gårdsrummen och samtidigt tillskapa ett gaturum längs Fisksätravägen. Variation i höjd och variation i takutformning ska skapa en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. En viss samhörighet med den befintliga bebyggelsen erhålls dels genom val av fasadmaterial och fasadkulörer, dels genom att de befintliga husgavlarna delvis exponeras.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens gestaltning med utformningsbestämmelser samt med sidhänvisning på plankartan till planbeskrivningen. Förslagen till utformning är hämtade från gestaltungsprogrammet. Bygglov har hittills följt hänvisning på plankartan till specifika sidor i planbeskrivningen på samma sätt som planbestämmelser, även om rättstatus är oklar. Gestaltungsprogrammet är en bilaga till både planbeskrivningen och exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet anger att byggnader och anläggningar i huvudsak ska utformas enligt gestaltungsprogrammet, om inte ska vite utgå.

Tillkommande bebyggelsens gestaltning är reglerad enligt följande:

- Gestaltungsprogrammets principer ska i huvudsak följas (fasadutformning, principer för fasadtyper, kulör- och materialpalett).
- Byggnadernas utbredning på marken samt i höjd ska följas.
- Vilka byggnader som ska utföras med sadeltak regleras.
- Varje enskild byggnads fasader ska gestaltas med variation vilket kan uttryckas med variation i fönstersättning, balkongers placering, fasadmaterial och/eller färgsättning.
- Balkonger ska utformas med genomskiktiga räcken.
- Sockelvåning mot Fisksätravägen och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö.
- Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.
- Komplementbyggnader i en våning på gårdarna tillåts.
- Tillkommande byggnadsvolym på centrum ska ha en utformning som samspelar med omkringliggande bebyggelse i synnerhet kyrkan vid Fisksätra torg.

Utöver utformningsbestämmelser föreslås varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse. Varsamhetsbestämmelserna är framtagna i samråd mellan Nacka kommun och Stena Fastigheter som fastighetsägare. Varsamhetsbestämmelserna syftar till att bevara den befintliga bebyggelsens huvudsakliga karaktär.

Tillgängligheten för gående och cyklister förbättras genom förslaget. Möjligheten för gående att ta sig från den övre nivån, vid befintlig bebyggelse, till den nedre nivån kommer att förbättras jämfört med idag. Ramp med vilplan, som del i ett allmänt stråk, kommer att gå från den övre nivån (i nivå med Fisksätra torg) ner till marknivån där den nya bebyggelsen föreslås. Fisksätravägen kommer att gestaltas som en levande lokalgata, som är smalare än idag och har trottoarer, cykelbana samt övergångsställen mot stationen, vilket förbättrar möjligheten att korsa Fisksätravägen.

Överlåtelse av kommunal mark till allmän plats kommer att ske. Exploatören ska ersätta kommunen för detta. Till handlingarna hör en fastighetskonsekvensbeskrivning, som beskriver vilka marköverföringar som föreslås. Överlåtelse av mark för allmän plats ska ske utan ersättning. Detta regleras i exploateringsavtalet och en överenskommelse om fastighetsreglering ska bifogas avtalet.

Planenheten har för avsikt att skicka ut detaljplanen för granskning efter sommaren i mitten av augusti till september 2019.



## Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) antog start-PM den 24 oktober 2017. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 2015-01-01. Detta start-PM ersatte ett tidigare start-PM för Fisksätra Norra centrum från 2014. Huvudanledningen till detta var att kunna uppnå målet att skapa en struktur som blir mer uppbruten, får en varierad form, och som möjliggör ett relativt stort antal lägenheter. Genom att ta fram ett nytt start-PM blev det även möjligt att följa riktlinjerna för buller från januari 2015, reviderade i juli 2017, vilket i sin tur förbättrar möjligheterna att uppnå målet ovan. Delegationsbeslut om samråd undertecknades av tillförordnad planchef den 11 januari 2018. Samrådstiden varade mellan den 22 februari 2018 – 5 april 2018, sammanlagt sex veckor.

Planavtal tecknades Stena Fastigheter Nacka AB den 12 juli 2014.

## Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Attraktiva bostäder och en väl utformad offentlig miljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en relativt tät bebyggelsemiljö med tydliga kvarter och offentliga rum, samt en viss blandning av funktioner. Många människor på en liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

De idag något ödsliga och till viss del otrygga parkeringsytorna ersätts med bostäder och gröna gårdar, vilket ökar tryggheten. Entréerna till området förstärks och blir tydligare, så även entrén till och platsen framför Fisksätra centrum. Sammantaget ökar orienterbarheten och därmed tryggheten i området. Att Fisksätravägen byggs om till en levande lokalgata med gång- och cykelbanor bedöms kunna bidra till en ökad upplevd trygghet, inte minst med fler ”ögon på platsen”. Andra trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljerad utformning av såväl allmän platsmark som kvartersmark, är i första hand frågor som rör genomförande- och bygglovsskedet samt det framtida underhållet.

## Tidplan

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras.

Granskning	3:e kvartalet 2019
Kommunfullmäktiges antagande	1:e kvartalet 2020
Laga kraft tidigast*	2:a kvartalet 2020
Utbyggnad	2020-2027

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*



## Ekonomiska konsekvenser

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Nacka kommun. Enligt avtalet står fastighetsägaren för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Samtliga kostnader för utförande av allmänna anläggningar inom planområdet ska regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Nacka kommun.

Befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp ska läggas om inom allmän platsmark och kvartersmark. Omläggning av kommunala ledningar, liksom ledningar med annan ägare, bekostas av exploatören. Säkerställande genom ledningsrätt bekostas av exploatören.

Befintliga transformatorstationer med ledningar ska flyttas till nytt läge norr om Fisksätravägen samt en ny anordnas. Omläggning av ledningar samt kostnaderna för flytt av transformatorstationerna, uppförande av en ny, tredje, transformatorstation samt nödvändig fastighetsbildning betalas av exploatören.

Markbyten kommer ske mellan Nacka kommun och exploatören. Till handlingarna hör en fastighetskonsekvensbeskrivning, som beskriver vilka marköverföringar som föreslås. Överlåtelse av mark för allmän plats ska ske utan ersättning. Detta regleras i exploateringsavtalet och en överenskommelse om fastighetsreglering ska bifogas avtalet.

Planförslaget innebär utbyggnad av allmän plats. Utbyggnaden finansierar exploatören. En kalkyl över investeringskostnaderna av allmänna anläggningar kommer att tas fram i ett senare skede, efter genomförd projektering av systemhandlingar. Framtida drifts- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen.

## 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.



## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning inklusive bilagor
  - Bilaga 1: Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltungsprogram

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

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	
✓	Detaljplaneavtal	2014-07-12	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2018-01-11	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-04-10	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2019-06-04	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	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	

