



Nacka kommun
Anine Rondén
Registrator Plan

5 oktober 2021, Stockholm

Komplettering av ansökan om detaljplan för del av Erstavik 26:245 diarienummer MSN 2021/13

Bakgrund

- Riksom inkom med ansökan om ny detaljplan för del av fastighet Erstavik 26:245 i januari 2021.
- I september 2021 kompletterade vi vår ansökan med utförlig beskrivning av bakgrund till ansökan och Rikshems ambitioner för utveckling av fastigheten. I denna komplettering la vi stor tonvikt på att beskriva hur utveckling av Rikshems fastighet kan bidra till att berika Fisksätra och stärka Nacka.
- På önskemål från Planenheten kompletterar vi härmed vår ansökan med ytterligare beskrivning, avseende principer för stadsbyggnad, bebyggelsekaraktärer, volymer och antal bostäder som vi önskar ska prövas i detaljplaneprocessen.

Stadsbyggnadsprinciper

Namnet Sätra, eller Sättra, kopplas till säter och det vill säga fåbodvall. Områdets centrala delar där höghusen står utgjorde åtminstone från 1562 en arrendegård under Erstavik. Ortnamnstypen och undersökta förhistoriska gravar talar för vikingatida bruk av platsen.

1946 köpte Nacka kommun det som skulle komma att bli nya Fisksätra av Erstaviks fideikommiss. Arbetet med att bygga Fisksätra påbörjades 1969 och med det vinnande arkitektbidragets slogan "Det går att gå". Man ville skapa bra boendemiljöer för en rimlig kostnad och tvättstugorna och lekparkerna skulle fungera som naturliga mötesplatser för de boende. I juli 1971 kunde de första flytta in i dagens bostäder i Fisksätra.

Stadsbyggnadsidén på den tiden var bland annat att noggrant separera hustyper, upplåtelseformer och funktioner vilket med all tydlighet framgår av Fisksättras struktur. 2016 byggdes en BoKlok-förening i Fisksätra och därmed skapades den första bostadsrättsföreningen i området. En ny men tunn årsring skapades då därmed!



Ytterligare en annan vanligt förekommande stadsbyggnadsidé på 1960-talet var att placera flerbostadshusen så långt som byggkranarna medgav ifrån varandra för att skapa stora och ljusa gårdar. Den samlade erfarenheten från de här områdena är att de ger känslan av storskalighet på höjden men på den mänskliga ögonhöjdnivån upplevs det glest bebyggt, med stora avstånd mellan grannarna och stadsmiljöer som upplevs otrygga.

Med en genomtänkt stadsbyggnadsidé för Rikshems fastighet samt den positiva omdaning som pågår inom Stena Fastigheters område kan vi skapa en ny stark årsring som stärker Fisksätra och Nacka. För att den nya bebyggelsen och den fysiska miljön ska möjliggöra naturliga mötesplatser i staden behövs både täthet och blandning och en genomtänkt utformning av stadsmiljön.

En av de viktigaste uppgifterna för stadsutvecklingen i Rikshems fastighet i Fisksätra är att hjälpa till att fläta ihop och vara brobyggare mellan de strikt skilda hustyperna och upplåtelseformerna. Fastigheten är stor och här finns möjlighet att komplettera Fisksätra med både flerbostadshus och småhus. Fastighetens storlek gör att den kan tillföra Fisksätra en betydande volym som kan påverka balansen mellan upplåtelseformerna. Den stora volymen hyresrätter och äganderätter i befintligt bestånd behöver balanseras med bostadsrätter. Även inslag av tematiska bostäder är mycket intressant. Rikshem har bland annat mycket god erfarenhet av att bygga och förvalta seniorboenden.

Vi föreslår därför att kommande detaljplanearbete ska pröva en stadsbyggnadsprincip i Rikshems fastighet som verkar för och leder till en mer blandad stadsdel i Fisksätra, både avseende hustyper, upplåtelseformer, infrastruktur för gång- och cykelvägar och funktioner för samhällsfastigheter. Fisksättraledens karaktär av en trafikring behöver moderniseras och bli en välkomnande och inbjudande stadsgata. Rikshems fastighet kan bidra med att stärka stadsdelens nya årsring som håller på att växa fram genom Stenas insatser. Vår bedömning är att stadsbyggnadsprincipen behöver ta avstamp i den struktur som finns i stadsdelen och komplettera den på ett modernt och smakfullt sätt.

Bebyggelsekaraktär, volymer och antal bostäder

Rikshems fastighet ligger i ett strategiskt viktigt läge vid södra entrén till Fisksätra. Den nya bebyggelsen i fastigheten behöver ta tillvara platsens förutsättningar och tillföra platsen och stadsdelen en tydlig, synlig och välkomnande entré. För besökare till Fisksätra och trafikant på Fisksättraleden ska bebyggelsen och utformning av fastigheten skicka tydliga signaler om en välkomnande entré till stadsdelen innanför Fisksättraleden.

Rikshems fastighet har högre markpartier närmast Fisksättraleden samt lägre markpartier i mitten och mot Stenas område med höghusen. Denna förutsättning ihop med målen att skapa blandad stad, fläta ihop Fisksätra och skapa tydlig och inbjudande entré öppnar för åtminstone två tillvägagångssätt. Det ena sättet är att jobba med lägre men synlig bebyggelse mot Fisksättraleden för att allteftersom trappa upp våningsantal mot Stena



Fastigheters byggnader i öster. Det andra sättet är att med högre bebyggelse närmast Fisksätraleden skapa en spännande och tydlig entré, trappa ner mot mitten av fastigheten i den lägre terrängen, för att successivt gå upp i våningsantal och möta Stenas byggnader i öster med lämpligt antal våningar. Det finns säkert flera intressanta tillvägagångssätt. Rikshem önskar att inte behöva ta ställning till tillvägagångssätt i planansökan. Vår bedömning är att analys och bedömningar av lämpliga vägval görs bäst under detaljplaneprocessen.

Lämpligt våningsantal för bostäder i fastigheten bedömer vi vara 3-7 våningar med eventuellt inslag av i strategiska lägen högre våningsantal. Lämpligt våningsantal för samhällsfastigheter, t.ex. förskola behöver bestämmas tillsammans. Även lämplig placering av förskola behöver studeras och bestämmas tillsammans under detaljplanearbetet. Rikshem bedömer att det finns flera möjliga placeringmöjligheter med för- och nackdelar som behöver vägas samman. Placering av förskola i norra delen av fastigheten möjliggör goda kontakter med kommunens park- och naturmark i norr medan en placering i södra delen möjliggör närmare angöring för varuleveranser.

Rikshems fastighet kan omfatta cirka 400–550 bostäder omfattande cirka 27 000–37 000 kvadratmeter bruttoarea. Områdets storlek möjliggör god tillgång till kvalitativa bostadsgårdar, trygga parkeringslösningar för bilar och cyklar och gemensamma boendemiljöer för lek och vistelse.

Rikshem arbetar gärna med att ta fram mobilitetsstrategi för området för att underlätta för kunderna att minska sin klimatpåverkan. En väl genomtänkt mobilitetsstrategi med bland annat bra gång- och cykelvägsnät, närhet till kollektivtrafik, bil- och cykelpool och fastighetsnära leveransboxar för pakettleverans ökar Fisksätrabornas möjlighet att minska sin klimatpåverkan och därmed bidra till att kommunens klimatmål lättare kan uppnås.

Med vänlig hälsning
Rikshem

Bitu Almasian
Chef fastighetsutveckling