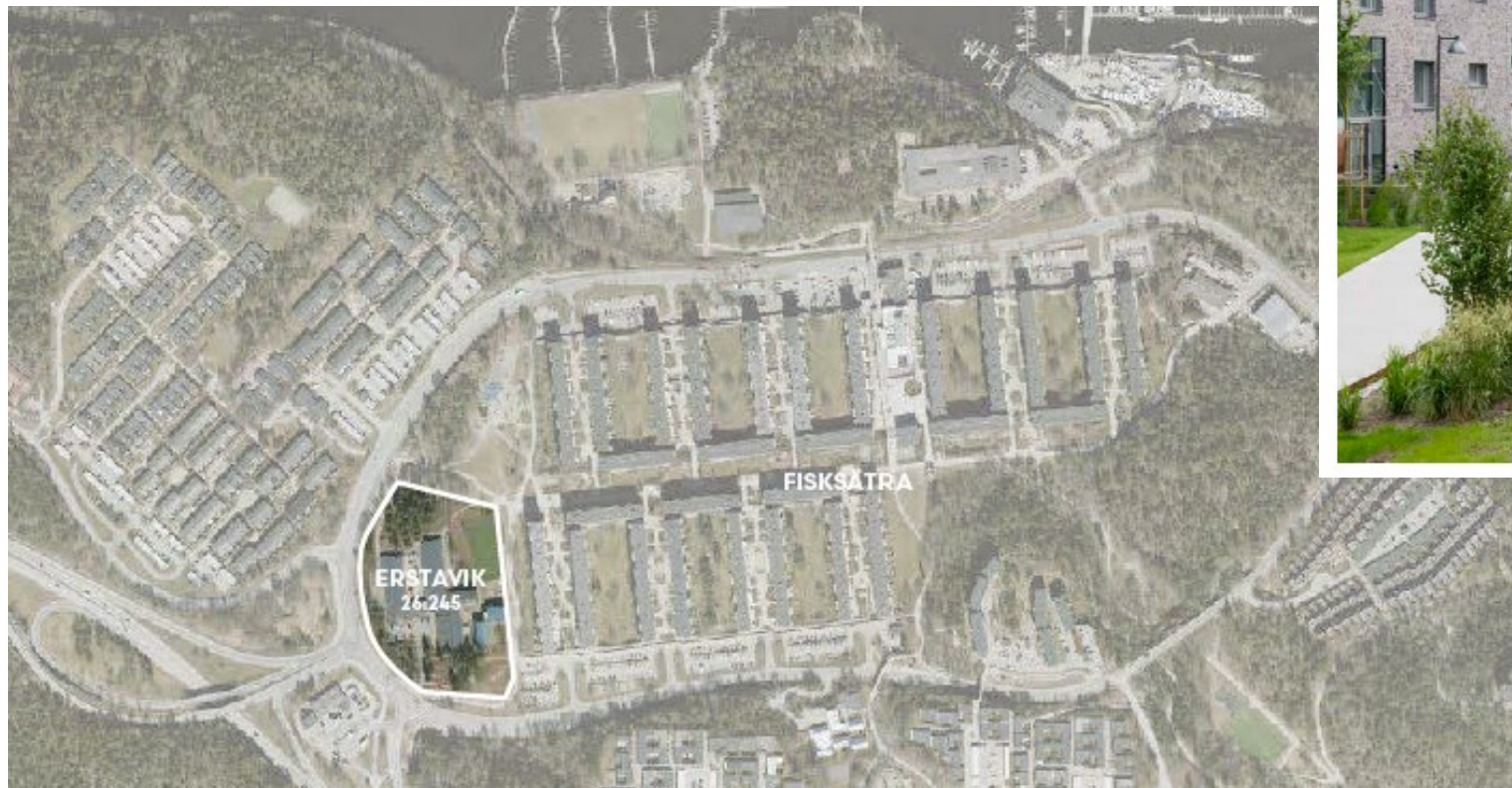




Nacka kommun
2021-11-08

rikshem 

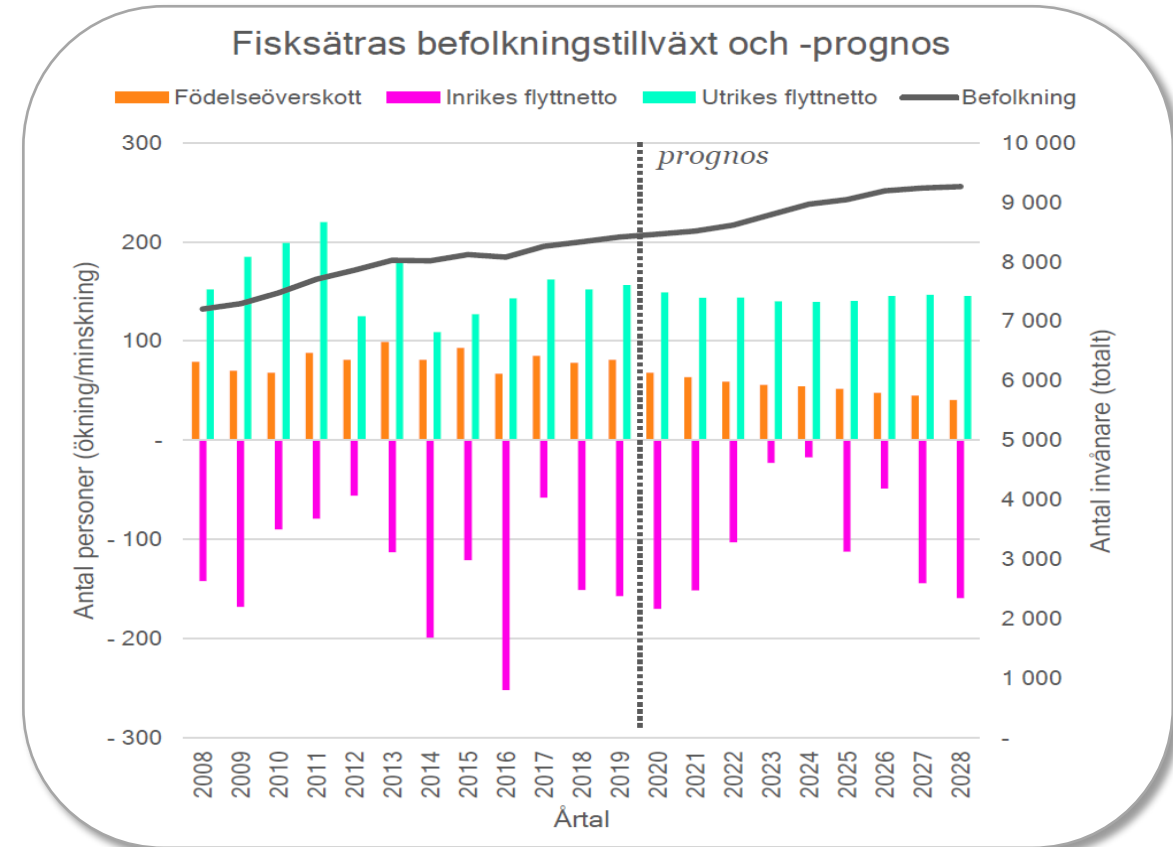
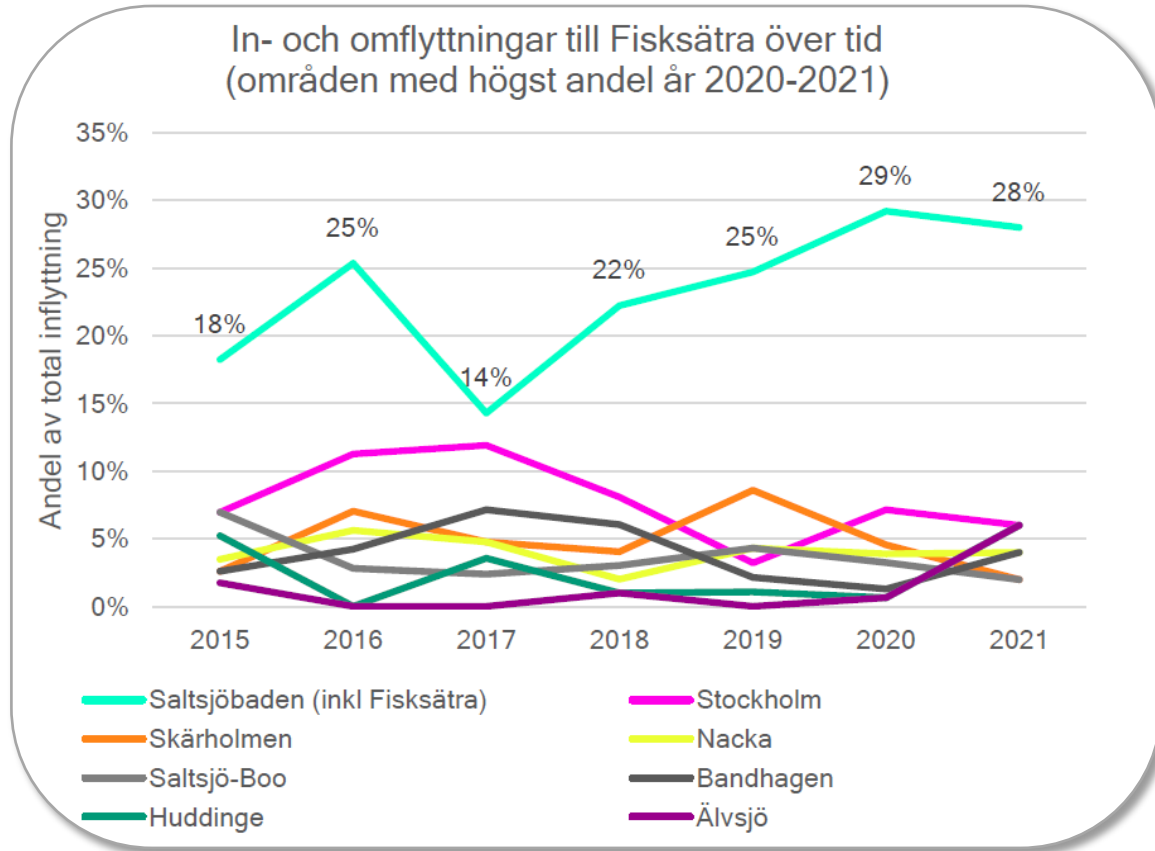
Utveckling Fisksätra



Fisksätra entré



Befolkningsutvecklingen i Fisksätra



Bostadsbebyggelse som berikar Fisksätra och stärker Nacka

Den övervägande delen bostäder i Fisksätra, särskilt innanför Fisksättraleden är hyresrätter. För den som vill bo kvar i Fisksätra men i en bostadsrättsbostad i flerbostadshus eller radhus är möjligheterna ytterst små för närvarande. Utveckling av Rikshems fastighet med bostadsrätter skulle öka variationen av bostadsbeståndet i Fisksätra och därmed öka möjligheter för den som vill bo kvar i Fisksätra men i en bostadsrätt.

Med större förekomst av bostadsrätter blir Fisksätra mer attraktiv för inflyttare från andra stadsdelar i Nacka. Vår bedömning är att Rikshems fastighet i Fisksätra är mycket attraktiv för utveckling av bostäder som kan komplettera det övriga bostadsrättsbeståndet i Nacka. Den kan bidra till att stärka kommunens möjlighet att attrahera barnfamiljer och i förlängningen arbetskraft till välfärdssektorn. Utöver bostadsrättsbebyggelse är Rikshems fastighet attraktiv för förskolor, äldreboenden och seniorbostäder.

Fisksätra kan därmed få en stark plats i Nacka kommun och regionen vilket var ett av målen i planprogrammet från 2013.

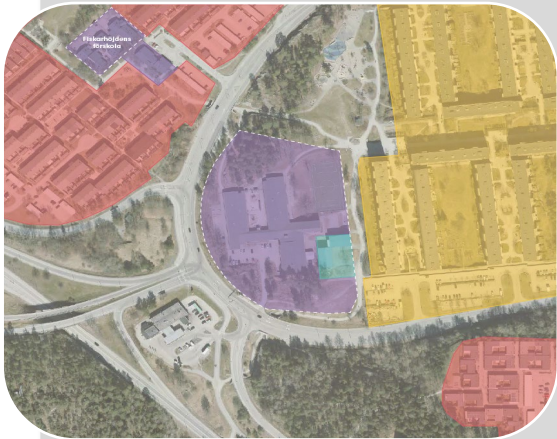


Rikshems aktuella fastighet



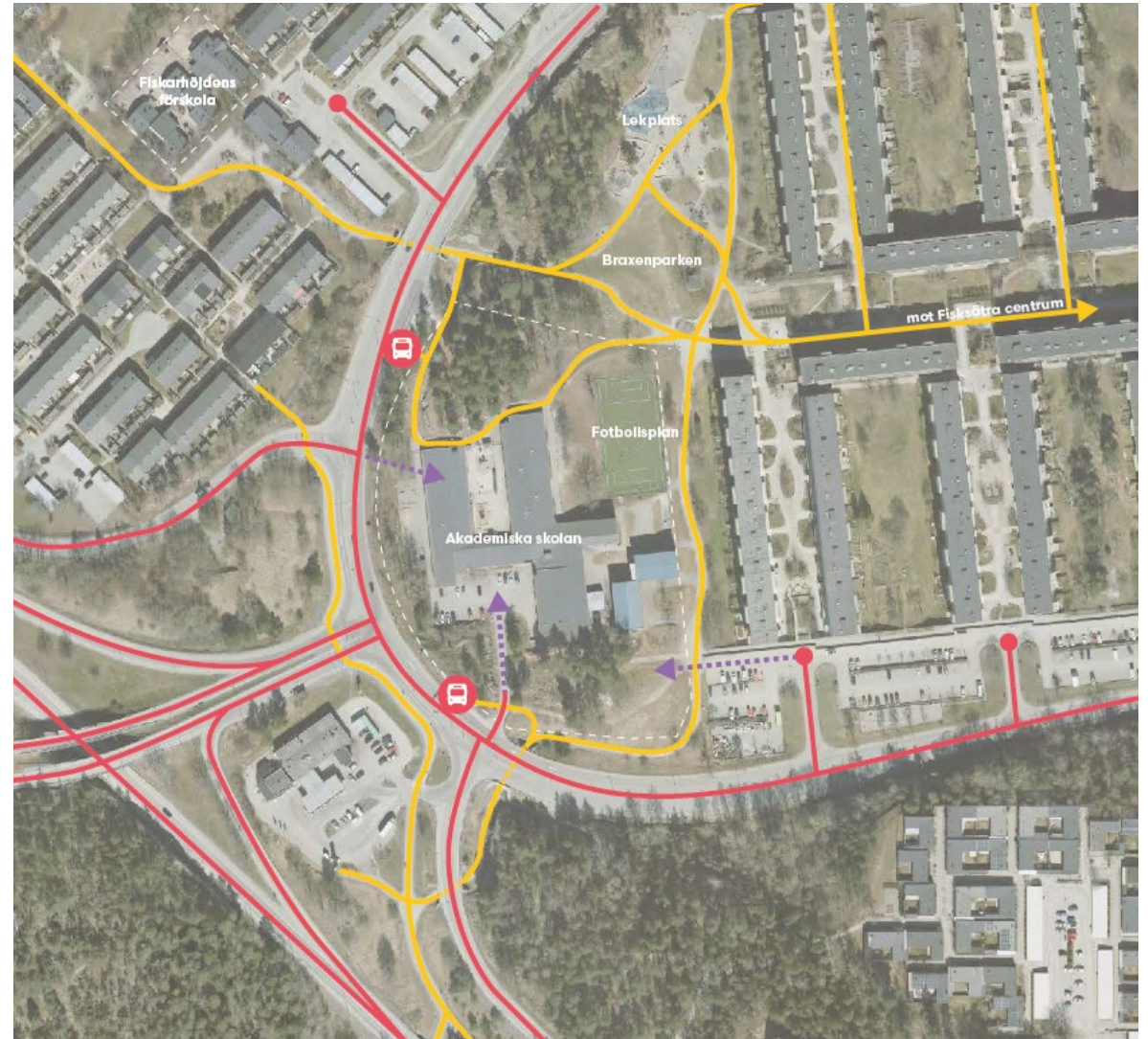
Blandad bebyggelse
skapar möjligheter för
fler Fisksätrabor.

Planarbete – samarbete och dialog



Stråk och målpunkter

- Bilfria gc-stråk centralt genom området leder mot centrum och Saltsjöbanan.
- Biltrafik på ringled med markparkeringar som omger bebyggelsen.
- Busshållplats och utfart till Saltsjöbadsleden i anslutning till fastigheten.



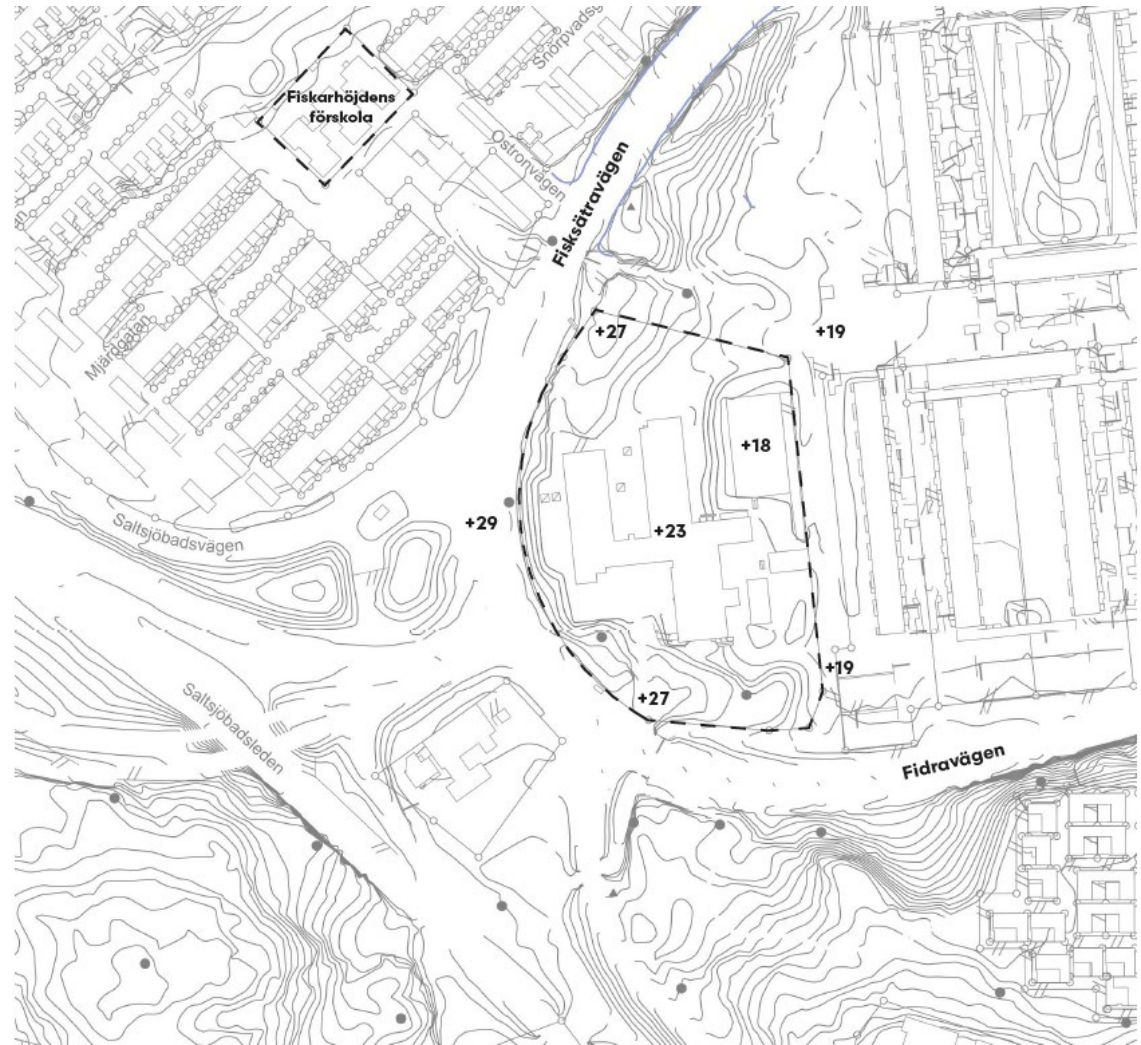
Naturvärden och rekreation

- Nyligen upprustad lekpark ansluter i norr.
- Fotbollsplan tillhörande skolan på fastigheten.
- Småbåtshamn, Fisksätra IP, golf mm.
- Mindre höjdparti med tallskog utgör värdefull natur på norra delen av fastigheten.
- Grön ridå mot Fisksätravägen.



Höjd- förutsättningar

- Tomten utgörs av två platåer som trappar ner mot grön/gångstråket i norr.
- Fisksättravägen/Fidravägen ligger betydligt högre än tomten.
- Kuperad terräng och branta sluttningar.



Bebyggelsestruktur och typologi

- I öster: storkvarter med bilfria angöringsgator ovanpå garage samt stora gårdar. 6-8 våningar. Exploateringsstal ca 1,2
- I väster: rad och atriumhus i 1-2 vån exploateringsstal ca 0,6
- I Rikshems område: skolbyggnad i 1 vån, exploateringsstal ca 0,1



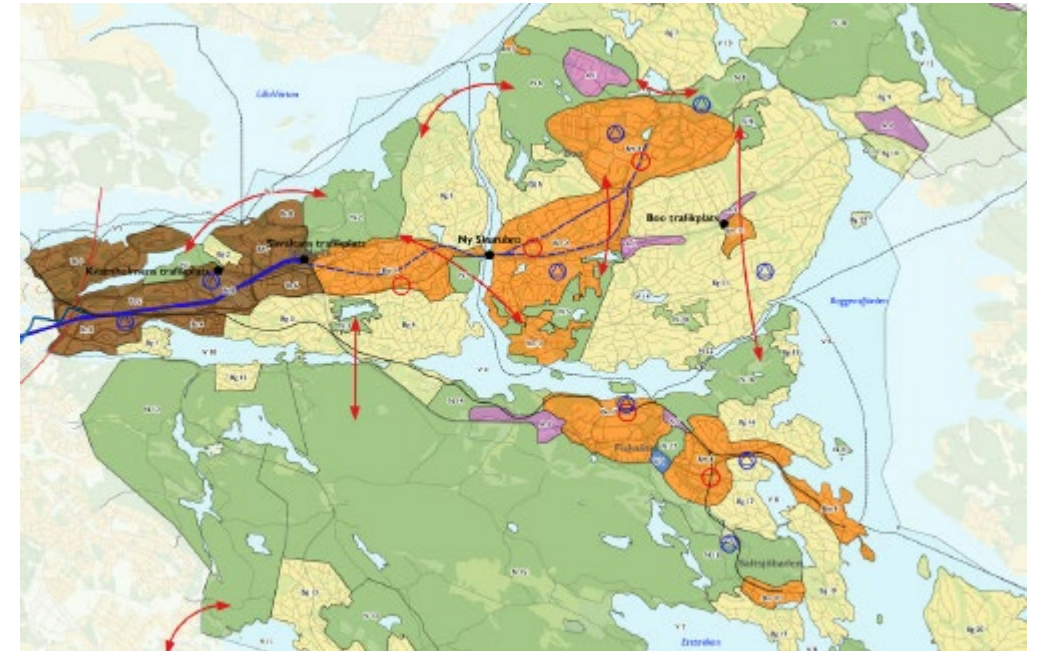
Målsättning för utveckling av fastigheten

- Rikshems utvecklingsplaner är i linje med planprogram 2013 med undantag av markanvändningen för skola.
- Mål för utveckling av Fisksätra ur planprogram
 - Skapa sammanhängande gång- och cykelstråk
 - Utveckla allsidig gatuliv med blandad trafikslag
 - Stärk och tydliggör Fisksättras entréer
 - Utveckla gröna stråk
 - Utveckla verksamhetslokaler genom lyhörd dialog med både boende, näringsliv och andra aktörer
 - En ny årsring av bebyggelse med blandat innehåll



Målsättning för utveckling av fastigheten

- Rikshems utvecklingsplaner är i linje med Översiktsplan 2018.
- Mål för utveckling av Fisksätra ur översiktsplanen
 - Medeltät stadsbebyggelse
 - Avser huvudsakligen ny bebyggelse
 - Funktioner som är typiska för en blandad stad, bostäder, handel, kontor, förskolor mm
 - Huvudsaklig bebyggelse mellan 2 och 6 våningar med högre hus i lämpliga lägen



Blandade hustyper

- Bebyggelsen ansluter till Fisksätravägen och stärker stadsmässigheten längs den.
- Nya entréer kopplade till befintliga korsningar längs Fisksätravägen.
- 2-6 våningar. Fåtal högre höjder i 8 våningar vid entréerna till området.
- Finmaskigt nät av radhus och flerbostadshus i samma kvarter ökar förutsättningarna för social hållbarhet
- Parkering löses främst i garage och till viss del genom kantstensparkeringar.
- Förskola 6 avdelningar för ca 100 barn med gård som ansluter till parkområdet i norr.
- Säkerhetsavstånd till drivmedelsstation ca 100 meter.
- Ca 32 000 kvm BTA. Ca 1,2 i exploateringsstal.



Nytt med inspiration i det gamla

- Struktur med böjda lamellbyggnader med inspiration ur omgivande typology.
- Följer Fisksätravägens form med sin böjda form.
- Hus-i-park punkthus som bryter ner skalan och skapar rumslighet.
- Stark koppling till tallskogspartierna i norr och söder.
- P-platser löses främst i garage och till viss del i kantstensparkering.
- Förskola 6 avdelningar, ca 100 barn med gård ansluter till parkområde i norr eller i södra delen.
- Ca 35 000 kvm BTA.



Modern utformning av det gamla

- Nytolkning/fortsättning av befintlig lamellstruktur.
- Skalan bryts ner med mindre enheter som följer terrängen.
- Friare punkthusstruktur längs Fisksätravägen
- Ny bebyggelsen stärker stadsmässigheten vid Fisksätravägen.
- Parkerings löses främst i garage och till viss del i kantstensparkering.
- Förskola 6 avdelningar, ca 100 barn med gård som ansluter till parkområdet i norr.
- Ca 36 000 kvm BTA.



Tack!

Bitá Almasian, chef fastighetsutveckling

Stina Arnesson, fastighetsutvecklare