

Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad februari 2023  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2020-00998

## Fisksätra södra

Detaljplan för Fisksätra södra, fastigheten Erstavik 26:8 m.fl., i Fisksätra, Nacka kommun



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

## Sammanfattning

Planområdet är beläget i södra delen av centrala Fisksätra och omfattar befintliga flerbostadshus söder om Fisksätra allé och tillhörande markparkeringsytor längs med Fidravägen. För parkeringsytorna medger gällande detaljplan utöver parkeringsändamål byggrätter för kontors-, lager- och småindustriändamål. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och utgår från antaget detaljplaneprogram för Fisksätra från 2013.

Planförslaget innebär att parkeringsytorna tas i anspråk för nya bostadskvarter med tillhörande bostadsgårdar som kan bidra till en tryggare och tryggare boendemiljö. Tillkommande bebyggelse utgörs av flerbostadshus i 4–6 våningar som inrymmer cirka 250 bostäder. Planförslaget möjliggör även att lokaler för olika verksamheter kan inrymmas i bostadshusens bottenvåningar. Den nya bebyggelsen föreslås utformas och gestaltas som ett nutida tillägg som samspelar med den befintliga bebyggelsemiljön.

De nya kvarteren kopplas samman med befintliga gångstråk och nya kopplingar tillskapas. In- och utfartsgator till befintliga parkeringsgarage behålls i nuvarande lägen och fungerar som angoringsgator till den nya bebyggelsen. Fidravägen föreslås anpassas till den nya bebyggelsen genom att omvandlas till en tryggare och mer inbjudande gata som inrymmer gång- och cykelbana samt planteringsytor. Behovet av bilparkering föreslås lösas i nya och befintliga parkeringsgarage som idag har ett överskott på parkeringsplatser.

För befintlig bebyggelse bekräftas planstridiga byggnadsdelar och bestämmelser som möjliggör för mindre komplementbyggnader på bostadsgårdar tillkommer i planförslaget. I syfte att värna om bebyggelsens kulturhistoriska värden införs varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget bedöms sammantaget främja en hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanens strategier och mål. Att huvudsakligen hårdgjorda ytor tas i anspråk för nya bostäder med närhet till kollektivtrafik och samhällsservice innebär ett effektivt nyttjande av mark och resurser.

Detaljplanens genomförande innebär utbyggnad av allmänna anläggningar vilket ska bekostas av exploatören. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas. För kommunens del innebär detaljplanen avskrivningskostnader samt tillkommande drift- och underhållskostnader. Detaljplanens genomförande innebär även intäkter för kommunen genom överlåtelse av mark.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	<b>5</b>
Syfte .....	5
Bakgrund och huvuddrag.....	5
<b>Planhandlingar och underlag</b> .....	<b>5</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>6</b>
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Statliga intressen.....	7
Kommunala intressen.....	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	11
<b>Förutsättningar och planförslag</b> .....	<b>11</b>
Övergripande struktur .....	11
Bebyggelse.....	13
Gator och trafik.....	29
Offentliga rum och grönområden.....	32
Teknisk försörjning .....	33
Störningar och risker.....	33
Markens beskaffenhet.....	35
Dagvatten, grundvatten och skyfall .....	36
<b>Så genomförs planen</b> .....	<b>39</b>
Organisatoriska frågor .....	39
Huvudmannaskap .....	39
Ansvarsfördelning.....	40
Avtal .....	41
Tekniska frågor .....	42
Fastighetsrättsliga frågor .....	43
Ekonomiska frågor .....	45

<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>47</b>
Miljökonsekvenser .....	47
Sociala konsekvenser.....	49
Ekonomiska konsekvenser .....	50
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	51

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett effektivt marknyttjande och en komplettering med bostäder, samtidigt som kvaliteter i den befintliga bebyggelsemiljön värnas. Detaljplanen syftar även till att åtgärda planstridighet och möjliggöra för komplementbyggnader inom befintliga bostadsgårdar. Tillkommande bebyggelse ska utformas och gestaltas i samspel med befintlig bebyggelse och ska bidra till en attraktiv, trygg och varierad boendemiljö. Den offentliga miljön ska anpassas till den nya bebyggelsen, och kopplingar till befintliga stråk och målpunkter i närområdet ska stärkas.

### Bakgrund och huvuddrag

Nacka tillhör de mest expansiva kommunerna i Stockholmsregionen med ett mål om 20 000 nya bostäder till år 2030. I enlighet med strategierna i Nacka kommuns översiktsplan kommer det framtida bostadsbyggandet i Nacka i stor utsträckning att ske på västra Sicklaön och i anslutning till kommunens lokala centrum. Bostadsbyggande i anslutning till lokala centrum kan skapa bättre underlag för handel och andra servicefunktioner, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning.

Detaljplanen är en del av framtaget detaljplaneprogram för Fisksätra, antaget 2013, som utgör underlag för utvecklingen i området. Centrala Fisksätra har idag ett relativt ensidigt bostadsbestånd med en stor majoritet hyresrätter. Programmet förslår bland annat nybyggnation av bostäder och verksamheter i strategiska lägen där bebyggelsen kan bidra till en förbättrad stadsmiljö och ett mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer.

Planförslaget innebär att de storskaliga markparkeringsytorna i södra delen av centrala Fisksätra tas i anspråk för nya bostadskvarter med tillhörande bostadsgårdar och angöringsgator. Planförslaget möjliggör även att lokaler för olika verksamheter kan inrymmas i bostadshusens bottenvåningar. Fidravägen anpassas till den nya bebyggelsen genom att omvandlas från trafikseparerad bilväg till en mer inbjudande gata med gång- och cykelbana, angöringsfickor och plantering. Behovet av bilparkering föreslås huvudsakligen lösas i nya parkeringsgarage inom de tillkommande bostadskvarteren och i befintliga parkeringsgarage som idag har ett överskott på parkeringsplatser.

### Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsen antog start-PM den 29 mars 2021. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är projektledare, exploateringsingenjör, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, bullerspecialist, trafikplanerare,

kommunikantivarie, bygglovhandläggare, kommunikatör, VA-ingenjör, kartingenjör och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
  - Bilaga 1. Illustrationsplan
  - Bilaga 2. Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Tidig medborgardialog (Spacescape, januari 2022)
- Kulturmiljövärden i Fisksätra (Nacka kommun, januari 2012)
- Trafikbullerutredning (Magenta Akustik, 2023-01-23)
- Dagvattenutredning (Nova Terra, 2022-11-14)
- Parkeringsutredning (Trivector, 2022-08-29)
- Markteknisk undersökningsrapport (Markera, 2022-06-14)
- PM Geoteknik (Markera, 2022-06-14)
- Miljöteknisk markundersökning (Atrax, 2022-06-14)
- Trafikutredning (Trivector, 2022-11-10)
- Solstudie (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor, 2022-06-29)
- Miljöredovisning (Nacka kommun, 2023-01-24)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram för Fisksätra (antaget april 2013) med tillhörande utredningar.

## Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet ligger i södra delen av centrala Fisksätra och omfattar befintliga flerbostadshus söder om Fisksätra allé med tillhörande bostadsgårdar och parkeringsytor, inom fastigheterna Erstavik 26:8–18 som ägs av Stena Sessan Nacka AB. Planområdet omfattar även del av Fidravägen och angränsande gräsytor samt parkmark norr och öster om befintlig bebyggelse, inom fastigheten Erstavik 26:1 som ägs av Nacka kommun. Totalt omfattar planområdet cirka 9 hektar. Området för planerad bebyggelse omfattar cirka 1,5 hektar.





Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

### Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten är bindande nationella föreskrifter som är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att normerna överskrids.

Inga miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken bedöms överskridas till följd av genomförandet av detaljplanen.

### Luft

Miljö kvalitetsnorm för luft klaras idag inom planområdet. Årsmedelvärdet för partiklar (PM10) ligger inom intervallet 10-15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , och dygnsmedelvärdet är 18-20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (gräns för normen är

50 µg/m<sup>3</sup>). Vad gäller miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) är årsmedelvärdet 10-15 µg/m<sup>3</sup>, och dygnsmedelvärdet 18-30 µg/m<sup>3</sup> (gräns för normen är 60 µg/m<sup>3</sup>).

#### **Vatten**

Planområdet avvattnas mot Skurusundet som är en kustvattenförekomst (med ID SE591800–181360). Den ekologiska statusen är idag klassad som måttlig på grund av att samtliga miljökonsekvenstyper har klassats med måttligt status; övergödning, miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar. Kvalitetskravet för Skurusundet är god ekologisk status 2039. Den kemiska statusen för Skurusundet uppnår ej god då gränsvärdena för de prioriterade ämnena kadmium, bly, antracen, tributyltenn, kvicksilver och polybromerade difenylenterar är höga. Kvalitetskravet för Skurusundet är god kemisk ytvattenstatus.

Med föreslagen rening av dagvatten enligt framtagen dagvattenutredning (Nova Terra, 2022) finns förutsättningar för att minska föroreningsbelastningen från planområdet efter detaljplanens genomförande. Läs vidare i avsnittet *Förutsättningar och planförslag* och rubriken *Dagvatten, grundvatten och skyfall*.

#### **Mellankommunala intressen**

I RUFSS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) 2050 anges området som primärt bebyggelseområde. Förhållningssättet för de primära bebyggelseområdena är bland annat att nyttja de relativt sett bästa kollektivtrafikområdena för tät bebyggelseutveckling utifrån platsens lokala förutsättningar. Förhållningssättet är även att planera för en mångsidig funktionsblandad bebyggelsemiljö.

#### **Kommunala intressen**

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

#### **Översiktlig planering**

Att utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning är en av fyra stadsbyggnadsstrategier i Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" (2018). Översiktsplanen anger att planeringen bör öppna upp för fler bostäder och verksamheter som kan bidra till ett levande centrum och mångfald.

För planområdet anges "medeltät stadsbebyggelse" som riktlinje för markanvändningen. Områden med medeltät stadsbebyggelse har i huvudsakligen bebyggelse mellan 2 och 6 våningar, men högre hus kan vara lämpliga i vissa lägen. Enligt översiktsplanen skulle drygt 700 bostäder kunna tillkomma i hela Fisksätra till år 2030. Översiktsplanen beskriver vidare ett behov på cirka 150 förskoleplatser och eventuell utbyggnad av befintliga skolor, kulturlokaler och plats för idrottsaktiviteter inom området.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



### **Detaljplaneprogram**

Övergripande strategier och mål som anges i detaljplaneprogram Fisksätra, antaget 2013, ska vara vägledande för utvecklingen i området. Planområdet utgör ett delområde i planprogrammet (område D) där en komplettering med bostadsbebyggelse i 4-6 våningar med möjlighet till gemensamhetslokaler föreslås. Enligt programmet bedöms cirka 10-15% av marken kunna bebyggas och tätheten på kvartersnivå bör generellt inte överskrida tätheten i befintligt bestånd i centrum.

Programmets huvudsakliga principer för ny bebyggelse är en varierad skala och struktur samt en god gestaltning. Tillkommande bebyggelse ska representera en ny årsring med mer uppbrutna och varierade former i samspel och med hänsyn tagen till befintlig bebyggelse. Genomgående för tillkommande gårdar och gatumiljöer är vikten av växtlighet. I samband med detaljplaneringen ska även den så kallade gångrampen med garageentréer och utfarter ses över ur ett tillgänglighets- och gestaltningsperspektiv.

### **Gällande detaljplaner**

Planområdet omfattas av tre gällande planer vars genomförandetider har gått ut. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplan 323 från 1982, del av stadsplan 57 del 2 från 1967 samt del av stadsplan 61 del 2:1 (ändring av del av stadsplan 57 del 2) från 1968.

För befintliga flerbostadshus anger stadsplanerna bostadsändamål. För de befintliga parkeringsytorna inom planområdet medges markanvändning för parkeringsändamål, kontor, lager och småindustri. För allmän plats inom planområdet anges markanvändning för gata, gånggata och park eller plantering.

### **Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka**

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande ambitioner formulerats i samband med start-PM, med vissa kompletteringar:

#### **1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden**

Planerad bebyggelse kommer att ha cirka 250 meter till parkområde med lekplats och större grönområden kan nås inom 500 meter. Kopplingarna och tillgängligheten till angränsande stråk- och parkområden ska stärkas där brister finns. Projektet ska även studera om det tillkommande antalet bostäder innebär ett behov av att utveckla områdets grönytor för rekreation och biologisk mångfald.

## 2. Hållbart resande och mobilitet

Planerade bostäder kommer att ha en god kollektivtrafikförsörjning. Projektområdet är beläget i direkt anslutning till busshållplats och cirka 600 meter från Saltsjöbanans station Fisksätra. Projektet kan förbättra tillgängligheten till befintlig kollektivtrafik genom att koppla samman ny bebyggelse med befintliga gång- och cykelstråk, så att målpunkter i närområdet kan nås på ett tryggt och säkert sätt. Projektet ska även arbeta med åtgärder som kan bidra till beteendeförändringar och främja hållbart resande.

## 3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Projektet ska enbart utreda tillskapandet av nya bostäder på mark som idag främst används för bilparkering. Vid nybyggnation ska låg energianvändning, goda materialval med låg klimatpåverkan och bra inomhusmiljö eftersträvas. Bebyggelsemiljön ska utformas med gröna ytor som ger stöd för en mångfald av ekosystemtjänster. Det ska även säkerställas att människor eller miljö inte påverkas negativt. Projektet ska även arbeta med åtgärder för att främja och uppmuntra användning av förnyelsebara energikällor.

## 4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartermark och allmän plats. I projektet ska öppna dagvattenlösningar eftersträvas som kan bidra till ett rikare växt- och djurliv och en attraktiv miljö.

## 5. Hållbar avfallshantering och återbruk

I Nacka ska den byggda miljön utformas så att den möjliggör en modern och miljövänlig avfallshantering. Projektet ska planera för en väl fungerande avfallshantering och att den fastighetsnära insamlingen i befintlig bebyggelse underlättas. Förutsättningar för gemensamma system eller avfallsutrymmen ska studeras. Projektet ska även arbeta med olika initiativ för att öka insamlingen av matavfall och främja återbruk och delande.

## 6. Anpassning framtida klimat

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Under planprocessen ska tillkommande bebyggelse utredas för att framtidens ökade skyfall inte ska skada bebyggelsen.

Hur ambitioner avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* och rubriken *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Den förändrade markanvändningen som planförslaget möjliggör sker huvudsakligen inom redan ianspråktagen mark som nyttjas för bilparkering. Inom parkeringsytorna medger gällande detaljplan markanvändning för parkeringsändamål, kontor, lager och småindustri. Planförslaget innebär sammantaget att huvudsakligen hårdgjorda ytor ersätts med bostadsbebyggelse och gröna bostadsgårdar, i närhet till kollektivtrafik och service. Planförslaget innebär även att skydd införs för den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte heller områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning fram som redovisar miljökonsekvenserna.

## Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

### Övergripande struktur

Fisksätra representerar den senare delen av den så kallade miljonprogramsbebyggelsen och stod färdigt 1974. Stadsbilden präglas av det kuperade sprickdalslandskapet och karaktäriseras av en tydlig uppdelning i fyra separat grupperade bostadsområden omgivna av natur- och parkområden. Både stadsplanen och bebyggelsen ritades av Tore Forsman och Ulf Snellman utifrån sitt vinnande bidrag i en arkitekttävling 1961. En bärande princip för centrala Fisksätra var att skapa en stadsmässig miljö genom en tät bebyggelsestruktur med slutna gaturum. Området blev ett av de första helt trafikseparerade bostadsområdena i landet.

Planstrukturen präglas av storskalig och enhetlig flerbostadshusbebyggelse i form av lamellhus med generösa halvslutna bostadsgårdar. Markparkeringar framför bebyggelsen ansluter till huvudgatorna Fisksätravägen och Fidravägen som bildar en ringväg runt området. Från ringvägen ansluter lokalgator till radhusområdena Båthöjden, Fågelhöjden och Fiskarhöjden på omkringliggande höjder. Landskapets kuperade terräng och trafiksepareringen skapar barriäreffekter och kopplingarna mellan de olika bostadsområdena är svaga.

Under senare tid har komplettering med flerbostadshus tillkommit på en höjd strax öster om planområdet. Antagen detaljplan för Fisksätra entré (DP 660) möjliggör för en komplettering med sju nya bostadskvarter samt utbyggnad av centrum vid markparkeringen längs med Fisksättravägen i norra delen av centrala Fisksätra. Fisksättravägen ska även anpassas till den nya bebyggelsen och kompletteras med gång- och cykelbanor.

De delar av planområdet som föreslås bebyggas omfattar parkeringsytorna längs med Fidravägen framför flerbostadshusen i södra delen av centrala Fisksätra. Markparkeringen omgärdas av gräsplantering och enstaka träd samt en mindre hundrastgård. I söder avgränsas Fidravägen och planområdet av en trädbevuxen bergssluttning som leder upp till området Båthöjden, med en nivåskillnad på upp till 20 meter. Infartsgator ansluter från Fidravägen till markparkeringen och vidare ned till parkeringsgarage under den befintliga bebyggelsen. Genom planområdet, mellan befintliga bostadshus och markparkeringen, går ett upphöjt underbyggt gångstråk (den så kallade gångrampen) i öst-västlig riktning som ansluter till angränsande parkstråk. Nivåskillnader mellan markparkeringen och gångrampen utgör en tydlig barriär, och bebyggelsens orientering med slutna gavlar mot Fidravägen gör att området uppfattas som en baksida.

### **Planförslaget**

Planförslaget omfattar fyra tillkommande bostadskvarter som avgränsas av befintliga infartsgator och gångstråk. Den föreslagna kvartersstrukturen bygger vidare på den tillkommande bebyggelsestrukturen längs med Fisksättravägen, med en uppbruten struktur som kompletterar och delvis sluter den befintliga bebyggelsestrukturens öppna gårdsrum. Den uppbrutna kvartersstrukturen möjliggör för ljusinsläpp och siktlinjer. Tillkommande bebyggelse i planförslaget utgörs av lamellhus, i en variation av friliggande och i vinkel, som bildar mindre gårdsrum mellan husen. Bebyggelsen orienteras i huvudsak längs med Fidravägen för att skapa skyddade gårdsmiljöer samt ett definierat gaturum. Samtliga kvarter föreslås möta omgivande gator med förgårdsmark.

Den nya kvartersstrukturen ansluter till det befintliga gångstråket i öst-västlig riktning som binder samman den nya bebyggelsen med den befintliga bebyggelsemiljön. Nya kopplingar tillförs längs med stråket genom ett finmaskigt gatunät runtom kvarteren. En ny gång- och cykelkoppling föreslås även längs Fidravägen vilket skapar en sammanhängande och mer tillgänglig offentlig miljö.



Figur 2. Övergripande situationsplan över centrala Fisksätra med planområdet markerat i röd linje. Föreslagen ny bebyggelse i vitt. Planerad bebyggelse inom antagen detaljplan för Fisksätra entré (DP 660) är även markerad i vitt. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor (2022)

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Centrala Fisksätra har en hög bebyggelsetäthet där bebyggelsen utgörs av totalt 34 flerbostadshus i 4–7 våningar, varav 28 bostadshus hör till 70-talsbebyggelsen som Stena Fastigheter förvärvade 1996 från det dåvarande kommunala bostadsbolaget Nackahem. Beståndet omfattar cirka 2500 hyreslägenheter, med en övervägande del mindre tvåor och treor. Den planerade kompletteringen med ny bebyggelse längs med Fisksättravägen omfattar cirka 450 bostäder, en förskola, äldreboende samt utbyggnad av centrum och verksamhetslokaler.

Områdets serviceutbud är koncentrerat till Fisksättras centrumanläggning som inrymmer bland annat bibliotek, dagligvaruhandel, vårdcentral, apotek och restaurang. I anslutning till centrum och Fisksätra torg ligger Fisksätra kyrka. Kulturhuset Fisksätra Folkets Hus är beläget vid norra markparkeringen intill centrum. Cirka 1 kilometer norr om planområdet ligger Fisksättras småbåtshamn med bland annat båtservice, restaurang och museum.



I Fisksätra finns en grundskola och fem förskolor, varav en öppen förskola. Skolorna är belägna inom gångavstånd från planområdet. Planerad förskola inom antagen detaljplan för Fisksätra entré bedöms kunna täcka det tillkommande behov av platser efter genomförandet av aktuell detaljplan. Frågan kommer att bevakas i det fortsatta planarbetet. Strax väster om planområdet ligger en nedlagd skola med tillhörande idrottsytor där den framtida markanvändningen avses prövas i en detaljplaneprocess.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet omfattar flerbostadshusen söder om Fisksätra allé, totalt 11 stycken, med tillhörande bostadsgårdar och entrégator. De planbestämmelser som finns i de gällande detaljplanerna har lagts in i aktuell detaljplan och kompletterats med nya bestämmelser. Gällande markanvändning för bostadsändamål bekräftas och byggrätten för befintliga bostadshus justeras så att verandor och balkonger blir planenliga. För att detaljplanen ska vara flexibel över tid, och för att möjliggöra en varierad och funktionsblandad miljö, medges utöver bostadsändamål även att lokaler för centrumändamål får inrymmas i bostadshusens bottenvåningar som vetter mot Fisksätra allé. Användningen Centrum möjliggör bland annat för föreningslokaler, kafé och restaurang, gym, samt lokaler för hantverk och annan service.

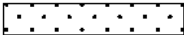
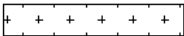
B	Bostäder
C	Centrum

Lokaler för centrumändamål får endast inrymmas i bottenvåning.

Bestämmelse i gällande detaljplan om högsta byggnadshöjd räknad från stadens nollplan har räknats om till aktuellt höjdsystem RH2000 genom att addera cirka en halv meter.

$h_{11}$	Högsta byggnadshöjd är 38.5 meter över angivet nollplan
$h_{12}$	Högsta byggnadshöjd är 41.5 meter över angivet nollplan

I syfte att möjliggöra ökad användning som kan bidra till ökad trivsel och gemenskap införs bestämmelserna ”korsmark” och ” $e_1$ ” för övriga bostadsgårdar, vilket innebär att mindre komplementbyggnader såsom pergolor eller växthus kan uppföras, med en högsta nockhöjd på 3,5 meter (mätt från marknivån) och en sammanlagd byggnadsarea på 90 kvadratmeter inom respektive gård. Befintlig bostadsgård med bevarad naturmark regleras fortsatt med bestämmelsen ”prickmark” som innebär att marken inte får bebyggas.

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad
$e_1$	Mindre komplementbyggnader, skärmtak, pergolor eller liknande får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 90 kvadratmeter
Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter	

De så kallade entrégatorna Laxgatan, Mörtgatan, Siggatan och Ålgatan, som är underbyggda med parkeringsgarage, regleras med bestämmelse om högsta nockhöjd över angivet nollplan ( $h_2$  och  $h_3$ ), motsvarande befintlig marknivå. Utöver angiven nockhöjd får mindre anläggningar uppföras såsom räcken, pergola, skärmtak eller liknande.

$h_2$	Högsta nockhöjd är 20.0 meter över angivet nollplan
$h_3$	Högsta nockhöjd är 22.5 meter över angivet nollplan

### **Kulturmiljö**

Även om bebyggelsemiljön i centrala Fisksätra inte är utpekad som område av lokalt intresse för kulturmiljövården i Nackas kulturmiljöprogram från 2011 utgör bebyggelsen ett välbevarat exempel på det sena miljonprogrammets stadsplaneideal och arkitektur. Nedan beskrivs vilka arkitektoniska uttryck och karaktärsskapade drag som är viktiga att beakta för att kulturmiljön inte ska påverkas negativt vid ändringar och tillägg.

### **Volym och fasadutformning**

De långa skivhusen placerade i nord-sydlig riktning präglas av ett rationellt, nästan spartanskt uttryck där långsidorna är klädda med lackerad fasadplåt med profiler av standardtyp, där fasadplåtens olika profileringar och färgsättningar i bröstningarna ger variation. De flacka taken saknar utskjutande takutsprång och den nätta takfotsplåten avslutas distinkt uppåt. Entréfasadernas fönstersättning och fönstrens placering i fasadliv skapar på de långa fasaderna ett intryck av fönsterband. Fasadutformningen ger byggnadsvolymer ett skarpt skuret uttryck, en lätthet trots den stora skalan och en påtagligt horisontell betoning. Detta kontrasteras av de fönsterlösa gavlarnas och sockelvåningarnas fasader som är klädda i mörkt tegel med relativt ljusa fogar. Fasaderna som vetter mot innergårdarna har ett mer uppbrutet uttryck genom de utanpåliggande balkongerna. Loftgångshuset däremot har den horisontellt betonade fasaden mot innergårdarna som präglas av de långa loftgångsbalkongerna, medan fasaderna mot det gemensamma parkstråket i norr har balkonger.

Tillsammans med materialen och färgskalan är relationen och möten mellan materialen starkt karaktärsskapande. Exempelvis är mötet mellan gaveln och fasaden utformat med en indragning av fasadplåten innanför teglets fasadliv som låter teglet markera även långsidornas avslut. Balkongverandorna i de två nedersta våningarna ger i sin tur livfullhet och variation till de strama byggnadsvolymer där människor rör sig. Den ursprungliga, enhetliga prägeln har delvis påverkats av individuella inglasningar och ändringar av balkonger och verandor.

Loftgångshuset har utöver tegel och plåt även loftgångsfasader av träpanel (lockpanel). Träpanelen är en del i den ursprungliga gestaltningen med ett stort inslag av trä där människor rör sig. Loftgångarnas omålade betongkonstruktioner tydliggörs av konsolerna som inte döljs av räcken.



Figur 4. Byggnadsvolymerna med sitt horisontella uttryck, tegelgavlar samt variation i material och kulör.

### Fönster

Fönstren är sidohängda och inåtgående en-, två- och treluftsfönster, i sockelvåningarna enluftsfönster i sammanhängande rader. De flesta fönstren är ursprungliga och på utsidan klädda med vitlackerad plåt, undantaget gäller loftgångshus, i vissa sockelvåningar och enstaka fönster i bottenvåningar. Fönster som inte har klätts med plåt visar originalutförandet med den släta oprofilerade mittposten, smäckra kittade bågar och synliga dräneringshål. Fönsterblecken varierar beroende på fasad, kulörerna finns angivna på ursprungsritningar. Balkongdörrar har tät nedre del. Fönstren har ursprungligen varit blå, gröna och röda samt ljusa/vita med enhetlig färgsättning inom samma fasad. I tegelfasader har fönstren inte varit vita, även om fönstren högre upp på samma fasad varit vita, utan haft samma kulör som portarna. Den ursprungliga färgsättningen visas på nybyggnadsritningarna.



Figur 5. Byggnaderna har en-, två- och treluftsfönster.

### Balkonger & räcken

De utanpåliggande balkongerna har sidoväggar av betongelement som målats gula respektive

orange på utsidorna, ljus gula på insidorna och brutet vitt på undersidan av plattorna. Färgsättningen är lika eller påminner om den ursprungliga. Balkongräckena är till största delen utbytta till eloxerat aluminium med släta gula respektive orangea frontskivor i kombination med glasfyllningar. Ursprungligen var balkongfronterna av orange eller gul trapetskorrugerad aluminiumplåt. Inglasning har successivt gjorts sedan 1980-talet. Tak över översta balkonger förekommer med finns inte överallt, och utförandet varierar. Ett förslag till tak med TRP-plåt på stålstomme ritades 1975 av arkitektkontoret Forsman & Snellman. Räckena på loftgångarna är idag av eloxerat aluminium med orangea täta fronter och genombrutna delar med pinnar i samma material. Utförandet är ursprungligt. Av trygghetsskäl kan de täta fronterna ersättas med genomsiktliga räcken, men den ursprungliga karaktären vad gäller material och kulör ska kunna upplevas.



Figur 6. Balkonger samt balkongverandor i trä med konstverk i form av skärmar.

### Balkongverandor

Entrégatornas två nedersta våningar får sin karaktär av balkongverandor i två plan med Lenny Clarhälls konstverk som utgörs av träskärmar i olika kombinationer. Två skärmar är placerade centralt på balkongverandorna och ett intill entrén till trapphusen. Verandorna förbinds med skärmtak vid entréerna och vidare i sidled med horisontellt virke. Verandorna och konstverken har kvar sin ursprungliga konstruktion i tryckimpregnerat virke, men har fått ett annat uttryck genom att de målats i bleka gula och grå nyanser. På många håll har inglasning gjorts. Taken i TRP-plåt är ursprungliga. Detaljplanen möjliggör att balkongverandorna kan ges ett annat uttryck vad gäller material och gestaltning, däremot ska volym och indelning påminna om det befintliga.

### Varsamhetsbestämmelser

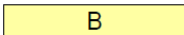
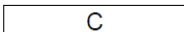
I syfte att värna om bebyggelsens kulturhistoriska värden införs varsamhetsbestämmelser (k) som tydliggör vilka arkitektoniska uttryck och karaktärsskapade drag som är viktiga att bibehålla vid exempelvis renovering och ombyggnad.



- k<sub>1</sub> Byggnaden ska bibehålla sin huvudsakliga karaktär med skarpt skuren volym, horisontell betoning och fasadmaterial i en kombination av tegel och plåt.
- Fasader av brunrött tegel ska bibehålla sin karaktär avseende murningsmönster samt tegels och fogars egenskaper. Tegel får inte målas eller putsas över. Plåt i fasad ska bibehålla sin karaktär avseende indelning, profilering och kulör.
- Fönster ska bibehålla sin indelning, hängning och läge i förhållande till fasadliv och anslutande fasaddelar. Balkonger ska bibehålla sin karaktär med sidor i betong och räcken i aluminium. Kulörschema ska vara i nära anslutning till befintlig färgsättning. Tak över översta balkongen får anordnas.
- Bottenvåningars och souterrängvåningars huvudsakliga karaktär med fasader av släta skivor och rader av fönster ska bibehållas. Entréer med tillgängliga mått får anordnas. Portar ska utformas likt befintliga avseende indelning.
- k<sub>2</sub> Balkongverandor ska utföras likt befintliga avseende volym och indelning.
- k<sub>3</sub> Loftgångars karaktär med konstruktion i betong och räcken med stomme i aluminium ska bibehållas. Fasader av trä vid loftgångar ska bibehålla sin karaktär avseende dimensioner, material och kulör.

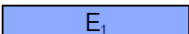
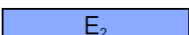
### Ny bebyggelse

Den huvudsakliga markanvändningen för den nya föreslagna bebyggelsen är bostadsändamål. För att detaljplanen ska vara flexibel över tid, och för att möjliggöra en varierad och funktionsblandad miljö, medges utöver bostadsändamål att även lokaler för centrumändamål får inrymmas i bostadshusens bottenvåningar. Användningen Centrum möjliggör bland annat för föreningslokaler, kafé och restaurang, gym, samt lokaler för hantverk och annan service. I användningen Bostäder ingår även bostadskomplement såsom parkering, gemensamhetslokaler och miljöhus.

	B	Bostäder
	C	Centrum

Lokaler för centrumändamål får endast inrymmas i bottenvåning.

Planförslaget möjliggör även för en stationär sopsugsanläggning och en elnätstation i planområdets sydöstra respektive sydvästra del.

	E <sub>1</sub>	Transformatorstation
	E <sub>2</sub>	Avfallsanläggning

Planförslaget medger flerbostadshus i 4–6 våningar som bedöms inrymma cirka 250 bostäder. Den nya bebyggelsen ordnas i fyra tillkommande kvarter (benämnt A, B, C, D i figur 7) med



tillhörande bostadsgårdar. Två kvarter (B och D) föreslås delvis vara underbyggda med parkeringsgarage i souterräng.



Figur 7. Illustrationsplan som visar föreslagen ny bebyggelse i vitt med benämning för de olika kvarteren samt våningsantal i romerska siffror. Entréer är markerade med röda pilar. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor (2022)

### Gestaltning och utformning

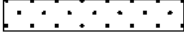

Den nya bebyggelsen föreslås utformas som ett tydligt nutida tillägg, med ett eget arkitektoniskt uttryck som samspelar med den befintliga bebyggelsemiljön och skapar en god helhetsverkan. Bebyggelsen föreslås ha en uppruten skala med en medveten komposition av friliggande och sammanbyggda huskroppar, som varierar i orientering, bredd, höjd och takutformning i syfte att skapa en intressant och variationsrik bebyggelsemiljö. Variation i höjd och släpp mellan huskroppar öppnar även upp för vyer och ljusinsläpp.

Tillkommande bebyggelse föreslås placeras på ett avstånd till befintliga bostadshus för att värna om kvaliteter i bebyggelsemiljön och begränsa skuggpåverkan och insyn. Fasader och huvudentréer orienteras mot Fidravägen och angöringsgator vilket skapar definierade gaturum och bidrar till liv och rörelse på platsen. Fasaderna mot Fidravägen växlar mellan lång- och kortsida som tillsammans med förgårdsmark och inblick till gårdar skapar en upplevelserik och inbjudande entré till området. Fasader med fönster och balkonger i olika riktningar tillför även ”ögon på platsen” vilket kan bidra till en tryggare miljö.



Figur 8. Volymbild som visar planförslagets övergripande struktur och byggnadsvolymer i förhållande till befintlig bebyggelse, vy från nordost. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor (2022)

I syfte att möjliggöra en ändamålsenlig bebyggelsestruktur och anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga miljön reglerar detaljplanen bebyggelsens omfattning och placering genom bestämmelserna ”prickmark” samt ”korsmark”, som begränsar var byggnader får uppföras.

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad

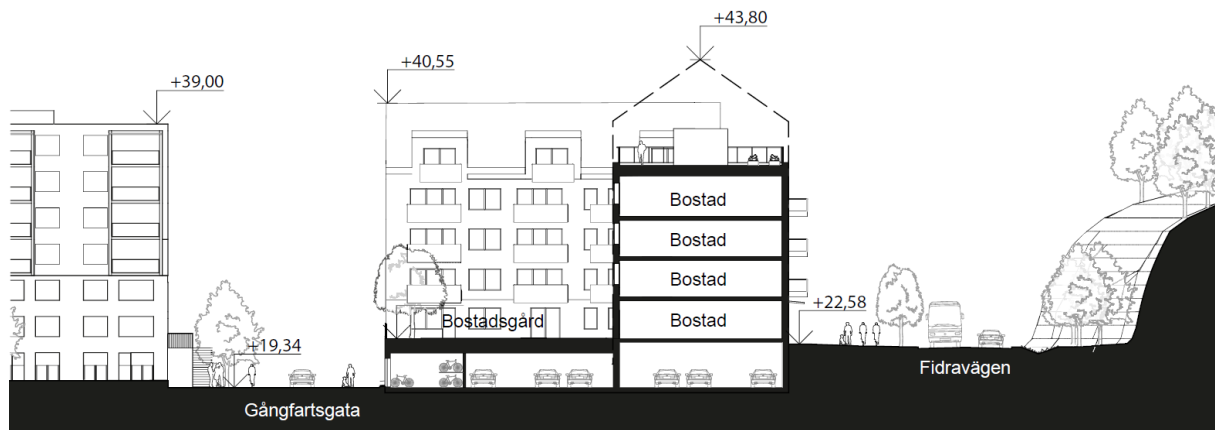
Bebyggelsens höjder styrs genom bestämmelse om högsta nockhöjd över angivet nollplan ( $h_x$ ). Angivna höjder för de olika byggnadskropparna inom kvarteren motsvarar mellan fyra och sex våningar. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar sticka upp, exempelvis räcken, mindre pergola/skärmtak, skorstenar, tekniska installationer samt mindre delar av ventilationsutrymmen, hisstoppar eller liknande. Uppstickande byggnadsdelar ska vara av mindre omfattning och inte uppfattas volymsskapande eller som en ytterligare våning.

$h_4$	Högsta nockhöjd är 23.5 meter över angivet nollplan
$h_5$	Högsta nockhöjd är 24.5 meter över angivet nollplan
$h_6$	Högsta nockhöjd är 25.5 meter över angivet nollplan
$h_7$	Högsta nockhöjd är 28.0 meter över angivet nollplan
$h_8$	Högsta nockhöjd är 35.5 meter över angivet nollplan
$h_9$	Högsta nockhöjd är 36.5 meter över angivet nollplan
$h_{10}$	Högsta nockhöjd är 37.5 meter över angivet nollplan

h <sub>13</sub>	Högsta nockhöjd är 42.0 meter över angivet nollplan
h <sub>14</sub>	Högsta nockhöjd är 43.0 meter över angivet nollplan
h <sub>15</sub>	Högsta nockhöjd är 43.5 meter över angivet nollplan
h <sub>16</sub>	Högsta nockhöjd är 44.5 meter över angivet nollplan

I syfte att skapa en varierad bebyggelsemiljö som bryter av mot den befintliga bebyggelsens flacka taklandskap regleras genom bestämmelsen "o<sub>1</sub>" att de högre byggnadskropparna ska utföras med en minsta takvinkel på 35 grader. Takutformningen varierar därmed mellan platta tak och sadeltak. En lägre takfotshöjd minskar även den upplevda bebyggelsehöjden från marknivån och är positivt för solljusförhållandena. Med hänsyn till söderläget skapas även goda förutsättningar för solpaneler, samtidigt som platta tak möjliggör för gröna tak/takterrasser. För byggnadskroppar med sadeltak möjliggör planförslaget att takvåningar kan utformas med takkupor/frontespis, vars omfattning regleras genom utformningsbestämmelse "f<sub>1</sub>" i syfte att minska upplevelsen av takvåningen.

o <sub>1</sub>	Minsta takvinkel är 35 grader
f <sub>1</sub>	Takkupor/frontespiser får vara högst 3,5 meter breda och dess sammanlagda bredd i fasadlängd får uppta högst 1/3 av takets längd. Taknock på takkupa/frontespis ska understiga byggnadens taknock.



Figur 9. Sektion för kvarter B som visar höjder, våningsantal och förhållandet till befintlig bebyggelse och omkringliggande marknivåer. Kvarteret föreslås inrymma parkeringsgarage i souterräng. Illustration: Brunberg & Forshed Arkitektkontor (2022)

I syfte att skapa en trivsamt, varierad och estetisk tilltalande bebyggelsemiljö som samspelar med den befintliga bebyggelsemiljön regleras att tillkommande bebyggelse (ej komplementbyggnader) ska utformas enligt följande gestaltungsprinciper:

- **Bebyggelsen inom kvarteren ska ha en tydlig uppdelning i byggnadskroppar med urskiljbara fasader, vilket exempelvis kan uttryckas genom variation i färgsättning och/eller fasadmaterial.**
- **Fasader ska huvudsakligen utföras i material såsom puts, skiffer, tegel, trä eller liknande, med en sammanhållen färgskala i varma och naturnära färgtoner.**

- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.
- Huvudentréer ska vara tydligt markerade och placeras mot gata. Loftgångar får inte anordnas.
- Färdig golvnivå för bostäder i bottenvåning mot gata ska vara minst 0,5 meter och högst 1,2 meter över angränsande gatunivå.
- Balkonger ska ha en öppen karaktär och ska utformas som en medveten del av fasadgestaltningen.
- Räckan på balkonger och i utemiljön ska huvudsakligen vara genomsiktliga.
- Utkragande byggnadsdelar såsom balkonger, skärmtak och burspråk får inte kraga ut över allmän plats. Inom kvartersmark får byggnadsdelar kraga ut maximalt 1,5 meter över korsmark, prickmark och underbyggda bostadsgårdar, med en lägsta fri höjd på 2,5 meter.
- Bostadsgårdar och förgårdsmark ska planteras och utformas för dagvattenhantering.

Den nya bebyggelsens fasader ska gestaltas utifrån en tydlig arkitektonisk idé med ett eget sammanhållet uttryck, där material och färgskala samspelar med sin omgivning och skapar en god helhetsverkan. Omsorgsfullt utformade detaljer, mönsterverkan och kvalitativa materialval som är hållbara över tid ska eftersträvas.



Figur 10. Elevation från Fidravägen (kvarter A och B) som visar på hur bebyggelsens höjder och fasadutformning kan variera inom kvarteren. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor (2022)

Väl gestaltade och omsorgsfullt utformade sockelvåningar och entréer bidrar till en intressant och upplevelserik miljö i ögonhöjd. För bostäder i bottenvåningar som vetter mot gatumiljö regleras för den nya bebyggelsen att golvnivån ska vara minst 0,5 meter och högst 1,2 meter över angränsande gatunivå. Bestämmelsen syftar till att skapa en trivsamt boendemiljö utan direkt insyn från gata, samt att byggnader inte utformas med höga slutna sockelvåningar.

Balkonger kan bidra till en trivsamt boendemiljö samt skapar kontakt och ger liv åt gårds- och gatumiljön. Balkonger ska ha en öppen karaktär och ska utformas som en väl avvägd del av helhetskompositionen. För tillkommande bebyggelse regleras att balkonger och byggnadsdelar såsom skärmtak och burspråk får kraga ut maximalt 1,5 meter med en lägsta fri höjd på 2,5 meter över underbyggda gårdar och mark som regleras med prickmark/korsmark. Ett djup på 1,5 meter syftar till att möjliggöra tillgängliga balkonger, och den fria höjden möjliggör användning av den underliggande marken. Byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän platsmark.





Figur 11. Visionsbild som visar möjlig utformning av den nya bebyggelsen längs Fidravägen, vy från sydost. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor (2022)

## Utemiljö

Planförslaget innebär att dagens upphöjda gångramp byggs om och delvis tas bort för att bättre koppla samman den nya bebyggelsen med omgivande marknivåer, stråk och gårdar i den befintliga bebyggelsemiljön. Dagens rörelsemöjligheter behålls samtidigt som nya gena kopplingar skapas längs med hela stråket. I de delar där rampen tas bort föreslås gränser tydliggöras med hjälp av planteringar. Genom att ta bort delar av rampen förbättras överblickbarheten och den tydliga barriäreffekt som gångrampen och tillhörande murar har kan överbryggas. Dolda trappor och hörn samt instängda stråk utan alternativ sträckning tas även bort vilket kan bidra till en tryggare miljö.

Bearbetningen av gångrampen innebär att en ny trapplösning inom allmän platsmark behöver anordnas där gångstråket ansluter till befintliga parkstråk i planområdets östra del. En ny gångkoppling till parkstråket föreslås även för att skapa en genare väg samt säkerställa tillgängligheten för bland annat rörelsehindrade och personer med barnvagnar.





Figur 12. Volymkisser som visar gångstråket (markerat i rött) mellan befintlig och tillkommande bebyggelse, med nya trapp- och ramplösningar. Vyer från väst vid kvarter B till vänster och kvarter D till höger. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor (2022)



Figur 13. Visionsbild som visar möjlig utformning av utemiljön och den nya bebyggelsen med tillhörande bostadsgård, vy mot öst från gångstråket. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor (2022)

Bostadsgårdar och förgårdsmark ska planteras och utformas med kvalitativa grönytor som kan bidra med ekosystemtjänster såsom reglering av temperatur, omhändertagande av dagvatten samt främja biologisk mångfald. Gårdarna föreslås inrymma både privata och gemensamma uteplatser med plats för vistelse och lek. Cykelparkering kan även inrymmas inom gårdar och förgårdsmark. Gränser mot omgivande gator och gångstråk föreslås tydliggöras för både nya och befintliga kvarter genom exempelvis upphöjd kant, låg mur eller klippt häck.

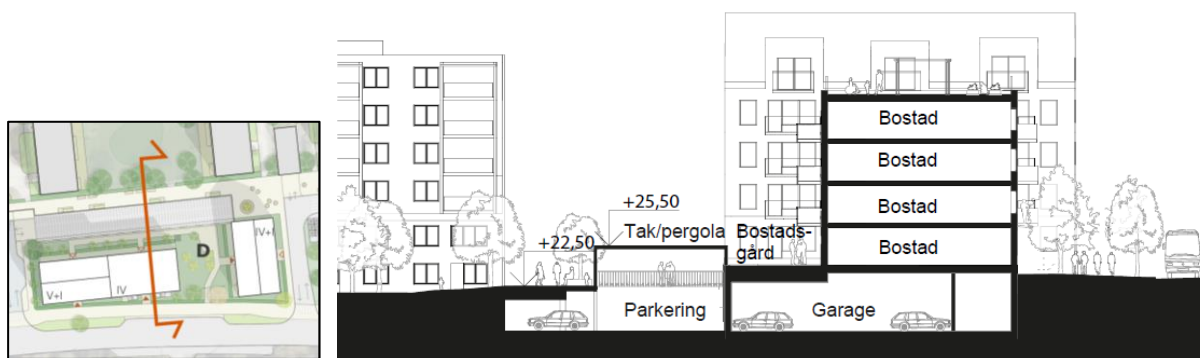
För bostadsgårdar inom B och D, som föreslås vara underbyggda med parkeringsgarage i souterräng, regleras bostadsgårdens ungefärliga marknivå genom bestämmelse om högsta

nockhöjd över angivet nollplan ( $h_4$  och  $h_5$ ). Bestämmelse ( $b_1$ ) om att underbyggda bostadsgårdar ska dimensioneras för att bära ett minsta jorddjup införs även i syfte att möjliggöra för en kvalitativ vegetation.

$b_2$	Terrassbjälklag för underbyggd bostadsgård ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,4 meter på minst 50% av gårdsytan
$h_4$	Högstanockhöjd är 23,5 meter över angivet nollplan
$h_5$	Högstanochojd är 24,5 meter över angivet nollplan

Vid kvarter D är nivåskillnaden som störst mellan befintlig och ny bebyggelse. Befintligt ledningsstråk begränsar även möjligheten till byggnation. För att hantera nivåskillnaden föreslås en avtagbar takkonstruktion som kan utgöra en del av bostadsgården, med parkering under. Planförslaget reglerar genom bestämmelse ” $f_2$ ” att takkonstruktionen ska utformas som grönt tak eller vegetationsbeklädd pergola i syfte att möjliggöra för en trivsamt gårdsmiljö. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om högsta nockhöjd över angivet nollplan ( $h_6$ ), samt bestämmelse om utförande ( $b_1$ ) som syftar till att säkerställa åtkomst för underhåll av ledningar.

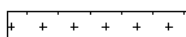
$b_1$	Överbyggnad av ledningar ska ske så att de hålls åtkomliga för underhåll
$f_2$	Grönt tak eller vegetationsbeklädd pergola ska anordnas
$h_6$	Högstanochojd är 25,5 meter över angivet nollplan



Figur 14. Principsektion som visar tak-/pergolalösning över parkering inom kvarter D. Illustration: Brunberg & Forshed Arkitektkontor (2022)

### Komplementbyggnader

Planförslaget möjliggör genom bestämmelserna ”korsmark” samt ” $e_2$ ” och ” $e_3$ ” att mindre komplementbyggnader, skärmtak, pergolor eller liknande får uppföras på bostadsgårdarna inom tillkommande kvarter. Komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea på högst 30 kvadratmeter med en högsta nockhöjd på 3,5 meter (mätt från marknivån).



Marken får endast förses med komplementbyggnad

- |                |   |
|----------------|---|
| e <sub>2</sub> | Mindre komplementbyggnader, skärmtak, pergolor eller liknande får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 30 kvadratmeter  |
| e <sub>3</sub> | Utöver högsta nockhöjd över angivet nollplan får mindre komplementbyggnader, skärmtak, pergolor eller liknande uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 30 kvadratmeter |

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter

### Solstudie

För att bedöma planförslagets skuggpåverkan har en solstudie tagits fram (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor, 2022). På följande sidor redovisas solstudier för vår- och höstdagjämning den 21 mars och 21 september, samt sommarsolståndet den 21 juni. Solstudierna visar på att tillkommande bebyggelse kommer att ha en viss skuggpåverkan under vår, höst och vinter på befintliga bostadslägenheter och bostadsgårdar som angränsar till de nya bostadskvarteren. Störst skuggning sker inom tillkommande bostadskvarter och längs gångstråket som löper genom planområdet. Släpp mellan huskroppar möjliggör dock för ljusinsläpp under dagen.





Figur 15. Solstudier för vår- och höstdagjämning den 21 mars och 21 september.



Figur 16. Solstudier för sommarsolståndet den 21 juni.

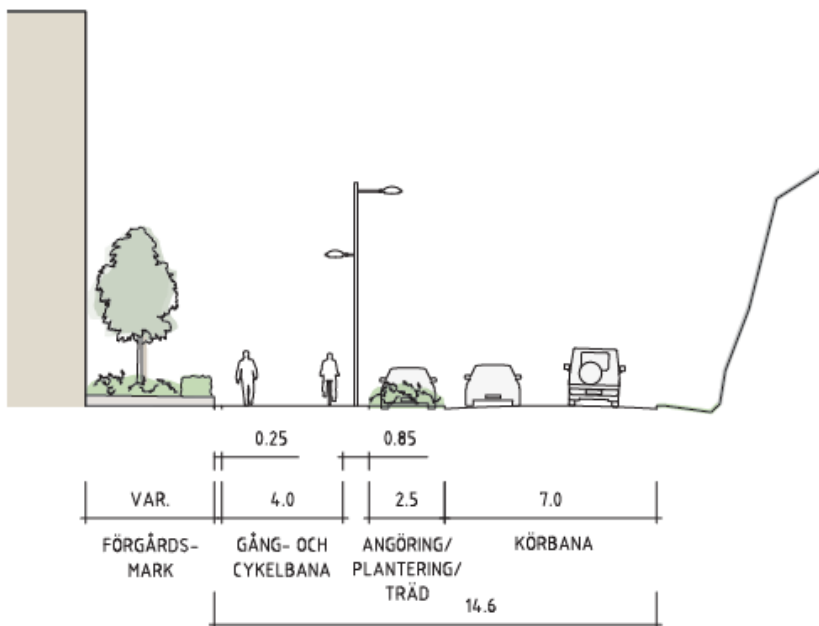


## Gator och trafik

Den del av Fidravägen som ingår i planområdet regleras som allmän plats med markanvändningen GATA. Fidravägen föreslås anpassas till den nya bebyggelsen genom att omvandlas från trafikseparerad bilväg till en tryggare och mer inbjudande gata som inrymmer gång- och cykelbana. Planförslaget innebär inga förändrade marknivåer, vilket regleras med bestämmelse om markens höjd över angivet nollplan.

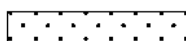
GATA	<b>Gata</b>
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan

Det nya vägområdet föreslås ha en bredd på cirka 15 meter. Inom denna yta inryms 3,5 meter breda körfält i vardera riktning, gång- och cykelbana, plantering samt kantstensparkering för att möjliggöra tillgänglig angöring för tillkommande bostäder. Gång- och cykelbanan ska anslutas mot befintlig gång- och cykelbana i öst. Hur den framtida utbyggnaden ska ske väster om planområdet mot befintlig busshållplats behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet.



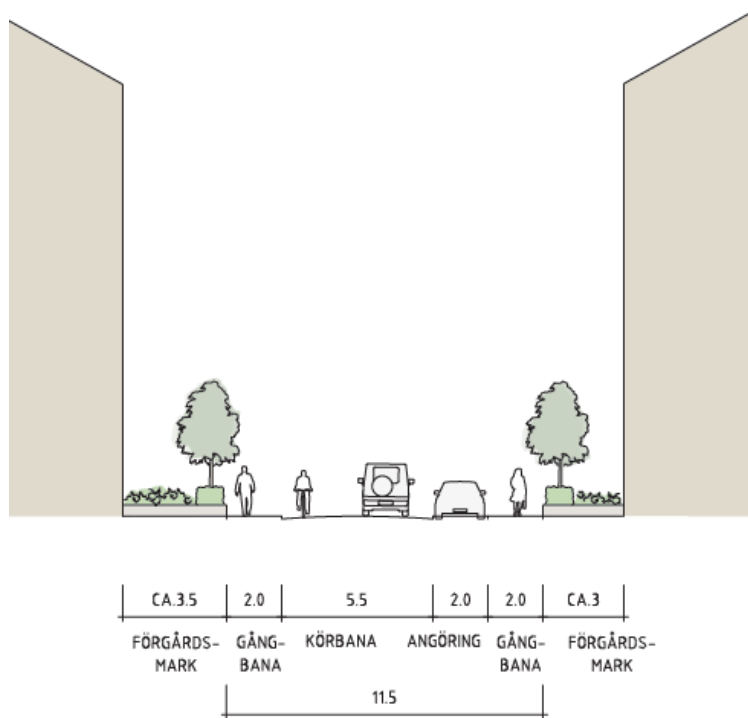
Figur 17. Typsektion som visar Fidravägens föreslagna utformning. Angivna mått i meter. Illustration: SWMS arkitektur (2022)

Infartsgatorna från Fidravägen som ansluter till befintliga parkeringsgarage behålls i nuvarande lägen och utgör även angöringsgator för biltrafik till de nya bostadskvarteren. Angöringsgatorna ligger inom kvartersmark och regleras med ”prickmark” i plankartan.

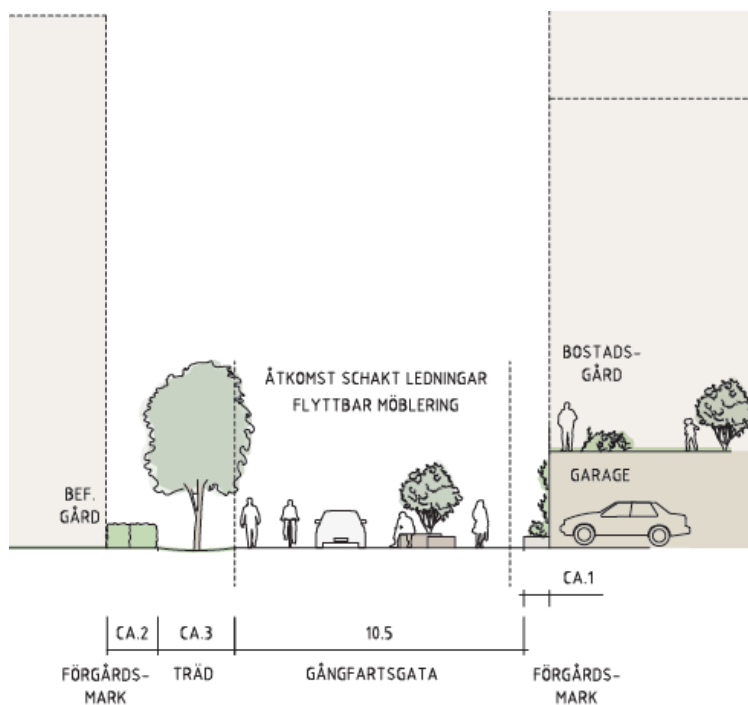
	Marken får inte förses med byggnad
---	------------------------------------

Föreslagen bebyggelsestruktur innebär att biltrafiken begränsas för att skapa trygghet för gående och cyklister. Angöringsgatorna föreslås inrymma en körbana på 5,5 meter enligt nuvarande

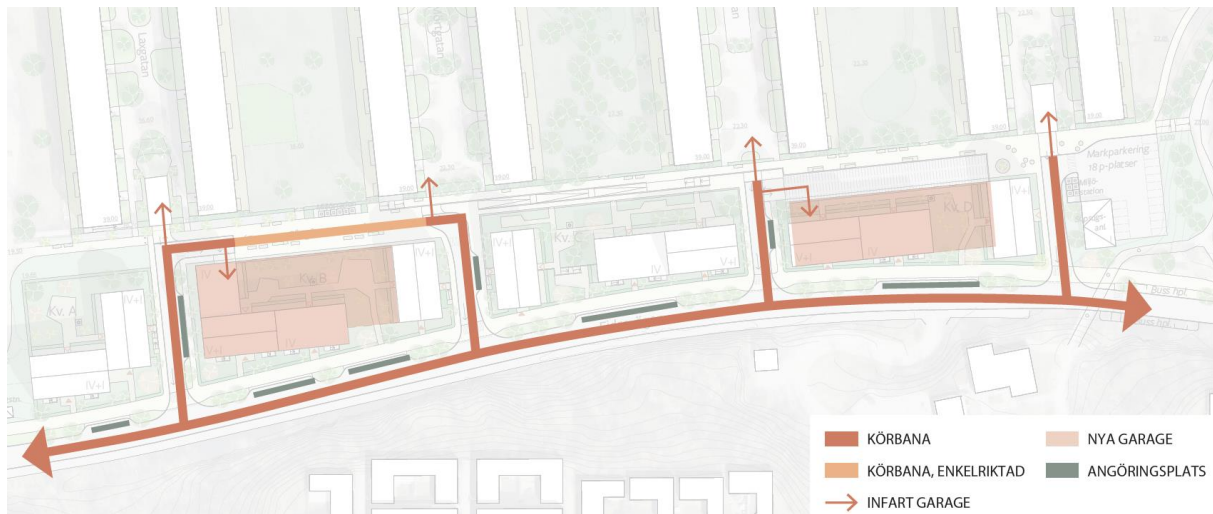
bredd samt gångbanor och kantstensparkering. Kvartersgatan inom kvarter B, där biltrafik medges runt kvarteret längs med befintligt gångstråk, föreslås utformas som en enkelriktad gångfartsgata med plats för vistelse, där biltrafik sker på gåendes villkor (se figur 19).



Figur 18. Typsektion för angöringsgator inom kvartersmark. Angivna mått i meter. Illustration: SWMS arkitektur (2022)



Figur 19. Typsektion för gångfartsgata inom kvarter B. Angivna mått i meter. Illustration: SWMS arkitektur (2022)



Figur 20. Diagram som visar angöring för biltrafiken i planförslaget. Illustration: SWMS arkitektur (2022)



Figur 21. Diagram som visar gång- och cykelvägnätet i planförslaget. Illustration: SWMS arkitektur (2022)

Planförslaget kommer att medföra en ökad trafik till och från planområdet. Trafikmängden på Fidravägen är enligt senaste mätning (2021) cirka 2000 fordon per vardagsdygn, varav 8,5% tung trafik. Tillkommande bebyggelse antas alstra 2,5 resor per lägenhet och dygn (högt räknat), vilket innebär en ökning med cirka 620 fordon per dygn för 250 bostäder. En trafikprognos för 2040 har även gjorts som innefattar en framtida utveckling med bostäder och verksamheter, enligt detaljplanprogrammet för Fisksätra, som kan påverka trafiken på Fidravägen. Trafikprognosen för Fidravägen år 2040 uppskattas till cirka 3300 fordon per dygn, varav 9,5% tung trafik.

Den ökade trafikstringen bedöms inte orsaka några kapacitetsproblem för fordonstrafiken på det befintliga vägnätet. Omgestaltningen av Fidravägen bedöms medföra lägre fordons hastigheter vilket är positivt för både trafiksäkerheten och trivseln. För gång- och cyklister bedöms planförslaget innebära en påtaglig förbättring gällande tillgänglighet och trafiksäkerhet.

### Parkering

Behovet av parkering ska tillgodoses inom kvartersmark. Kommunens rekommenderade parkeringstal för bostäder, som anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering, ska tillämpas. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En reduktion av parkeringstalet är även möjlig om olika mobilitetsåtgärder genomförs som kan minska behovet av bil och öka andelen hållbara resor (så kallade gröna parkeringstal). En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

En parkeringsutredning (Trivector, 2022) har tagits fram för att beskriva parkeringsbehovet för både befintlig och planerad bebyggelse inom hela Stena Fastigheters bestånd i centrala Fisksätra. Behovet för befintlig bebyggelse har beräknats utifrån antalet uthyrda platser och sålda parkeringstillstånd. Bilparkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse inom aktuell detaljplan för Fisksätra södra föreslås huvudsakligen lösas i nya parkeringsgarage inom de tillkommande bostadskvarteren, samt i befintliga parkeringsgarage som idag har ett överskott på parkeringsplatser. Inom planområdets sydöstra del möjliggörs även för en mindre besöksparkering med cirka 20 parkeringsplatser. Utrymmen för cykelparkering behöver även ordnas inom de tillkommande bostadskvarteren.

### Kollektivtrafik

Den planerade bebyggelsen har en relativt god kollektivtrafikförsörjning genom Saltsjöbanan och busstrafik. Planområdet ligger på gångavstånd från Fisksätra Station som angör Slussen inom cirka 25 minuter. En planerad upprustning av Saltsjöbanan kommer innebära tätare turer och enklare angöring till och från tågen. Buss 465 till Nacka strand (via Nacka Forum) trafikerar området med hållplatser längs Fidravägen i direkt närhet till planområdet.

### Offentliga rum och grönområden

De offentliga rummen inom planområdet utgörs av Fidravägens gatumiljö, delar av Fisksätra allé samt befintlig parkmark öster om den befintliga bebyggelsen som utgör en del av ett centralt parkstråk i nord-sydlig riktning. Allmän platsmark omfattas av detaljplanen med främsta syfte att ersätta de äldre stadsplanerna och tydliggöra anpassningar i den offentliga miljön. Fisksätra allé och parkmarken planläggs som allmän plats med markanvändningen PARK.

PARK

Park

Planförslaget innebär att befintlig hundrastgård som är belägen längs Fidravägen kommer att tas bort i samband med detaljplanens genomförande. Behovet av en ny lokalisering inom eller utanför planområdet kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Det ska även studeras vidare ifall en ökad belastning som detaljplanens genomförande kan medföra på parker och offentliga platser i närområdet kräver utveckling eller upprustning av den offentliga miljön.

Det finns goda möjligheter till lek och rekreation i närområdet för tillkommande bostäder. Inom 300 meter från planområdet ligger Braxenparken och Båthöjdens lekplats som förutom lekplats erbjuder stora gräsytor, grillplatser och pulkabackar. Gröna dalen, strax öster om planområdet, är ett större rekreativområde som inrymmer bland annat lekplats, konstgräsplan, hundrastgård samt kolonilotter. Norr om Saltsjöbanan finns Fisksätra idrottsplats, en ny multihall samt Fisksätra holme med badplats och möjligheter till rekreation. Det är även förhållandevis nära till de större sammanhängande naturområdena Erstavik och Skogsö naturreservat.

### **Teknisk försörjning**

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till allmännyttiga ledningar för VA, dagvatten, el och tele som finns framdraget till den befintliga bebyggelsen. Det finns även möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen till det befintliga fjärrvärmenätet i området.

För att försörja den tillkommande bebyggelsen behöver en ny elnätsstation uppföras inom planområdet.

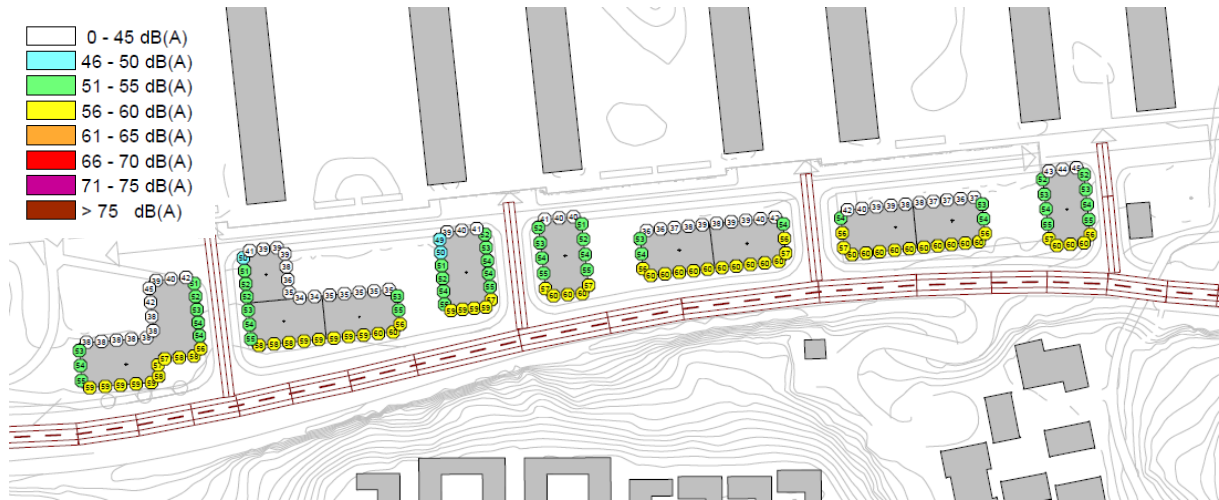
Befintlig mobil sopsugsanläggning planeras att ersättas med en ny stationär sopsugsanläggning dit både befintlig och ny bebyggelse inom planområdet kopplas. Källsortering av förpackningar sker idag i separata källsorteringsrum i bottenvåningar som planeras att ersättas med utomhusstationer med nedgrävda behållare. Läs mer under avsnittet *Så genomförs planen* och rubriken *Tekniska frågor*.

### **Störningar och risker**

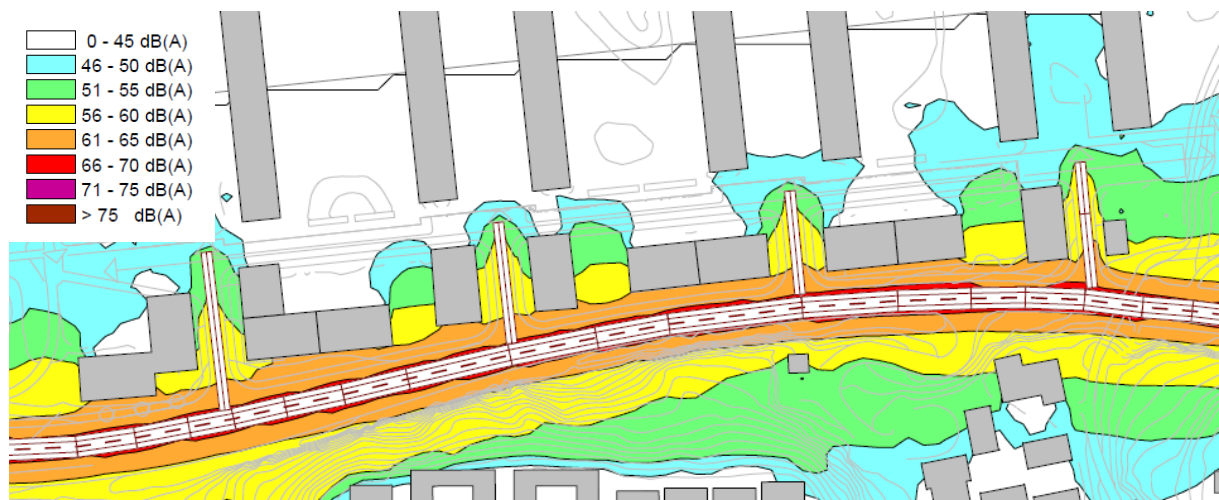
#### **Buller**

Tillkommande bebyggelse inom planområdet är utsatt för trafikbuller från Fidravägen. I planarbetet har hänsyn tagits till förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde ikraft 2015 och reviderades 2017 (SFS 2017:359). Enligt framtagen bullerutredning (Magenta, 2022) klaras trafikbullerförordningens riktvärden för buller med föreslagen bebyggelseutformning. Bullerutredningen visar att samtliga byggnader får ekvivalenta ljudnivåer från trafik som ej överstiger 60 dBA vid fasad (se figur 21). Gemensamma uteplatser med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå kan anordnas inom de tillkommande kvarteren (se figur 22). Planförslaget innebär en förbättrad bullersituation för de befintliga bostäderna inom planområdet.

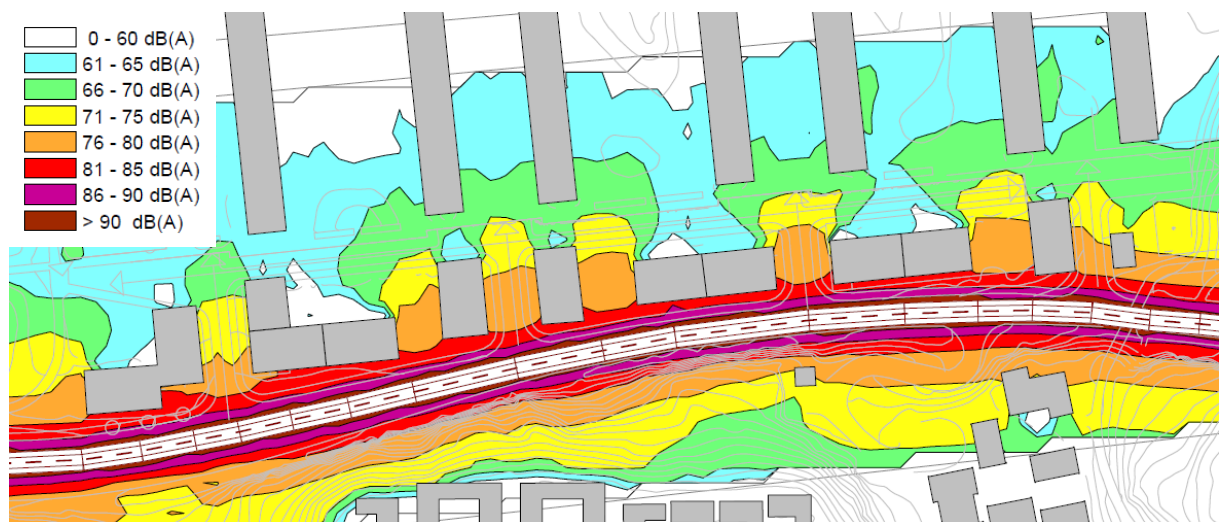




Figur 22. Ekvivalent ljudnivå (dBA) vid fasad med det högsta värdet oavsett våningsplan. Trafikprognos 2040.



Figur 23. Ekvivalent ljudnivå (dBA) 1,5 meter ovan mark. Blåa och vita ytor uppfyller bullerkrav. Trafikprognos 2040.



Figur 24. Maximal ljudnivå (dBA) 1,5 meter ovan mark. Trafikprognos 2040.

För att säkerställa att bullerriktvärden uppnås regleras i plankartan att bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:

- **60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad inte överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).**
- **Bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).**
- **Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA 5 gånger per timme kl 06.00-22.00.**

Bulleralstring från planerad sopsugsanläggning öster om den tillkommande bostadsbebyggelsen förekommer generellt endast kortvarigt och ej nattetid. Vid projekteringen av anläggningen behöver hänsyn tas till buller mot både befintlig och ny bebyggelse för att säkerställa att riktvärden för industribuller innehålls.

#### **Luftkvalitet**

Luftföroreningssituationen är idag godtagbar inom planområdet. Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) översiktliga beräkningar klaras gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Även om planförslaget kan innebära en ökad andel biltrafik i området bedöms inte miljökvalitetsnormerna överskridas efter detaljplanens genomförande.

#### **Markens beskaffenhet**

Enligt SGU:s jordartskarta (Sveriges Geologiska Undersökning) och genomförda geotekniska markundersökningar (Markera, 2022) består jordlagerföljden inom planområdet till största delen av fyllningsjord ovan friktionsjord på berg och fyllning direkt på berg. I de västra och östra delarna har lera påträffats. Bergnivån inom området varierar från 0,8 till 2,8 meters djup från markytan.

Utförd miljöteknisk markundersökning (Atrax, 2022) visar på låga halter av oorganiska och organiska föroreningar i jord. Föroreningshalterna överskrider i ett fåtal punkter Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Ytligt liggande fyllnadsmassor kommer sannolikt att schaktas upp i samband med grundläggning och föroreningarna kan därmed avlägsnas.

Planbestämmelser införs för att säkerställa att avhjälpande åtgärder vidtas vid genomförandet av detaljplanen.

Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndighet har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar.

Marklov får inte ges för schaktning eller andra markåtgärder förrän tillsynsmyndighet har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs ej.

Inga oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön bedöms föreligga med avseende på framtida markanvändning för bostadsändamål om föroreningar överstigande aktuella åtgärdsåtgärder tas bort. Utifrån rådande geologi bedöms området ur markteknisk synpunkt vara lämplig att bebygga, med hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap § 5 plan- och bygglagen. Stabilitetsförhållanden inom planområdet bedöms som goda.

## Dagvatten, grundvatten och skyfall

### Dagvatten

Planområdet avvattnas via Lännerstasundet mot Skurusundet som är en kustvattenförekomst med uppställda mål för miljö kvalitetsnormer (MKN). Dagvattnet ska hanteras för att uppfylla Nacka kommuns dagvattenstrategi och riktlinjer, med målet att inte försvåra möjligheterna att uppnå de rådande MKN för recipienterna.

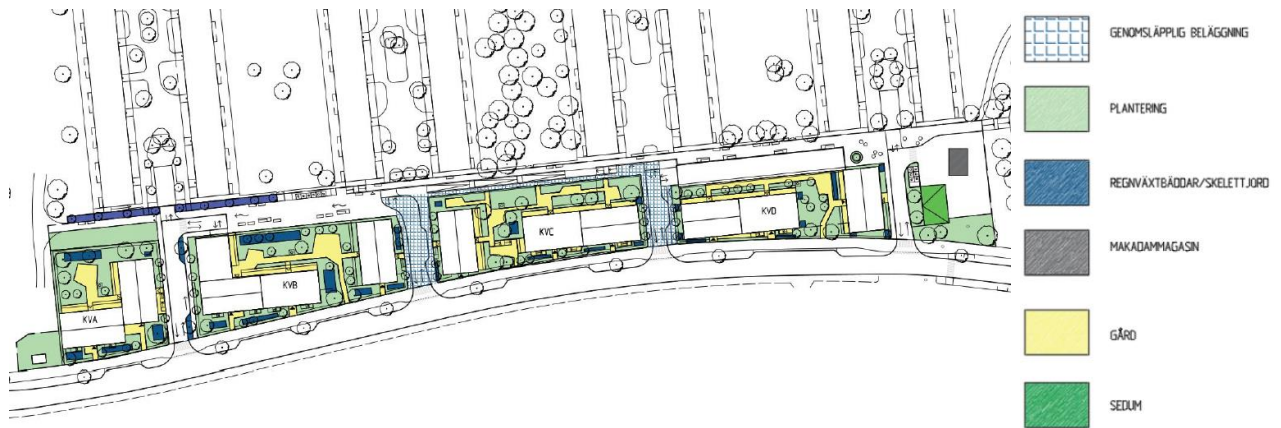
### Kvartersmark

Marken för tillkommande bebyggelse utgörs idag av asfalterade ytor som ramas in av planteringar. Avvattningen sker idag direkt till befintliga dagvattenbrunnar. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten fördröjas och renas på kvartersmark genom så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innan det släpps vidare till det allmänna nätet.

Gårdar, förgårdsmark och gators planteringsytor inom kvartersmark ska utformas för att fördröja och rena dagvatten enligt framtagen dagvattenutredning (Nova Terra, 2022). För att uppnå Nacka kommuns krav om att fördröja och rena 10 millimeter regn så krävs det att man fördröjer 105 kubikmeter totalt för hela exploateringsområdet. För tillkommande bebyggelse föreslås LOD-åtgärder i form av regnväxtbäddar/planteringar, genomsläpplig beläggning på kvartersgator, skelettjord samt makadammagasin. Uppsamlingsstunnor för regnvatten på gårdarna föreslås även för bevattning under de torra perioderna. Om dessa åtgärder genomförs innebär det en föroreningsreducering på 72 % samt att dagvattenflödet minskar med 10 liter/sekund efter detaljplanens genomförande. För reningseffekten har ett schablonvärde för respektive anläggningstyp använts då den exakta utformningen av respektive anläggning inte är detaljprojekterad.

För att säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark införs en planbestämmelse som reglerar utförandet av dagvattenåtgärder.

Dagvattenåtgärder ska utformas inom kvartersmark för nybyggnation så att minst 10 millimeter regndjup fördröjs.



Figur 25. Föreslagen dagvattenhantering inom kvartersmark.

### Allmän platsmark

I planområdet ingår även del av Fidravägen som föreslås byggas om för att anpassas till den nya bebyggelsen. Avvattningen från Fidravägen sker idag delvis till diket söder om vägen samt till gräsytor och brunnar norr om vägen.

Dagvattnet från Fidravägen föreslås fortsatt ledas till befintligt dike i söder samt till nya planteringsytor/regnväxtbäddar norr om vägen. Dagvattenanläggningar ska dimensioneras för att fördröja och rena minst 10 millimeter regn. Till granskningskedet behöver befintligt dike mätas in för att säkerställa att kapaciteten är tillräcklig för att kunna fördröja den volym som behöver fördröjas enligt beräkningar i framtagna dagvattenutredning. Skulle det visa sig att kapaciteten inte finns så kan diket behöva dimensioneras om eller grävas ut och göras bredare/djupare.

### Grundvatten

Grundvattennivån inom området för tillkommande bebyggelse ligger cirka 1,4 – 4,2 meter under markytan. Vid byggnation finns risk att grundvattenbortledning kommer ske under grundläggningsarbeten. I det fortsatta arbetet behöver det utredas ifall eventuell grundvattenbortledning är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kapitlet Miljöbalken.

### Skyfall

Under kraftiga skyfall överskrids ledningssystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga vilket medför att avrinning sker på markytan. För att kunna analysera befintlig situation har skyfallsprogrammet Scalgo används. Analysen visar att det vid ett 100-årsregn riskerar att bli stående vatten på den befintliga markparkeringen inom kvartersmark där det är lågpunkter/svag marklutning. Avrinningen sker sedan huvudsakligen västerut. Fidravägen riskerar även att få en mindre marköversvämning vid en lågpunkt.

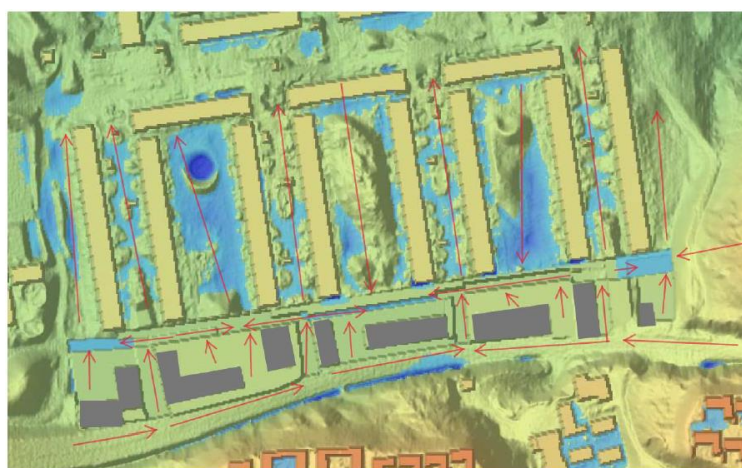




Figur 26. Ytor som blir översvämnande vid ett 100-årsregn under 12 timmar motsvarande 100 millimeter regn.

För att analysera skyfallet efter exploatering så har en skyfallsmodellering gjorts som utgått ifrån ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. I modelleringen så har inte hänsyn tagits till ledningarnas kapacitet samt eventuella magasin. Analysen visar att tillkommande byggnader inte riskerar att få in vatten vid ett skyfall, dock så kommer en översvämning ske på lokalgatorna där det sedan fortsätter bräddas västerut samt österut. Fidravägen avvattnas delvis via dike i söder som bedöms svämma över och rinna vidare mot lokalgatan mellan kvarter C och D. Befintlig bebyggelse inom planområdet bedöms inte påverkas negativt.

Översvämningsproblematik vid extrema skyfall bedöms kunna hanteras genom höjdsättning av gator och kvartersmark så att vattnet leds bort från byggnader.



Figur 27. Kartan redovisar planområdet efter exploatering vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Avrinningsvägar illustrerat med röda pilar.



## Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

## Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

### Tidplan

#### Planarbete

Samråd	februari – april 2023
Granskning	4:e kvartalet 2023
Antagande i kommunfullmäktige	2:a kvartalet 2024
Laga kraft tidigast*	3:e kvartalet 2024

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

#### Genomförande

Genomförandavtal och exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartermark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under tredje kvartalet 2024 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen sker etappvis och i takt med utbyggnad av kvartermarken.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

#### Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Kommunen är huvudman för allmän plats. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

## **Ansvarsfördelning**

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### **Allmänna anläggningar**

#### **Gator och parkmark**

Nacka kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av gator och parkmark. För genomförandet av detaljplanen krävs en ombyggnation av Fidravägen för att inrymma gång- och cykelbana, plantering och angöringsfickor. Gång- och cykelbanan ska anslutas mot befintlig och planerad utbyggnad av gång- och cykelbana längs Fidravägen utanför planområdet. Nya anläggningar i form av en trappa och ny gångväg inom parkmark i planområdets östra del behöver även byggas ut för genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnad av allmänna anläggningar kan komma att bli en del av en större utbyggnad av gång- och cykelbana inom Fidravägen och Fisksättravägen. De delar av Fidravägen och Fisksättravägen som inte är del av aktuell detaljplan eller framtida stadsbyggnadsprojekt behöver investeringsmedel från Natur- och trafiknämnden för att kunna genomföras.

#### **Vatten- och spillvatten**

Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna VA-nätet. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Ingen omförläggning av befintliga ledningar inom planområdet krävs för genomförandet av detaljplanen.

#### **Dagvatten**

Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna dagvattenätet. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Ingen omförläggning av befintliga ledningar inom planområdet krävs för genomförandet av detaljplanen.

#### **Elförsörjning, telenät och fibernät**

Nacka Energi ansvarar för utbyggnad av det allmänna elnätet. För genomförandet av detaljplanen behöver elnätet och en ny elnätstation byggas ut för att försörja tillkommande bebyggelse. Skanova AB ansvarar för tele- och fibernätet i anslutning till planområdet. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningsnät i området.

#### **Fjärrvärme**

Vattenfall AB ansvarar för fjärrvärmenätet i området. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar inom Fisksätra allé i norra delen av planområdet.

### **Kvartersmark**

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark och att dagvatten från kvartersmark omhändertas enligt Nacka kommuns dagvattenstrategi och anvisningar för dagvattenhantering. Fastighetsägaren ansvarar vidare för att avfall tas omhand och att tillräckliga utrymmen finns för avfallshanteringen.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

### **Tekniska anläggningar**

E-område för elnätsstationen ligger inom kommunens fastighet Erstavik 26:1. Marken kan antingen upplåtas genom markavtal med Nacka Energi alternativt styckas av och bilda en egen fastighet. Ledningsägaren ansvarar för drift och underhåll inom E-området.

Planerad sopsugsanläggning inom E-område avses ägas och förvaltas av exploatören Stena fastigheter som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

### **Avtal**

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

### **Principöverenskommelse**

En principöverenskommelse har tecknats mellan exploatören och Nacka kommun den 28 april 2021 vilket reglerar de förutsättningar som ska gälla inför tecknandet av exploateringsavtal. I principöverenskommelsen har parterna överenskommit förutsättningar för utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark samt nödvändiga fastighetsregleringar och ersättningsprinciper för dessa som krävs för genomförandet av detaljplanen.

### **Exploateringsavtal**

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras bland annat marköverföringar, servitut, åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, skydd av mark och vegetation, ny- och omförläggning av allmänna ledningar, transformatorstationer samt utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Avtalet kommer även ge en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter.

### **Köpekontrakt och köpebrev**

Detaljplanens genomförande innebär att mark ska överföras mellan fastigheterna Erstavik 26:1 och Erstavik 26:11-18. Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betalad. Köpebrevet används som bevis att ersättning har betalats och att fastighetsregleringen kan genomföras.

### **Överenskommelse om fastighetsreglering**

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet. I överenskommelsen klargörs förutsättningarna för marköverföringarna och hur stor ersättning som ska betalas.

### **Genomförandeavtal**

Mellan exploitören och ledningsägarna ska genomförandeavtal tecknas som reglerar kostnadsansvar och genomförande av flytt och nyanläggning av allmänna ledningar.

### **Tekniska frågor**

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

#### **Gator och trafik**

Utformningen av Fidravägen och kvartersgator inom planområdet kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet och efterföljande projektering. Standard på allmänna anläggningar ska följa teknisk handbok.

#### **Vatten och spillvatten**

Lokalisering av anslutningspunkter till den nya bebyggelsen kommer utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

#### **Dagvatten**

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) enligt Nacka kommuns riktlinjer ska ske både från kvartersmark och allmän plats, innan avledning till allmän dagvattenledning. Det befintliga ledningsnätet behöver ses över för att säkerställa kapaciteten i samband med detaljplanens genomförande.

Inom kvartersmark föreslås dagvatten tas om hand genom nedsänkta regnväxtbäddar/skelettjord, planteringar, genomsläpplig beläggning på kvartersgator samt underjordiskt makadammagasin. Dagvattnet från Fidravägen föreslås ledas till befintligt dike samt till nya planteringsytor längs Fidravägens norra del.

#### **Vinterväghållning**

Hur vinterväghållningen kommer att fungera inom allmän plats kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet och efterföljande projektering.



### El, tele och fiber

Lokalisering av anslutningspunkter till den nya bebyggelsen kommer utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

### Värme

Lämpliga anslutningspunkter för anslutning till fjärrvärmenätet kommer utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

### Avfall

En ny sopsugsanläggning för rest- och matavfall planeras att uppföras inom kvartersmark i samband med utbyggnaden. En ny stationär sopsugsanläggning föreslås placeras i den sydöstra delen av planområdet. Sopsugsnedkast anordnas på bostadsgårdarna inom de nya bostadskvarteren. Sopnedkast för befintliga hushåll planeras att flyttas från trapphus till entrégatorna.

För källsortering av förpackningar planeras utomhusstationer med nedgrävda behållare anordnas på kvartersmark inom planområdet. Föreslagen placering av underjordsbehållare där hämtning kan säkerställas är vid kvarter B och vid sopsugsanläggningen öster om kvarter D. Möjlig yta för container med tillfällig uppsamling av grovavfall finns även inom den planerade markparkeringen i den sydöstra delen av planområdet.



Figur 28. Illustrationen visar planerad avfallshantering inom planområdet efter genomförandet av detaljplanen. Ledningar för sopsugsanläggning illustrerat i gult, och placering av sopsugsnedkast i grönt. Blå markering visar behållare för källsortering av förpackningar.

### Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Den mark inom fastigheten Erstavik 26:1 som idag ägs av Nacka kommun och som i detaljplanen föreslås bli kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till exploitörens fastigheter. Mark inom fastigheterna Erstavik 26:11 och 26:18 som i detaljplanen föreslås bli allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Erstavik 26:1. Detaljplanen möjliggör även att kvartersmark inom E-område för elnätstation kan styckas av från fastigheten Erstavik 26:1 om det bedöms vara lämpligt. I *Bilaga 2. Fastighetskonsekvensbeskrivning* redovisas de markytor som enligt detaljplanen föreslås byta markägare genom fastighetsreglering.

Justeringar av markägoförhållanden genom fastighetsregleringar inom kvartersmark kan komma att bli aktuella för att tillskapa en ändamålsenlig fastighetsindelning för tillkommande bostadskvarter. Avstyckningar från fastigheterna Erstavik 26:11-18 är möjliga. Beslut om ledningsrätt följer med till ny fastighet.

Fastighetsbildningen kan genomföras i en eller flera lantmäteriförrättningar och kan genomföras etappvis efter planerad utbyggnad.

### **Servitut**

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalservitut).

Avtalservitut mellan kommunen och fastighetsägaren kan bli aktuellt för att säkerställa drift och underhåll inom allmän plats.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker

förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

För genomförandet av detaljplanen avses en gemensamhetsanläggning inrättas för infartsgatorna från Fidravägen till befintliga och nya parkeringsgarage. Detta möjliggörs i detaljplanen genom bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning.

g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring

Andra gemensamhetsanläggningar kan även komma att bildas efter behov vid detaljplanens genomförande, exempelvis för sophantering eller dagvattenanläggningar.

### **Ledningsrätter**

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Ledningsrätt för befintliga ledningar inom kvartersmark söder och öster om befintlig bebyggelse samt vid infartsgatorna Laxgatan, Mörtgatan, Sikgatan och Ålgatan avses inrättas vid detaljplanens genomförande. Detaljplanen möjliggör ledningsrätt för allmännyttiga ledningar genom bestämmelse om markreservat.

u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

#### **Värdeökningar**

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande bygggrätter inom fastigheterna Erstavik 26:11-18 och framtida fastigheter efter fastighetsbildning inom kvartersmark. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

#### **Inlösen och ersättning**

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. Principer för överenskommelser i exploateringsavtal regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. I normalfallet överläts mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark vederlagsfritt till kommunen.

De fastigheter som ska belastas av rättigheter såsom servitut eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. Områden som ska överföras från kommunens fastighet

till blivande kvartersmark ska ersättas på marknadsmässiga villkor, i enlighet med Nacka kommuns program för markanvändning. Områden som ska överföras genom fastighetsreglering respektive upplåtas för gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter beskrivs i *Bilaga 2. Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

#### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

#### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats**

Exploatören ska bekosta utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet. Samtliga kostnader för utförande av allmänna anläggningar ska regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Nacka kommun. Kostnader för avskrivningar av de allmänna anläggningarna kommer belasta kommunen. Efter utbyggnaden ansvarar Nacka kommun för drift- och underhållskostnader av allmän platsmark.

#### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark**

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

#### **Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar**

Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för och bekostar utbyggnad av VA-anläggningar samt drift och underhåll. Kostnader hanteras i genomförandeavtal mellan fastighetsägaren och Nacka Vatten och Avfall AB. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och samtliga kostnader gällande vatten- och spillvattenanläggningar.

#### **Kostnad för dagvattenhantering**

Nacka kommun ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark. Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark.

#### **Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät samt fjärrvärme**

Respektive ledningsägare ansvarar för kostnader för drift och underhåll av de allmänna ledningsnäten. Kostnader för nyanläggning/omläggning av ledningar regleras mellan fastighetsägaren och respektive ledningsägare genom avtal.

#### **Taxor och avgifter**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.



### **Förrättningskostnader**

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för samtliga förrättningskostnader för genomförande av detaljplanen förutom förrättningskostnader för ledningsrätter som bekostas av ledningsägaren. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt vid tidpunkten gällande taxor.

### **Planavgift**

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

### **Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser**

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

### **Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) samt avgifter för hantering av avfall betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, fjärrvärme-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

## **Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

### **Miljökonsekvenser**

Planförslaget innebär ett effektivt nyttjande av mark och resurser genom att huvudsakligen hårdgjorda parkeringsytor tas i anspråk för tät bostadsbebyggelse med närhet till kollektivtrafik och samhällsservice. Störst klimatpåverkan är under detaljplanens genomförande och utbyggnadsskedet på grund av materialåtgång och transporter. Fler bostäder innebär även ökad andel biltransporter till och från området vilket leder till utsläpp av växthusgaser och luftföroreningar. Tillkommande bostäder kommer att ha en god kollektivtrafikförsörjning vilket minskar behovet av biltransporter och skapar förutsättningar för ett hållbart resande. Detaljplanens klimatpåverkan kan även begränsas genom energieffektivisering och en hållbar energiförsörjning för både befintlig och tillkommande bebyggelse.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas efter detaljplanens genomförande. Planförslaget innebär att rening av dagvatten förbättras jämfört med nuläget genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Planförslaget bedöms inte vara olämpligt avseende risk för översvämning.

Inga, för kommunen kända, lokaler för hotade växt- eller djurarter påverkas negativt av planförslaget. En mindre andel gräsytor och ett tiotal träd inom allmän platsmark kommer att tas

i anspråk och ersättas med nya träd och planteringar i samband med detaljplanens genomförande. Befintlig vegetation bedöms inte inhysa några större värden. Planförslaget innebär sammantaget att andelen grönytor ökar inom planområdet vilket är positivt för den biologiska mångfalden. Träd och planteringar inom kvartersmark och allmän plats kan även bidra till ekosystemtjänster och ett gynnsamt lokalklimat.

Planförslaget innebär en viss skuggpåverkan på befintliga flerbostadshus och bostadsgårdar i direkt anslutning till de nya bostadskvarteren. Planförslaget bedöms dock inte innebära en påtaglig försämring av ljusförhållandena.

Tillkommande bebyggelse inom planområdet är utsatt för trafikbuller från Fidravägen. Enligt framtagen bullerutredning klaras trafikbullerförordningens riktvärden för buller med föreslagen bebyggelseutformning, så att en god boendemiljö kan uppnås. Planförslaget innebär en förbättrad bullersituation för befintliga bostäder inom planområdet. Vid byggskedet är det dock troligt med störningar för omgivningen.

Planförslaget innebär en påverkan på stadsbilden och kulturmiljön genom att en ny tydligt avläsbar bebyggelseårsring placeras framför de befintliga bostadshusen, vilket försvårar läsbarheten av Fisksätra ursprungliga och tidstypiska bebyggelsestruktur och skivhusens massiva, tegelgavlar mot söder. Planförslaget inför varsamhetsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt.

#### **Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka**

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats, se beskrivning på sida 9-10. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition.

- **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden**

Den nya bebyggelsen kopplas samman med angränsande gångstråk och parkområden. För att öka orienterbarheten och tillgängligheten inom planområdet byggs befintlig gångramp inom kvartersmark om. Inom allmän platsmark anordnas en ny trappa samt ny en gångväg som ansluter till befintligt gångstråk i öst.

- **Hållbart resande och mobilitet**

Planförslaget innebär en förbättrad tillgänglighet till kollektivtrafiken genom nya gång- och cykelvägar som kopplar samman ny bebyggelse med befintliga stråk och målpunkter. I projektet ska även kommunens gröna parkeringstal tillämpas för nya bostäder, där olika mobilitetsåtgärder föreslås för att öka andelen hållbara resor med cykel, gång och kollektivtrafik.

- **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**

Vid nybyggnation ska låg energianvändning, goda materialval med låg klimatpåverkan och bra inomhusmiljö eftersträvas. Under genomförandet av detaljplanen avses miljöcertifiering såsom Svanen eller motsvarande tillämpas för nyproduktion av byggnader. Detaljplanen och utformningen av den nya bebyggelsen ger möjligheter för exempelvis byggande med trästomme och installation av solceller på tak. De nya bostadskvarteren föreslås utformas med kvalitativa grönytor och växtlighet som ger stöd för en mångfald av ekosystemtjänster och bidrar till en attraktiv miljö. Detaljplanens genomförande förutsätter även avhjälpande av markföroreningar vilket bidrar till en sund livsmiljö.

- **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen**

Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Hantering av dagvatten ska ske genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), med huvudsakligen öppna dagvattenlösningar som kan bidra till en trivsamt och estetisk tilltalande miljö. Detaljplanen möjliggör ytor för träd och andra dagvattenfördröjande åtgärder inom kvartersmark och allmän plats.

- **Hållbar avfallshantering och återbruk**

Planförslaget innebär en förbättrad och mer miljövänlig avfallshantering inom planområdet i jämförelse med nuläget. En ny stationär sopsugsanläggning för rest- och matavfall planeras att uppföras i samband med utbyggnaden. För bostadsnära återvinning av förpackningar planeras för nedgrävda behållare inom kvartersmark. I det fortsatta planarbetet ska lämpliga lokaler och utrymmen som kan främja återbruk och delningstjänster i både den nya och befintliga bebyggelsen studeras vidare. Information och dialog med boende är även en viktig åtgärd för att öka insamlingen av matavfall och en hållbar återvinning.

- **Anpassning framtida klimat**

Planområdet höjdsätts för att leda bort vatten vid kraftiga skyfall så att bebyggelse inte tar skada. Utformningen av de nya bostadskvarteren skapar även förutsättningar för ett gynnsamt lokalklimat, med en variation av sol och skugga. Träd och planteringsytor på allmän plats och kvartersmark kan även bidra till en kylande effekt vid höga temperaturer.

## **Sociala konsekvenser**

En väl gestaltad boendemiljö innebär överlag positiva konsekvenser för boende och en större allmänhet. Planförslaget möjliggör även för en komplettering av det befintliga bostadsbeståndet och ökat utbud av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer, vilket kan främja integration samt

bidra till att nuvarande och framtida boende har möjlighet att bo kvar i Fisksätra efter behov och livsskede. Detaljplanen reglerar dock inte upplåtelseform eller lägenhetsstorlek.

Planförslaget innebär att antalet bilparkeringsplatser inom området kommer att minska, vilket påverkar boende som idag nyttjar markparkeringen inom planområdet.

### **Trygghet, tillgänglighet och säkerhet**

Trygghet och säkerhet är viktiga frågor i hela området. Planförslaget innebär att dagens storskaliga parkeringsytor, som kan upplevas ödsliga och otrygga under dygnets mörka timmar, ersätts med bostadskvarter och fler ”ögon på platsen” vilket kan bidra till en trivsammare och tryggare miljö. Tillkommande bostadsbebyggelse ger även förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet vilket kan öka tryggheten och verka brottsförebyggande.

Planförslaget bedöms sammantaget förbättra tillgängligheten och orienterbarheten i området genom att nya kopplingar till befintliga gångstråk och målpunkter tillskapas. Genom att ta bort delar av befintlig upphöjd gångramp förbättras överblickbarheten och den fysiska barriäreffekten minskar, vilket kan bidra till en tryggare miljö. En ombyggnation av Fidravägen med gång- och cykelbana samt plantering kan även bidra till en mer trivsam och tryggare miljö, samtidigt som det blir enklare och säkrare att röra sig till fots och med cykel till kollektivtrafik och olika målpunkter i området. Andra trafiksäkerhetshöjande och trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljerad utformning av såväl allmän platsmark som kvartersmark, behöver bevakas under genomförande- och bygglovsskedet samt det framtida underhållet.

### **Konsekvenser för barn**

Planförslaget bedöms sammantaget innebära positiva konsekvenser för barn genom att nya gröna bostadsgårdar med möjlighet till lek tillskapas på tidigare parkeringsytor. Tillkommande bostäder har även gångavstånd till skola, grönområden, parker samt idrotts- och fritidsaktiviteter.

Planförslaget möjliggör genom nya gång- och cykelförbindelser att barn och unga kan röra sig mellan olika målpunkter på ett tryggt och säkert sätt. Planförslaget innebär dock att gående inom vissa delar behöver passera angöringsgator samt in- och utfarter till parkeringsgarage, vilket kan påverka barns rörelsefrihet och trafiksäkerhet. I den fortsatta projekteringen är det viktigt att gator samt in- och utfarter till parkeringsgarage utformas trafiksäkert, så att fordonstrafik sker på de gåendes villkor.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ett ökat bostadsutbud kan skapa bättre underlag för det lokala näringslivet, kollektivtrafiken och andra servicefunktioner, och skapar förutsättningar för ett mer levande och konkurrenskraftigt centrum. Att ersätta storskaliga parkeringsytor med bostadsbebyggelse kan även öka områdets attraktivitet och bidra till en tryggare och mer trivsammare boendemiljö, vilket är positivt för boende i Fisksätra och ur en samhällsekonomisk synvinkel.

Detaljplanens genomförande innebär ombyggnation av Fidravägen och allmänna anläggningar, vilket ska bekostas av exploitören. För kommunens del innebär detaljplanen avskrivningskostnader samt tillkommande drift- och underhållskostnader inom allmän plats.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom och utanför planområdet.

För fastigheterna Erstavik 26:8–10 bekräftas byggrätter för bostadsändamål enligt gällande detaljplan. Varsamhetsbestämmelser och tillåten markanvändning för centrumändamål tillkommer genom detaljplanen.

Fastigheterna Erstavik 26:11–18 får genom detaljplanen utökade byggrätter för bostads- och centrumändamål, med stora förväntade värdeökningar för tillkommande fastigheter inom planområdet efter fastighetsbildning. För befintlig bostadsbebyggelse bekräftas byggrätter enligt gällande detaljplan och varsamhetsbestämmelser samt byggrätter för komplementbyggnader tillkommer. Detaljplanen innebär även åtaganden och kostnader för mark som överförs från fastigheten Erstavik 26:1, utbyggnad inom kvartersmark, samt kostnader för ombyggnation av allmänna anläggningar. Fastigheterna Erstavik 26:11 och 26:18 får även avstå en mindre del mark till allmän plats och fastigheten Erstavik 26:1.

Fastigheten Erstavik 26:1 som ägs av Nacka kommun får genom detaljplanen ersättning för avstående av mark som enligt detaljplanen planläggs som kvartersmark. Vidare överförs mark från fastigheterna Erstavik 26:11 och 26:18 till fastigheten Erstavik 26:1 som i detaljplanen planläggs som allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör även upplåtelse av mark inom fastigheten för en tillkommande elnätstation.

I *Bilaga 2. Fastighetskonsekvensbeskrivning* redovisas en sammanställning av de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Magnus Bohman  
Planarkitekt