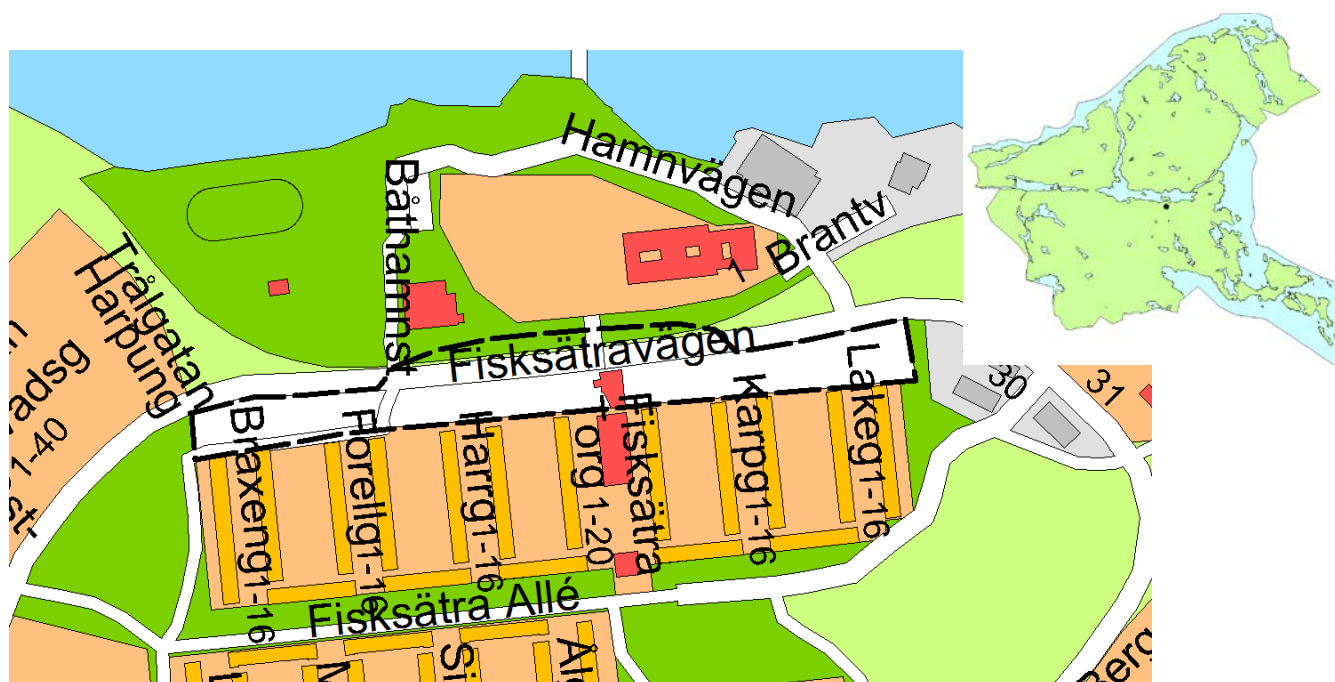


STARTPROMEMORIA Norra centrum Fisksätra

Dnr KFKS 2014/261-214
Projekt 9544

Norra centrum, Fisksätravägen, Fisksätra

Detaljplan för Norra centrum, Fisksätra, Erstavik 26:109-26:118 m fl., Fisksätravägen, i Saltsjöbaden



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

I Sammanfattning

Projektets främsta syfte är att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

Idag består stora delar av marken av hårdgjorda ytor för exempelvis parkering, gata och stationsområde men genom att ta delar av dessa i anspråk för bebyggelse kan området både bli mer tryggt och lättare att orientera sig i. Dessutom får fler människor möjlighet att bosätta sig i området. Den allra viktigaste frågan är hur den nya årsringen kan komplettera den väldigt tydliga befintliga strukturen på ett bra sätt och inte förta det som redan finns på platsen.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet. Marken inom planområdet ska utvärderas för exploatering av olika boendeformer. Området tål en relativt hög exploateringsgrad med tanke på områdets goda infrastruktur- och kollektivtrafikläget men får för den sakens skull inte bli alltför tätt.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Att tillföra nya bostäder till Fisksätra med blandade boendeformer som kan locka fler att bosätta sig i området.
- Involvera fisksätraborna i utvecklingen av Fisksätra.
- Att utveckla det offentliga rummet och skapa fler kopplingar för gång- och cykeltrafikanter liksom att förbättra förbindelsen till Saltsjöbanan.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Effektiv mark och resursanvändning
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Energieffektivitet och sunt byggande

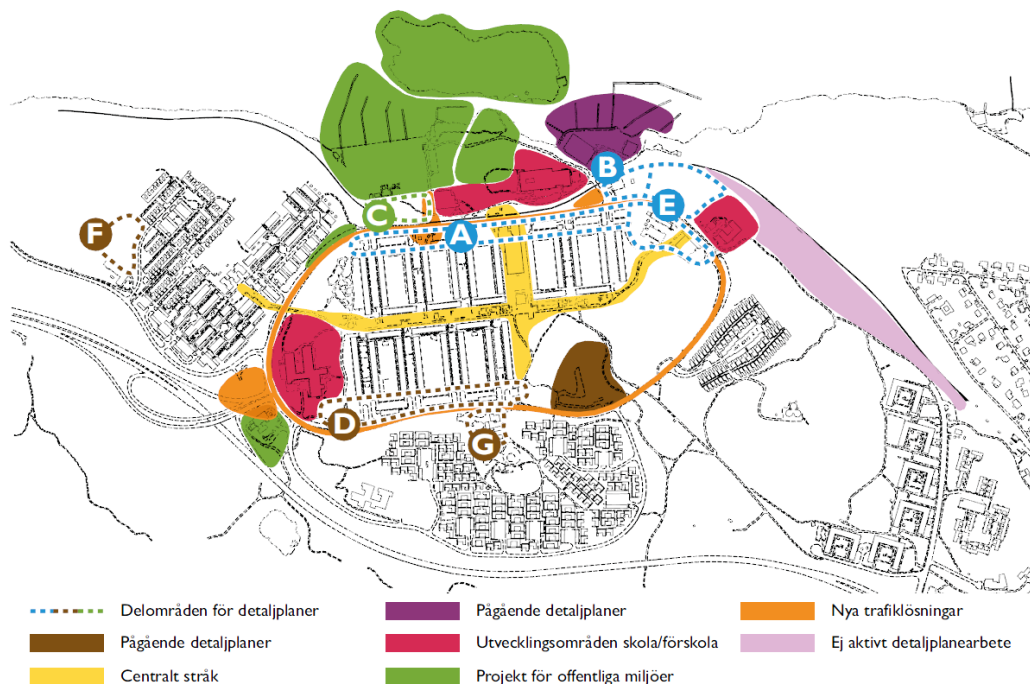
2.3 Projektets bakgrund & behov

Genom att förtäta redan bebyggd miljö, som dessutom är kollektivtrafikhärlig, kan vi ”värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald” och gå mot ett mer långsiktigt hållbart samhälle, trots ökad befolkning. Bebyggelse påverkar sin omgivning på olika sätt. De centrala delarna av Fisksätra är planerade på ett enhetligt sätt ur flera aspekter. *Detaljplaneprogram för Fisksätra* (antaget 2013) föreslår nybyggnation av bostäder och verksamheter i strategiska lägen där bebyggelse kan bidra till en förbättrad stadsmiljö och ett mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer.

Principerna mångfald och variation bör genomsyra det fortsatta planeringsarbetet. Under programarbetet har ett antal lägen identifierats, som särskilt lämpade för nybyggnation och komplettering, sett till bebyggelsestruktur, funktionsmässiga kopplingar och så vidare. De lägen som föreslås för ny bebyggelse är dels de storskaliga parkeringsytorna som omger höghusen, dels ytorna längs de framtida centrala och viktiga stråken, dels ytor i områdets utkant där bebyggelsen kan hjälpa till att länka samman Fisksättras olika delar. Programmets mål är att genom tillkommande bebyggelse skapa en tydlig bebyggelsestruktur i lägen som

idag inte används på ett effektivt sätt eller invid stråk eller grönska som då stärks och blir både tryggare och bättre nyttjade.

Det område som nu är aktuellt för detaljplanering är utpekad i *Detaljplaneprogram för Fisksätra* som ett område att förtäta, se område A i bild nedan.



För mer information se *Detaljplaneprogram för Fisksätra*, bilaga 1.

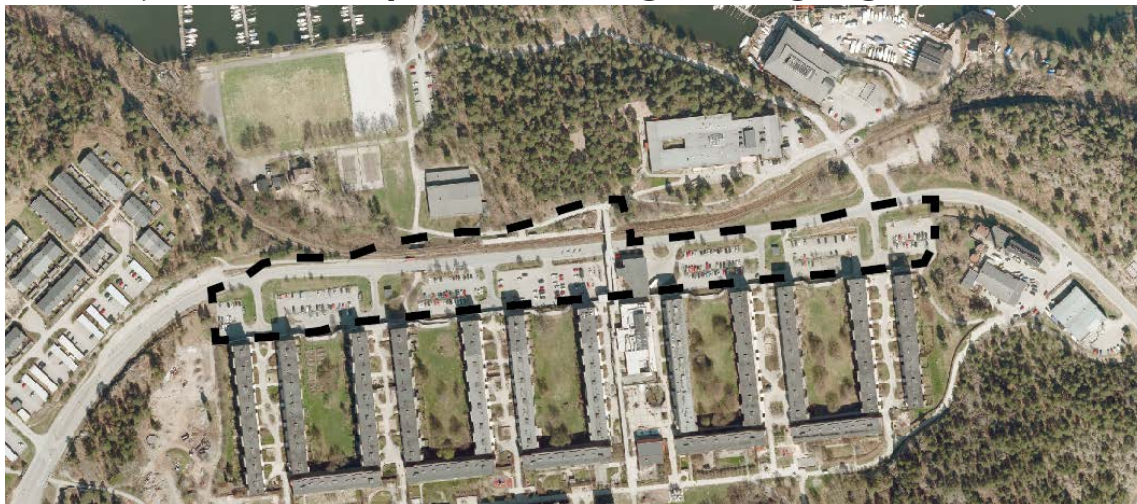
3 Förutsättningar

Se *Detaljplaneprogram för Fisksätra* sidan 20-37, bilaga 1.

3.1 Fastighet/Område

Marken ägs av Stena fastigheter och Nacka kommun och består idag av markparkering, transformatorstationer, Fisksätravägen, entré till centrum samt spår och station för Saltsjöbanan. Genom del av området går en huvudvattenledning som i tidigt skede behöver utredas närmare.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Preliminär plangräns.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Se *Detaljplaneprogram för Fisksätra* sidan 10-15.

3.3.1 Reservat/Servitut – ledning

I planområdets västra del ligger kommunens huvudvattenledning som korsar Saltsjöbanan och Lännerstasundet och försörjer stora delar av kommunen med dricksvatten. Ledningen kan komma att begränsa planläggningen. I tidigt skede ska skyddsavstånd etc. fastställas.

3.3.2 Upprustning av Saltsjöbanan.

Stockholms läns landsting har beslutat att Saltsjöbanan ska rustas upp för att kunna öka kapaciteten på banan. Det innebär att mötesstationer ska byggas och Fisksätra är en av stationerna som berörs. Planeringen ska därför ske i nära samråd med SL. Området kring Fisksätra station kan bli en egen detaljplan, diskussioner med SL är redan inledda.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

En stor del av den bebyggelse som föreslås i programmet placeras i direkt anslutning till Fisksättras befintliga bebyggelse i centrum. Detta kräver anpassning i både skala, form och arkitektoniskt uttryck för att tillkommande delar inte ska dominera eller förta den befintliga karaktären i stadsdelen. Att sträva efter en varsam men sammanhållen övergång mellan nytt och gammalt är viktigt. Dagens centrala Fisksätra domineras av en tydlig kvartersstruktur där storskaliga huslängor sträcker sig från söder mot vattnet i norr. Tillkommande huskroppar kompletterar strukturen och skapar en ny årsring med en mer uppbruten och varierad form som tar hänsyn till och samspelar med befintliga byggnadsvolymer. Den nya bebyggelsen har naturligtvis som viktigaste syfte att tillskapa nya bostäder men även att

bidra till den offentliga miljön och ge underlag för ett starkare centrum med lokal service. Även förskolefrågan behöver utredas. Genom utformning och placering ska bebyggelsen bidra till både nya och förtydligade befintliga platser och rum samt medverka till att det blir enklare att röra sig mellan olika delområden. Varierande kvartersformer ger spännande miljöer. Varierande skala ger goda möjligheter att rätta sig efter rådande förutsättningar – större skala där topografi och siktlinjer inte hindrar, lägre där hänsyn till befintliga bostäder krävs. Där byggnaderna uppförs i direkt anslutning till befintliga kvarter anpassas de efter dessa. På öppnare ytor, längre bort från befintliga bostäder, blir orienteringen av nya hus friare med målet att harmoniera och samspela med topografi, gatustruktur eller andra formande element. Höjden på den nya bebyggelsen inom planområdet är tänkt att variera i ett spann mellan 4 och 6 våningar men kanske även någon högre uppstickare. Högre byggnader kan tillföra boenden med attraktiv utsikt liksom livfulla uppbrott i den befintliga jämnhöga strukturen.

4.2 Delprojekt förstudie

Inom planområdet finns det kommunala vatten- och avloppsedningar, elledningar, tillfarter till garage med mera. En förstudie ska tas fram som visar vilka ledningar, tillfarter etcetera som kan flyttas och vilka som måste vara kvar och hur dessa ska skyddas i detaljplanen. Principer för nya kommunala gator, gång- och cykelvägar och ledningar ska bestämmas i förstudien. Förstudien tas fram av kommunen.

4.3 Delprojekt projektering

I senare delen av planskedet ska allmänna anläggningar projekteras och ett förfrågningsunderlag ska tas fram så att byggnation kan påbörjas direkt när detaljplanen vinner laga kraft.

4.4 Delprojekt utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och kvartersmark byggs av exploatören.

4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

I samband med att detaljplanen tas upp för antagande ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera hur området ska byggas ut, eventuell etappindelning, fastighetsbildning och vem som bekostar vad. Eftersom del av Saltsjöbanan och Fisksätra station ingår i planområdet kommer troligen avtal att behöva tecknas med SL angående eventuella åtgärder på eller i anslutning till stationen.

5 Ekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplan ska belasta exploatören och ett planavtal som reglerar detta ska tecknas. De allmänna anläggningar som krävs enbart för att genomföra projektet ska bekostas av exploatören, detta ska regleras i exploateringsavtalet. Allmänna anläggningar som är av mer övergripande karaktär bekostas delvis eller helt av kommunen. Omfattningen av allmänna anläggningar kommer att redovisas under planarbetet och därför kan ingen kostnadsuppskattning göras i detta skede.

Intäkterna i projektet består av VA-intäkter som är beroende av antalet lägenheter som byggs. Anslutningsavgiften är cirka 42 000 per lägenhet enligt 2014 års VA-taxa.

6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2014-2016
Förstudie	2014-2015
Projektering	2015-2016
Utbyggnad allmänna anläggningar	2016-2018

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

David Arvidsson
Projektledare

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

Emma Färje Jones
Planarkitekt