



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-91/38

91/38

KARTAN I AKTEN

§ 7

1988-81 003-313

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN			
Förhandsprövning av plan- och byggnadsbeslut			
1991-02-12			
11	103	19	91

DETALJPLAN FÖR FISKSÄTRA

I rubr ärende förelåg följande handlingar:

- "KS utdrag "Bil 6/a
- "Byggnadsnämnden "Bil 6/b
- "Beskrivningar "Bil 6/c

Kommunfullmäktige beslöt i enlighet med kommunstyrelsens förslag

ATT anta planförslaget.

91-03-15

D081

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut den 91-02-26

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och byggnadslagen om att prövning av anlagandebeslut enligt detta protokoll inte skall ske.

Pia Sköberg
.....
.....
.....

REGISTRERING

Datum

1991-09-06

Införing i fastighetsregistret har verkställts beträffande

Katarina Jungeröd

För fastighetsregistermyndigheten
i Nacka kommun

Enligt länsstyrelsens diarium har besvär inte anförts över detta beslut
Datum 91-03-11
Sign <i>HL</i>

Justerandes sign

[Handwritten signatures]

Utdragsbestyrkande

U. Rydén

NACKA KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret
Handläggare:
Planarkitekt Åke Andersson

D 081

DP 59

Detaljplan för FISKSÄTRA i Nacka kommun, upprättad på
stadsbyggnadskontoret i maj 1989.

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar:

1. Plankarta med bestämmelser

Till planen hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Illustration
5. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Fisksätraområdet innehåller främst bostäder. Arbetsplatserna består i huvudsak av olika serviceanläggningar: Skolor, barnstugor, butiker, centrumverksamheter m m. Området är gles befolkat under dagarna och fler arbetsplatser skulle tillföra området en större dagbefolkning och ett bredare underlag för butiker, restauranger m m. AB Nackahem, som äger och förvaltar flerbostadshusen och Fisksätra centrum, vill pröva möjligheterna att förlägga arbetsplatser på parkeringsytorna utmed Fisksätravägen i områdets norra del. Dessutom syftar planarbetet till att ge Fisksätra centrum en viss utvidgning och särskild markering i stadsbilden.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände en startpromemoria för planarbetet den 8 mars 1988.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den norra delen av Fisksätra bostadsområde. Området innefattar infarts- och parkeringsstråket mellan flerbostadshusen och Fisksätravägen. Marken ägs av Nacka kommun och upplåts med tomträtt till AB Nackahem. Planområdet är ca 2,5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

557 För området gäller stadsplaner fastställda 1969-12-30 (S 66) och 1972-10-04 (S 235). Planerna anger huvudsakligen kvartersmark för bostäder (parkering) samt för stadsdelscentrum.

B e f i n t l i g a f ö r h å l l a n d e n

Nuvarande användning

Området används för utomhusparkering och angöring både för de boende och för besökare till Fisksätra centrum. Området utnyttjas även som infart till de garage som är belägna under bostadsgårdarna. Inom planområdet finns två transformatorbyggnader. Planen omfattar dessutom centrumbyggnaden med bl a dagligvarubutiker, bibliotek, post, bank, förvaltningslokaler m m.

Söder om planområdet ligger flerbostadshusen och omedelbart norr om området ligger Fisksätravägen och Saltsjöbanan med Fisksätra station. Mellan stationen och centrum, över Fisksätravägen, går en gångbro. Norr om Saltsjöbanan finns bl Fisksätraskolan (högstadieskola) och Fisksätra idrottsplats. Dessa anläggningar nås dels via gångbron, dels via en gångtunnel i höjd med Forellgatan.

Parkeringsförhållanden

Inom planområdet finns drygt 400 parkeringsplatser, varav 55 st är tagna i anspråk som hundrastgårdar eller tennisbana. Av återstående platser är ca 200 för besökande och resterande hyrs ut till de boende. Under gårdarna finns parkeringsplatser inomhus, i den norra delen av Fisksätra till ett antal av 980 st.

Enligt uppgifter från AB Nackahem är endast var tredje utomhusplats uthyrd. Även bland garageplatserna finns ledig kapacitet, ca 10 % är inte uthyrt.

Terrängförhållanden

Planområdet ligger i stort i nivå med Fisksätravägen och områdets lägsta delar ligger på ca +10 meter. Höjderna inom planområdet varierar med ca fem meter. Områdets södra del ansluter till garageplanen under bostadsbebyggelsen och ligger ca tre meter under gårdarna.

Geotekniska förhållanden

Marken består av fyllnadsmassor, lera och morän på berg. Fast grund - berg - återfinns med smärre variationer på ca + 5 metersnivån.

Vägar och trafik

Planområdet trafikförsörjs från Fisksättravägen som har en mycket god standard. Parkeringsytorna nås via in- och utfarter utmed hela planområdet. Vid centrum finns en särskild infart för transporter till butiker m m. Mellan parkeringarna och bostadshusen finns ett östvästligt gångstråk som passerar centrum och som även når Fisksätra station och områdena norr därom via gångbron eller tunneln under vägen. Trappor förbinder gångstråket med parkeringsytorna.

Kollektivtrafik

Fisksätra försörjs med Saltsjöbanan. Ingen reguljär busstrafik finns i området, däremot används bussar som ersättningstrafik vid de tillfällen Saltsjöbanan inte kan trafikeras. Enligt uppgift från SL kan det bli aktuellt att införa nattbussar till Fisksätra.

Ledningssystem

Inom planområdet går allmänna huvudledningar för vatten och avlopp i Fisksätra. Ledningsstråket går dels i östvästlig riktning, dels med nordlig riktning bl a vid centrum samt i höjd med Forellgatan. Befintliga ledningar utgör en restriktion för planområdets utnyttjande för bebyggelse.

PLANFÖRSLAG

En arbetsgrupp från Nacka kommun har utarbetat planförslaget på grundval av illustrationsförslag från AB Nackahems konsulter.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör att parkerings- och angöringsområdet i den norra delen av Fisksätra kan bebyggas med dels en ny byggnad vid Fisksätra centrum, dels med flera kontorshus ovanpå de befintliga parkeringsplatserna.

Centrum

Förslaget till en nybyggnad vid Fisksätra centrum har utformats av FRS Arkitektkontor AB. Planförslaget innebär att en byggnad i fyra våningar uppförs norr om den befintliga centrumanläggningen. Den tillkommande byggnaden förläggs intill gångbron mot Fisksätra station och i bottenplanet föreslås en huvudentré för centrum. Bottenplanet används även för in- och utlastning av varor till centrum, varför den fria höjden är 4,1 meter i detta plan. Plan 1 tr föreslås innehålla butiker och kontor och övriga två plan enbart kontor. På plan 2 tr föreslås en gångbro mellan nybyggnaden och befintlig centrumbyggnad och utrymmet mellan byggnaderna förses

med tak. Förslagen byggnad rymmer ca 3.000 m² kontors- och butikslokaler.

Planförslaget medger även en mindre utvidgning av centrum mot söder för att möjliggöra en utökning av kafeet i torgplanet samt en samlingslokal på terrassplanet.

Kontorshus

Förslaget till sammanlagt fyra nya kontorshus öster och väster om centrum har utformats av Birgitta Holm Arkitektkontor AB. Planförslaget innebär att den norra delen av befintliga parkeringsytor däckas över och på dessa däck uppförs kontorsbyggnader. Byggnadshöjden blir 2-3 våningar inklusive parkeringsplanet. Kontorshusen föreslås få en varierad utformning i höjd- och sidled för att så långt möjligt minska påverkan på utsikten mot norr för dem som bor och rör sig i bostadsområdet. Mellan tillkommande kontorshus och den öst-västliga gångvägen föreslås gångbroar. Planförslaget medger en tillkommande kontorsyta av ca 3.600 m² BTA.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

För närvarande finns en ramp mellan parkerings- och bostadsplanet ca 150 meter väster om centrum. I nuvarande centrumbyggnad finns hisskommunikation mellan de olika planen. Kvälls- och nattetid är dock centrumbyggnaden stängd. Tillgängligheten för rörelsehindrade bör förbättras så att en förbindelse vid centrum finns tillgänglig dygnet runt. Detta löses i samband med projekteringen av centrumbyggnaden.

Parkering

Planförslaget innebär att ytor för verksamheter tillskapas utan att särskilda parkeringsytor för dessa anges. En viktig del av planarbetet har bestått av att analysera parkeringsförhållandena i den norra delen av Fisksätra och att ange ramarna för tillkommande lokalytor.

Fisksätra har idag en parkeringsstandard motsvarande ca 0,8 bilplatser per lägenhet. En finns enligt AB Nackahem en efterfrågan på uthyrda platser som är klart lägre än tillgången. Samtidigt har det ofta varit fullt på besöksparkeringarna, beroende på att många ställt sig på dessa avgiftsfria platser i stället för att hyra sin egen plats. Sedan hösten 1988 är besöksparkeringarna avgiftsbelagda.

Planarbetet har utgått från att nuvarande centrum inklusive kyrkan kräver 75-80 p-platser. En parkeringsstandard för bostäderna på 0,75 p-plats/lägenhet kan accepteras bl a mot bakgrund av nuvarande utnyttjande. En

förutsättning för detta är emellertid att ett samnyttjande av parkeringsplatser mellan boende, arbetande och besökande kommer till stånd i mycket större utsträckning än idag.

Med dessa utgångspunkter kan konstateras att det finns ett överskott av 150-200 parkeringsplatser utmed den norra delen av området. Bland dessa ingår också de idag till hundrastgårdar m m ombyggda p-platserna. Med en p-standard av 20-25 platser per 1.000 m² kontorsyta kan ca 7.500 m² verksamhetsyta tillkomma under förutsättning att inga p-platser försvinner.

Som redovisats tidigare medger planförslaget att ca 7.000 m² kontor, butiker m m tillkommer. Ca 25 p-platser utgår som en följd av föreslagen byggnadsutformning samtidigt som ett femtontal nya p-platser kan tillskapas vid nuvarande slänter mot det öst-västliga gångstråket. Föreslagen utbyggnad bedöms således rymmas inom ovan angivna ramar. Det kan noteras att det finns viss reservyta för parkering norr om Fisksätravägen som bör kunna tas i anspråk om behov uppstår av ytterligare p-platser.

Trafik och angöring

Planområdet nås från Fisksätravägen, huvudsakligen genom de infarter som finns idag.

Besökande till centrum når entrén via en ny infart väster om gångbron. Nyttotrafiken till centrum når nybyggnadens bottenplan med bl a lastkajer från en infart öster om nybyggnaden.

Angöring med större fordon och infart till garagen under bostadsgårdarna sker i huvudsak som idag. Föreslagna broar mellan kontorshusen och gångstråket utmed bostadshusens norra sida ges en fri höjd av 3,1 meter.

Planteringar

Området utgör entré till den norra delen av Fisksätra och till centrum, varför behandlingen av grönytor är viktig. Den befintliga allén mot Fisksätravägen rustas upp. En sammanhängande skyddsplantering utförs utmed parkeringsytorna mot Fisksätravägen och vid markplaneringen bör särskild omsorg om planteringar m m läggas ned.

Teknisk försörjning

Allmänna VA-ledningar finns inom planområdet och tillkommande bebyggelse kan lätt anslutas. Det befintliga ledningsstråket skyddas genom särskild planbestämmelse. Den föreslagna centrumbyggnaden berör det allmänna led-

ningsstråket och en utbyggnad förutsätter såväl kulvertering som särskilt hänsynstagande vid placering och grundläggning av byggnadens pelare. Ledningarna ska kunna underhållas utan att konflikt uppstår med byggnadens konstruktion eller grundläggning.

Befintliga transformatorstationer har kapacitet att försörja tillkommande bebyggelse.

Värmeförsörjningens sker via befintlig panncentral inom området.

PLANGENOMFÖRANDE

Tomträttsinnehavaren - AB Nackahem - är huvudman för plangenumförandet. Ett exploateringsavtal som reglerar AB Nackahems åtaganden i samband med exploateringen kommer att tecknas med Nacka kommun.

AB Nackahem har för avsikt att genomföra en etappvis utbyggnad av kontorshusen. Därför ges planen en maximal genomförandetid, 15 år.

Byggstart kan ske tidigast under 1990.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett med bl a länsstyrelsen, berörda kommunala nämnder och styrelser, fastighetsbildningsmyndigheten och andra myndigheter. Boendeorganisationer och andra berörda har också fått tillfälle att framföra sina synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret

Paul Ahlqvist
Paul Ahlqvist
Detaljplanechef

Åke Andersson
Åke Andersson
planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
1991-01-28, § 7

Laga kraft 1991-03-05

Stenbjörn Höglund
.....

Stenbjörn Höglund
.....

Detaljplan för FISKSÄTRA i Nacka kommun, upprättad på
stadsbyggnadskontoret i maj 1989.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Huvudmannaskap

AB Nackahem (exploatören) ansvarar för utbyggnaden inom
planområdet.

Anläggningsåtgärder

Gator

Fisksättravägen blir inte förmål för några åtgärder med
anledning av planen.

Kvartersmark

Alla åtgärder - byggnader, anläggningar, mark m m -
ombesörjs och bekostas av exploatören.

Innan utbyggnad sker krävs närmare geologiska under-
sökningar av områden för bebyggelse.

Ledningar för vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för VA-åtgärder på kvartersmark.
Tillkommande byggnad vid centrum ska utformas med
hänsynstagande till befintliga VA-ledningar.

Elförsörjning

Området elförsörjs av Nacka Energi AB. Befintliga
transformatorstationer inom planområdet har kapacitet
att försörja tillkommande bebyggelse.

Uppvärmning, sophantering

Åtgärderna sker på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

All mark inom planområdet ägs av Nacka kommun och upplåts med tomträtt till AB Nackahem med undantag av mark för befintliga transformatorstationer.

Fastighetsbildning

Mark avsedd för bostadsändamål och som bebyggs med kontor skall bilda särskilda fastigheter. Marken skall där- efter upplåtas med tomträtt till exploatören. Nya tomt- rättsavtal måste upprättas även för de ombildade bo- stadsfastigheterna. I de nya tomträttsavtalen ska frå- gor om rätt till parkering m m behandlas. Någon fastig- hetsplan bedöms inte erforderlig.

Servitut

Befintligt servitut angående utfart för Erstavik 26:431 (ägare Nacka församling) över Erstavik 26:110 och 26:114 bibehålls och utvidgas vid behov efter genomförd fastig- hetsbildning.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan Nacka kommun och exploatören. Avtalet kommer bl a att reglera

- ersättning för planläggning
- avgifter för VA-anslutning
- kostnadsansvar för fastighetsbildning
- föreskrifter och kostnadsansvar för åtgärder rörande hänsynstagande till befintliga allmänna anläggningar
- föreskrifter angående vegetationsbehandling

Genomförandeorganisation

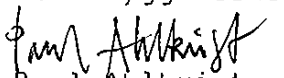
Exploatören initierar och utför de åtgärder som krävs för att genomföra planen.

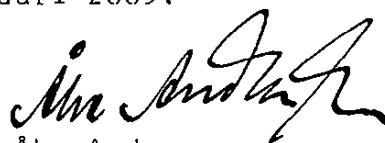
Tidplan

Utbyggnaden kan påbörjas när planen vunnit laga kraft och när erforderliga bygglov och övriga tillstånd erhållits.

Planförslaget medger en etappvis utbyggnad genom att maximal genomförandetid föreslås. Genomförandetiden föreslås löpa ut den 1 januari 2005.

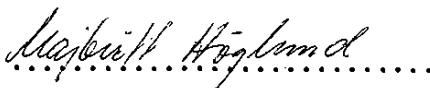
Stadsbyggnadskontoret

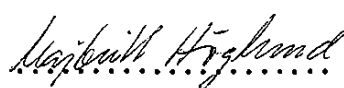

Paul Ahlkvist
Detaljplanechef


Åke Andersson
planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
1991-01-28, § 7

Laga kraft 1991-03-05


.....


.....

Till

Fastighetsregistermyndigheten
i Nacka

Detaljplan för Fisksättra.....

.....
har vunnit laga kraft den 5 mars 1991.....

Originalhandlingar

~~Planhandlingar~~ översändes

+ Plankarta

Detaljplaneavdelningen

Majbritt Höglund
Majbritt Höglund