

2021-02-16

## STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2020/998  
KFKS 2020/1133  
Standardförfarande

### Fisksätra södra

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



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

## I Sammanfattning

Projektområdet omfattar den södra delen av centrala Fisksätra och utgörs av bebyggelse med flerbostadshus med tillhörande bostadsgårdar, markparkering, en hundrastgård och delar av parkmark med gång- och cykelvägar. Större delen av området utgörs av privat mark ägd av Stena Sessan Nacka AB, förutom hundrastgården samt parkmarken som är kommunala (fastigheten Erstavik 26:1).

Projektet ingår i detaljplaneprogram för Fisksätra som antogs 2013. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge. Projektets mål är att till skapa cirka 150–250 bostäder med möjlighet till gemensamhetslokaler i bottenvåningarna. Den nya bebyggelsen ska kopplas samman med befintliga gång- och cykelstråk. Varsamhetsbestämmelser ska införas för befintlig bebyggelse inom projektområdet i syfte att förhindra förvanskning av bebyggelsens karaktärsdrag vid framtida byggnadsåtgärder. Projektet ska även hitta en ny lokalisering för och byggnation av hundrastgård. Flertalet frågor behöver utredas vidare under planarbetet, bland annat omfattning och gestaltning av bebyggelsen samt hur parkering kan lösas för befintlig och ny bebyggelse.

Den nya bebyggelsen avses byggas ut i etapper. Etappernas utbyggnadsordning anpassas eventuellt efter andra pågående projekt i området. Ett planavtal som reglerar plankostnader är ingånget och en principöverenskommelse som reglerar principerna för parternas åtaganden samt utbyggnaden ska ingå i samband med att denna startpromemoaria antas. Budget för planarbetet söks i samband med att startpromemoaria antas. Exploatören Stena Sessan Nacka AB ska stå för samtliga kostnader och totalbudgeten för kommunen beräknas i princip bli plus minus noll.

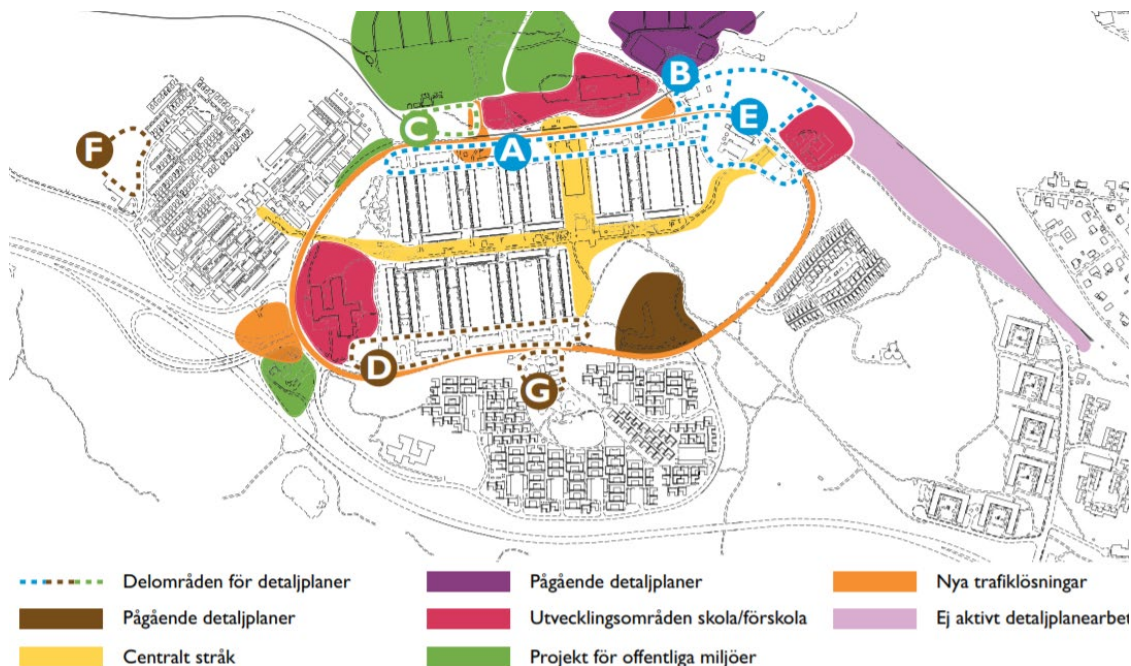
## 2 Bakgrund

Projektet ingår i detaljplaneprogrammet för Fisksätra som antogs 2013. Programmet föreslår nybyggnation av bostäder och verksamheter i strategiska lägen där bebyggelse kan bidra till en förbättrad boendemiljö och ett mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer. Programmet identifierar ett antal lägen som särskilt lämpade för nybyggnation och komplettering, sett till bebyggelsestruktur och funktionsmässiga kopplingar. 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.

Centrala Fisksätra har idag ett relativt ensidigt bostadsbestånd med en stor majoritet hyresrätter i liknande storlek. Detta minskar möjligheterna för människor att flytta inom kommundelen. Nya bostäder med fri upplåtelseform i olika bostadsstorlekar ökar variationen och utbudet vilket underlättar för människor att flytta inom Fisksätra.

Det område som nu är aktuellt för detaljplanering är utpekad i detaljplaneprogrammet för Fisksätra som ett område att förtäta, se område D i bild nedan. Inom detta område anges att

cirka 70 lägenheter kan byggas om 10 % av markytan bebyggs med 6-våningsbyggnader. Tätheten på kvartersnivå bör generellt inte överskrida tätheten i befintligt bestånd i centrum enligt programmet. Efter utvärdering av exploateringsgraden i detaljplan Fisksätra entré, motsvarande område A enligt detaljplanprogrammet, bedöms fler bostäder kunna tillskapas inom aktuellt projektområde än vad planprogrammet anger.



*Etappindelning och planerad markanvändning enligt detaljplaneprogram för Fisksätra. Aktuellt projektområde utgörs av område D.*

## 3 Syfte och mål

### 3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

### 3.2 Mål

#### 3.2.1 Projektmål

Projektets mål är:

- Byggrätt för cirka 150–250 bostäder med möjlighet till gemensamhetslokaler i bottenvåningarna
- Att koppla ihop den nya bebyggelsen med befintliga gång- och cykelstråk och skapa en god tillgänglighet
- Ny lokalisering för och byggnation av hundrastgård

#### 3.2.2 Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram en ny strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen. Syftet med strategin är att samla kommunens ambition när det gäller miljö- och klimatarbete för en hållbar stadsutveckling i hela Nacka. Av kommunstyrelsens

antagandebeslut, § 178, 3 juni 2019, framgår att en genomförandeplan ska tas fram som beskriver hur strategin praktiskt ska genomföras samt hur uppföljningen ska ske. Kommunen och byggaktören ska komma överens om både projektspecifika mål för strategins sex inriktningar, och hur projektet ska arbeta för att nå målen samt vem som ansvarar för genomförandet av dem. Nedan beskrivs inriktningarna, kommunens förslag på ambitioner för projektet samt de indikatorer som kan användas vid uppföljning. Förslaget samt genomförandeplanen vidareutvecklas i det kommande planarbetet.

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

Tillgången och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och förskolor planeras och uppförs. Den bebyggelse som planeras inom projektet har cirka 250 meter till en park. Projektet ska studera om det tillkommande antalet bostäder innebär ett behov av att utveckla områdets grönytor för rekreation och biologisk mångfald.

#### *Hållbart resande och mobilitet*

Nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturlokaler ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektområdet är beläget i direkt anslutning till buss samt med cirka 400 meter till Saltsjöbanans station Fisksätra. Projektet kan förbättra tillgängligheten till befintlig kollektivtrafikförsörjning genom att stärka och koppla samman befintliga gång- och cykelstråk.

#### *Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande*

Ny bebyggelse bör i första hand ske på mark som redan är ianspråktagen. Projektet ska enbart utreda tillskapandet av nya bostäder på mark som redan är ianspråktagen.

#### *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 kvartersmark och allmän plats.

#### *Hållbar avfallshantering och återbruk*

Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshusen där man inte kommit lika långt som i småhusområdena. Under kommande planprocess samt bygglovsprocess kommer frågan om avfallshantering studeras vidare i samråd med byggaktörerna.

#### *Anpassning till 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. Under kommande planprocess kommer inriktningen att studeras vidare i samråd med byggaktörerna.

### **3.2.3 Uppföljning av mål**

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>
<i>Bostäder</i>	<i>150–250</i>	<i>Samråd, granskning, antagande, bygglov och slutbesked</i>

<i>Gång- och cykelstråk</i>	<i>God tillgänglighet och stärkta kopplingar</i>	<i>Godkänd slutbesiktning och överlämning till drift</i>
<i>Hundrastgård</i>	<i>Ny lokalisering</i>	<i>Samråd, granskning, antagande, godkänd besiktning och överlämning till drift</i>
<i>Hållbart byggande</i>	<i>Projektspecifika mål tas fram i en genomförandeplan under kommande planarbete</i>	<i>Enligt genomförandeplan</i>

## 4 Förutsättningar

### 4.1 Område och avgränsningar

Projektområdet omfattar den södra delen av centrala Fisksätra. Området består idag av bebyggelse med flerbostadshus med tillhörande bostadsgårdar, markparkering för områdets boende, en hundrastgård samt delar av parkmark med gång- och cykelvägar. Större delen av området utgörs av privat mark förutom hundrastgården och parkmarken som är kommunala (fastigheten Erstavik 26:1). De privata fastigheterna utgörs av Erstavik 26:8–18, vilka ägs av Stena Sessan Nacka AB.

Projektområdet utgörs i huvudsak av två i höjd separerade marknivåer. Den högre uppbyggda marknivån ligger ett våningsplan högre än den lägre marknivån och utgörs av flerbostadshusbebyggelse samt tillhörande överbyggda bostadsgårdar. Den lägre marknivån utgörs av den större markparkeringen, hundrastgården samt vegetationsytor. Markparkeringen utgörs av en i huvudsak plan hårdgjord yta, som är uppdelad i mindre enheter mellan vegetationsytor och lokalgator. Vegetationsytorna domineras av gräs med inslag av mindre buskar och lövträd. De fyra mindre lokalgatorna Grötfatsstigen, Mörtgatan, Siggatan och Ålgatan förbinder Fidravägen med parkeringsytan och det parkeringsgarage som ligger under den högre marknivån. Ramper förbinder de två nivåerna med varandra. Den befintliga utemiljön har vissa brister i tillgänglighet, orienterbarhet och trygghet. På den östra samt västra sidan om parkeringsytan sträcker sig gång- och cykelvägar som förbinder området med de norra delarna av centrala Fisksätra samt Fisksätra centrum.

Området är påverkat av trafikbuller från Fidravägen. Befintlig flerbostadshusbebyggelse berörs av två fornminnen i de norra delarna av projektområdet. Genom projektområdet går ledningar för vatten och avlopp som försörjer Fisksätra.





*Karta som visar ett flygfoto över projektområdet, preliminär projektavgränsning i rött.*

## 4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

### *Regional utvecklingsplan*

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS 2018) är Fisksätra med omnejd benämnd som primärt bebyggelseområde. Primära bebyggelseområdena har en god regional tillgänglighet med kollektivtrafik, med potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. 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.

Projektet berörs inte av något riksintresse.

### *Översiktsplan*

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2018) anges en stadsbyggnadsstrategi som projektet berörs av, vilket är att utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar. Fisksätra, som är ett av Nackas lokala centrum, anges som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Strandområden och bostadsnära grönområden pekas ut som värden att beakta. Översiktsplanen anger att Fisksättras befintliga bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig i flera delar.

Enligt översiktsplanen skulle drygt 700 bostäder kunna tillkomma i hela Fisksätra till år 2030. Cirka 200 arbetsplatser kan under samma tid tillkomma i området. Översiktsplanen

beskriver vidare ett behov på cirka 150 förskoleplatser och eventuell utbyggnad av befintliga skolor inom området. Det finns behov av olika kulturlokaler, och plats för idrottsaktiviteter.

#### *Detaljplaneprogram Fisksätra*

Detaljplaneprogram för Fisksätra från 2013 ska vara vägledande för utvecklingen i området. I programmet anges tre strategier för utvecklingen i Fisksätra. De tre strategierna är: förbättra och förstärk Fisksättras innehåll, koppla samman områden och utveckla stråk samt utveckla stations- och centrumområdet. Enligt programmet ska tillkommande bebyggelse anpassas i skala, form och uttryck för att inte dominera och förta den befintliga karaktären.

#### *Gällande detaljplaner*

Projektområdet omfattas av tre gällande planer vars genomförandetider har gått ut.

För en stor del av projektområdet gäller stadsplan 57, Förslag till stadsplan för Fisksätraområdet del 2, från 1967 samt stadsplan 61, Förslag till stadsplan för Fisksätraområdet del 2:1, från 1968. För befintliga flerbostadshus anger stadsplanerna bostadsändamål med sammanbyggda hus. För gårdarna anger planerna mark som inte får bebyggas och för ytorna mellan gårdarna anges markanvändning överbyggd gård och tillgänglig för allmän gångtrafik. Planerna anger parkeringsändamål för de delar av befintlig parkeringsyta som planerna omfattar. För den östra och västra delen av projektområdet anges markanvändning allmän plats parkmark med gånggata.

För en större del av befintlig parkeringsyta gäller stadsplan 323, Förslag till ändring av stadsplan för del av Fisksätra, fastigheterna Erstavik 26:12 m.fl., från 1982. Stadsplanen anger markanvändning kontor, lager och småindustriändamål för befintlig parkeringsyta och parkmark för ytan närmast Fidravägen. Inom markområdet för kontorsändamål anges en byggrätt för tre lamellbyggnader som sluter befintliga gårdsrum. Planändringen togs fram då stora delar av parkeringsytorna inte nyttjats. Byggrätten är inte nyttjad.

## **5 Utförande**

### **5.1 Detaljplan**

Detaljplan är stadsbyggnadsprojektets första delprojekt. Detaljplanen ska möjliggöra för nya bostäder med gemensamhetslokaler i bottenvåningen samt en trivsammare och tryggare offentlig miljö. Planarbetet kommer att genomföras med ett standardförfarande.

Detaljplaneprogrammets inriktning för omfattning, placering och gestaltning ska beaktas. Det innebär bland annat att ha som mål att tillskapa en tilltalande och trygg utemiljö med inbjudande entréer i och till området, att komplettera med bebyggelse i varierad skala och struktur samt god gestaltning. Bebyggelsen ska i regel vara 4–6 våningar och tätheten på kvartersnivå bör generellt inte överskrida tätheten i befintligt bestånd i centrum. Den nya bebyggelsen ska skapa en ny årsring som är mer uppbruten än befintlig bebyggelse, har varierad form och som är väl gestaltad och tar hänsyn till samt samspelar med befintliga byggnadsvolymer. Utformning och omfattning av ny bebyggelse ska relatera till den bebyggelse som planeras inom norrliggande detaljplan Fisksätra entré.

Den nya bebyggelsen ska kopplas samman med befintliga gång- och cykelstråk för att skapa tydliga stråk mellan området och Fisksätra centrum. Vidare ska det utredas om tillgängligheten på de befintliga gång- och cykelstråken inom projektområdet behöver förbättras. Befintliga fasader med garageentréer och utfarter som angränsar till befintlig parkeringsyta ska även ses över ur ett tillgänglighets- och gestaltningsperspektiv för att skapa kopplingar mellan nya och befintliga bostäder.

Befintliga flerbostadshus med tillhörande bostadsgårdar omfattas i projektområdet i främsta syfte att införa varsamhetsbestämmelser för att förhindra förvanskning av bebyggelsens karaktärsdrag vid framtida byggnadsåtgärder. I detaljplanen behöver det även utredas om mindre tillägg i den befintliga bostadsmiljön, såsom komplementbyggnader, eller hantering av eventuella planstridigheter, kan bli aktuellt. Ny lokalisering av en befintlig hundrastgård ska även utredas i detaljplanen, vilken kan bli aktuell att ingå i planområdet.

Projektet ska följa samtliga beslutade styrdokument, och samordning i olika planfrågor ska ske med eventuella angränsande aktuella projekt.

Flertalet frågor behöver utredas vidare under planarbetet:

- **Omfattning och gestaltning.** Ett gestaltningsprogram för bebyggelse ska tas fram. Solförhållanden på befintliga samt planerade gårdar ska studeras för att säkerställa goda förhållanden för nya och befintliga bostäder.
- **Markförorening och geoteknik.** Behovet av en utredning av eventuella markföroreningar samt geotekniska förhållanden ska vidare undersökas.
- **Buller.** Området är bullerutsatt främst från Fidravägen. En bullerutredning ska tas fram som visar hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden.
- **VA-ledningar.** Inom området går idag VA-ledningar, vilkas placering inte är optimal för en framtida exploatering. Möjliga lösningar på detta problem ska utredas och bebyggelse anpassas i möjlig mån.
- **Dagvatten.** En dagvattenutredning ska tas fram som visar hur dagvatten kan fördröjas och renas inom området.
- **Trafik och parkering.** Detaljplanen kommer att föreslå bebyggelse på befintliga parkeringsytor där boende idag parkerar. En trafik- och parkeringsutredning ska tas fram gällande lösningar för angöring och parkering för befintlig och ny bebyggelse.
- **Rekreationsytor.** Den ökade exploateringen som detaljplanen medför innebär ett ökat tryck på parker och offentliga platser i närområdet. Behovet av grönytor för rekreation och biologisk mångfald ska därför utredas och ytterligare ytor utvecklas vid behov.
- **Förskolebehov.** Beroende på antal bostäder som detaljplanen möjliggör så kan på sikt fler förskolor behövas. Förskolorna i området bedöms kunna täcka visst tillkommande behov av platser. Vid ytterligare behov finns möjligheten att planlägga



för en ny förskola på fastigheten Erstavik 26:25 och marken där omkring. Frågan ska studeras vidare.

## **5.2 Markägoförhållanden**

Nacka kommun äger all park- och gatumark inom planområdet. Befintlig parkering och bostadsbebyggelse ägs av Stena Sessan Nacka AB. Markägoförhållandena avses i stora drag att kvarstå vid genomförandet. Justeringar av markägoförhållanden genom fastighetsregleringar kan komma att bli aktuella för att tillskapa en ändamålsenlig fastighetsindelning.

## **5.3 Utbyggnad**

Den nya bebyggelsen avses byggas ut i etapper. Etappernas utbyggnadsordning anpassas efter eventuellt andra pågående projekt i området. Eventuell ny- eller ombyggnation av allmänna anläggningar inom projektområdet ska bekostas av exploatören Stena Sessan Nacka AB. De allmänna anläggningarna som avses kan vara en eventuellt flytt och upprustning av gångvägar i områdets västra och östra del.

## **5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende**

Befintliga bostäder inom projektområdet kommer att påverkas av projektets genomförande. De bostäder som kommer att påverkas mest är de bostäder som har utsikt mot befintlig parkeringsyta. Den mest direkta påverkan för bostäderna bedöms bli att de boende får fler grannar och förändrad utsikt, samt en förändrad offentlig miljö som angränsar till befintliga gårdsrum. Tillkommande bebyggelse kan även komma att generera skuggverkan på befintliga bostäder och bostadsgårdar. Omfattningen av dessa ska studeras och beaktas i projektet. Antalet parkeringsplatser för boende bedöms minska i och med projektets genomförande. Under byggtiden kommer boende påverkas i form av buller, trafikstörningar med mera. Detta ska beaktas och minimeras under planering och genomförandet.

Projektet bedöms generera en trivsammare och tryggare offentlig miljö, vilket är positivt för befintliga boende inom projektområdet, samt för övriga boende och besökare i Fisksätra. Förbättrad tillgänglighet och stärkta kopplingar till befintliga gång- och cykelstråk är positivt för boende och besökare i Fisksätra.

Projektet innebär ny lokalisering av hundrastgård, vilket kan göra att boendes avstånd till hundrastgård ändras.

Detaljplanen ska möjliggöra för fler bostäder i ett läge med närhet till natur, grönområden, sport- och fritidsaktiviteter, vilket bedöms positivt för barn. Då bostadsgårdar ska tillskapas på mark som idag används för parkeringsändamål så bedöms barns utrymme för utemiljö öka i och med projektets genomförande. Projektet bedöms tillskapa en miljö som upplevs tryggare än befintlig parkeringsyta, vilket bedöms positivt för barn. Projektet ska studera hur ytor för gemensam utevistelse ska tillskapas för tillkommande bostäder. Barns möjligheter till lek och utevistelse ska beaktas.

## **5.5 Rättsligt genomförande**

Ett planavtal som reglerar plankostnader har ingåtts.

En principöverenskommelse som reglerar principerna för parternas åtaganden samt utbyggnaden ska ingås i samband med att denna startpromemoria antas.

Ett exploateringsavtal ska ingås när planen vinner laga kraft som bland annat reglerar hur genomförandet av planen ska gå till och finansieras.

## 5.6 Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad, och sådana aktiviteter kan komma att genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

## 6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Q4 2023
Byggstart allmänna anläggningar	Q2 2024
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q3 2024
Start inflyttning	Q1 2026
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Q3 2030
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q4 2029
Projektavslut	Q4 2030

Tidplanen är ett förslag för hur planen ska tas fram och genomföras.

## 7 Ekonomi

Planavtal är tecknat mellan Nacka kommun och exploatören Stena Sessan Nacka AB. I detta åtar sig exploatören att bekosta planarbetet.

Exploatören ska även bekosta genomförandet av planen. Detta regleras i exploateringsavtalet.

### 7.1 Budget, projektkalkyl, finansiering

Budget för planarbetet söks i samband med att denna startpromemoria antas. Planarbetet beräknas kosta cirka 4 miljoner kronor. Då exploatören ska stå för samtliga kostnader för planarbetet beräknas totalbudgeten för kommunen bli plus minus noll.

Budget för utbyggnadsfasen söks i samband med utbyggnads-PM då planen vinner laga kraft. Då exploitören ska stå för samtliga kostnader i genomförandet beräknas även denna totalbudget bli plus minus noll.

## 7.2 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Kommunens driftskostnader är beroende på vilka åtgärder som blir aktuella.

## 8 Risker

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Produkt	Påverkan på befintliga bostäder, ex skuggpåverkan	Ny bebyggelse måste anpassas efter detta	Bevakas i planskedet
●	Tid	Krock i genomförandet med andra projekt i Fisksätra	Utbyggnaden fördras och försenas	Samordnas med övriga projekt med hjälp av en genomförandeplanerare
●	Produkt	Befintlig parkering tas i anspråk	Bristfällig parkeringssituation för de boende	Parkeringsutredning ska tas fram i planskedet och planen anpassas efter detta.

Tabellen ovan redovisar de viktigaste riskerna som identifierats hittills i projektet. Arbete ska ske löpande under projektets gång för att identifiera risker och om riskerna förändrats.

## 9 Kommunikation

Kommunikationsplan kommer att tas fram under planarbetet och samordnas med övriga projekt i Fisksätra.

## 10 Rapportering

De allmänna anläggningarna ska överlämnas till kommunen efter godkänd slutbesiktning. Detta kan ske etappvis.

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande Planchef

Karin Stadig  
Projektledare

Magnus Bohman  
Planarkitekt