

# FISKSÄTRA ENTRÉ

## DETALJPLAN FÖR FISKSÄTRA ENTRÉ

GRANSKNINGSTID 22 februari - 5 april 2018



Så här långt har planarbetet kommit



Planområdets läge i Nacka kommun



Fisksättra - planområdet visas med röd linje

### Syfte

Syftet med detaljplanen 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.

### Planområdet

Planområdet för Fisksättra entré avgränsas i norr av Saltsjöbanan, i söder av befintlig bebyggelse, i öster av Fisksättra värmecentral och i väster av Braxenparken. Marken ägs av Stena fastigheter och Nacka kommun och består idag av markparkering, två transformatorstationer, Fisksättravägen, Fisksättra centrum samt bostadsgårdar. Övergripande strategier och mål för utvecklingen av Fisksättra som anges i planprogrammet från 2013 följs i planförslaget.



Planområdet väster om gångbron - befintlig bebyggelse, parkeringsytor, Fisksättravägen och Saltsjöbanan med Fisksättra station.

### Planens huvuddrag

Planförslaget omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. I ett av kvarteren möjliggörs även för skola med sex avdelningar samt ett äldreboende med 72 lägenheter. Vid Fisksättra centrum ges möjlighet till utbyggnad av centrum- och kontorsverksamhet, dels under gångbron vid det före detta polishuset, och dels på delen som vetter mot Fisksättra torg. Även i kvarteret direkt väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bottenvåningen. Totalt bedöms området inrymma cirka 430 lägenheter. Utbyggnaden av centrum omfattar cirka 1000 kvadratmeter lokaler under gångbron och cirka 2000 kvadratmeter lokaler mot Fisksättra torg.

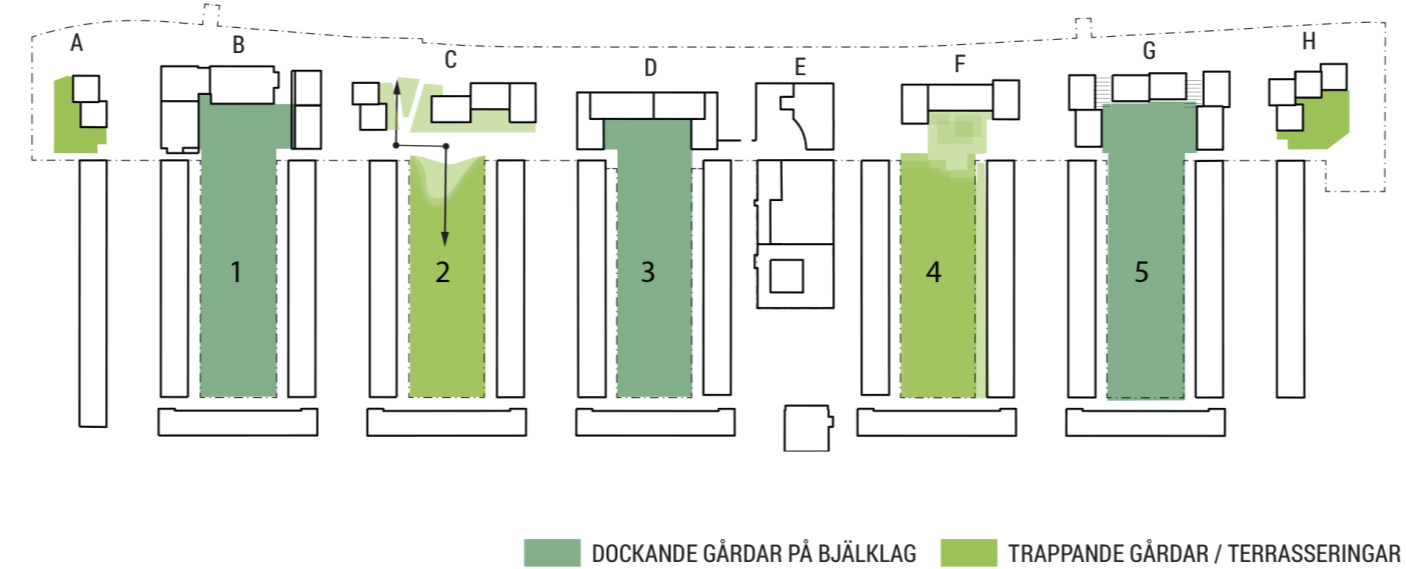
### Parkering och angöring

Infarter från Fisksättravägen är placerade i samma lägen som idag eftersom de utgör angöring till de befintliga parkeringsgaragen, utöver angöring till de nya. Enda skillnaden är att angöring till det befintliga parkeringsgaraget direkt öster om centrum får en egen angöringsgata strax öster om angöringsytan för transporter till centrum. De nya bostadskvarteren gör att rundkörning inte är möjlig, förutom vid kvarter C. Istället finns vid varje angöringsgata en vändplan som är dimensionerad så att även hämtfordon för avfall kan köra runt. Vändplanerna föreslås utformas som sammanhållna mindre torgytor.

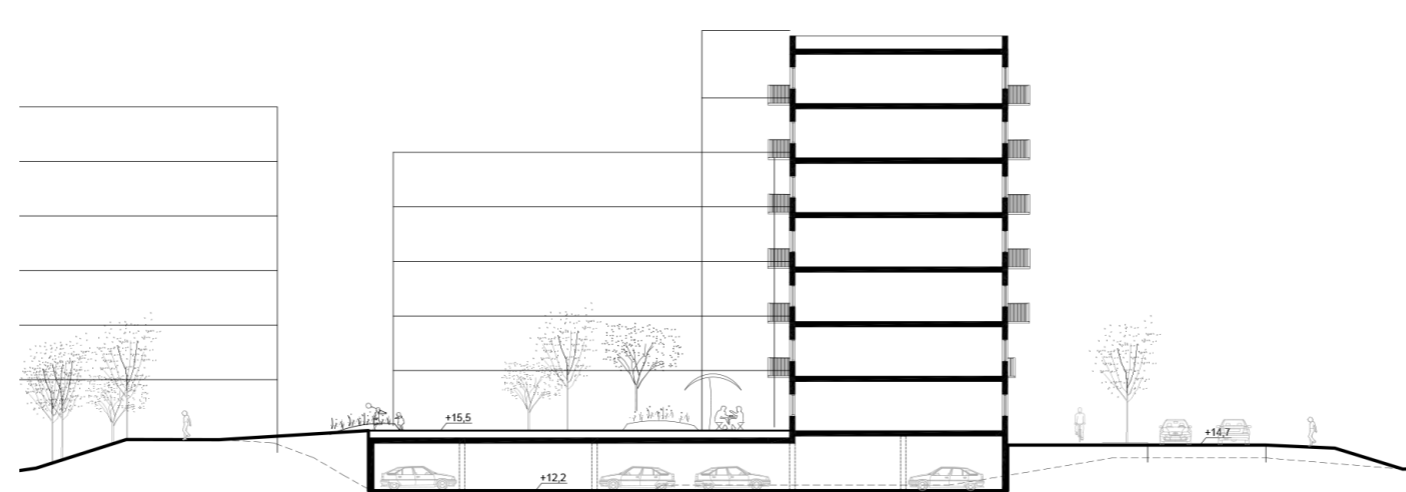
I tre av bostadskvarteren föreslås parkeringsgarage under de nya bostadsgårdarna, vilket gör att dessa hamnar i samma nivå som befintliga gårdar. Ny bebyggelse placeras så att ett gårdsrum kan bildas om är gemensam med befintlig bebyggelse. Parkering till de tillkommande bostäderna kommer även att lösas i befintliga parkeringsgarage där det idag finns ett överskott av platser. Befintliga gårdar ingår i planområdet för att ge möjlighet till komplementbyggnader såsom lekstugor, odlingsbodar, spaljeer med mera.

### Befintliga och nya gårdar

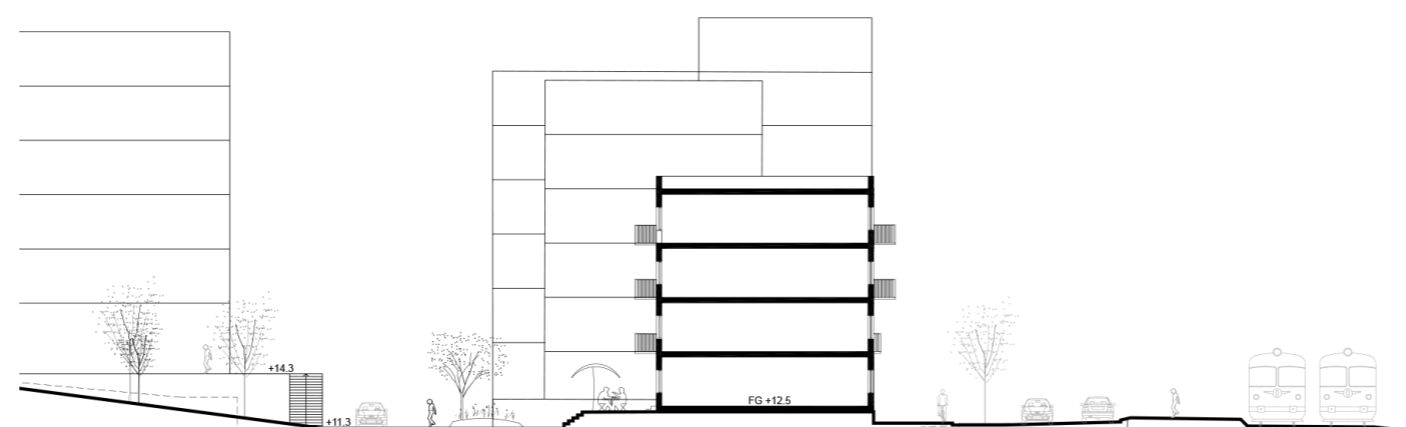
De befintliga gårdarna ligger cirka tre meter högre än marken där den nya bebyggelsen föreslås. För att möjliggöra en sammankoppling av gårdar, i syfte att tillskapa storgårdskvarter och minska barriärer mellan nytt och befintligt, föreslås att tre av de nya kvarteren (B, D och G) får dockande bjälklag vilka sammanbinder gårdarna. Bjälklaget utgör taket till de parkeringsgarage som föreslås i dessa kvarter. I de två kvarter som inte har parkeringsgarage (C och F) ligger gårdarna på en lägre nivå varför de befintliga gårdarna (2 och 4) föreslås få en terrassering för att få till ett mjukt möte. Terrasseringarna kan användas för vistelser och rörelse.



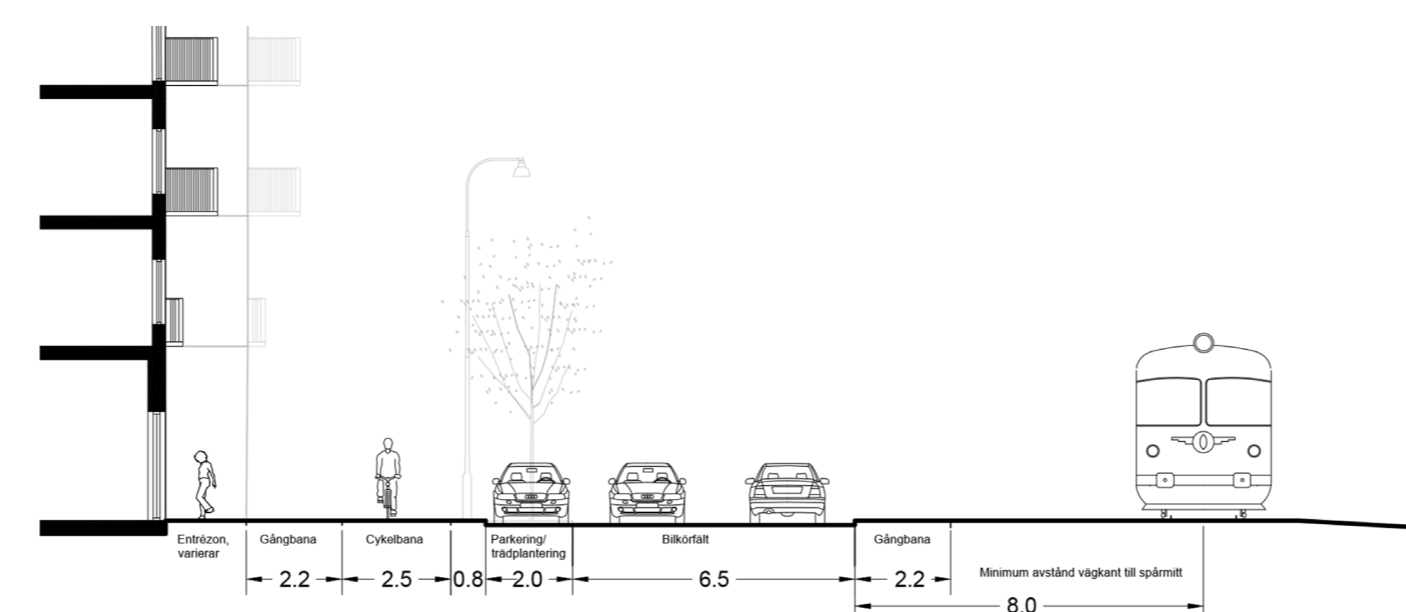
Två principer för möte av befintliga och nya gårdar



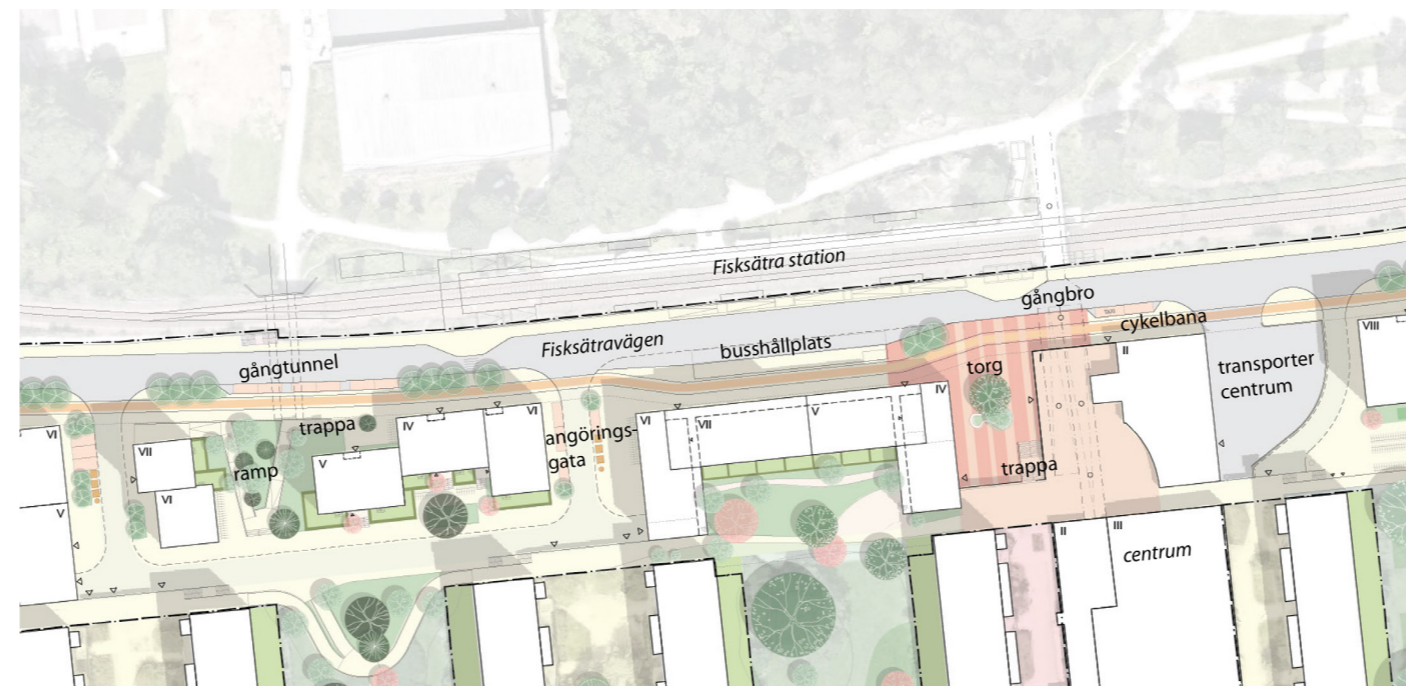
Sektion gård 5 - kvarter G där tak på parkeringsgarage möter befintlig gård. Tunn streckad linje visar den befintliga marknivån.



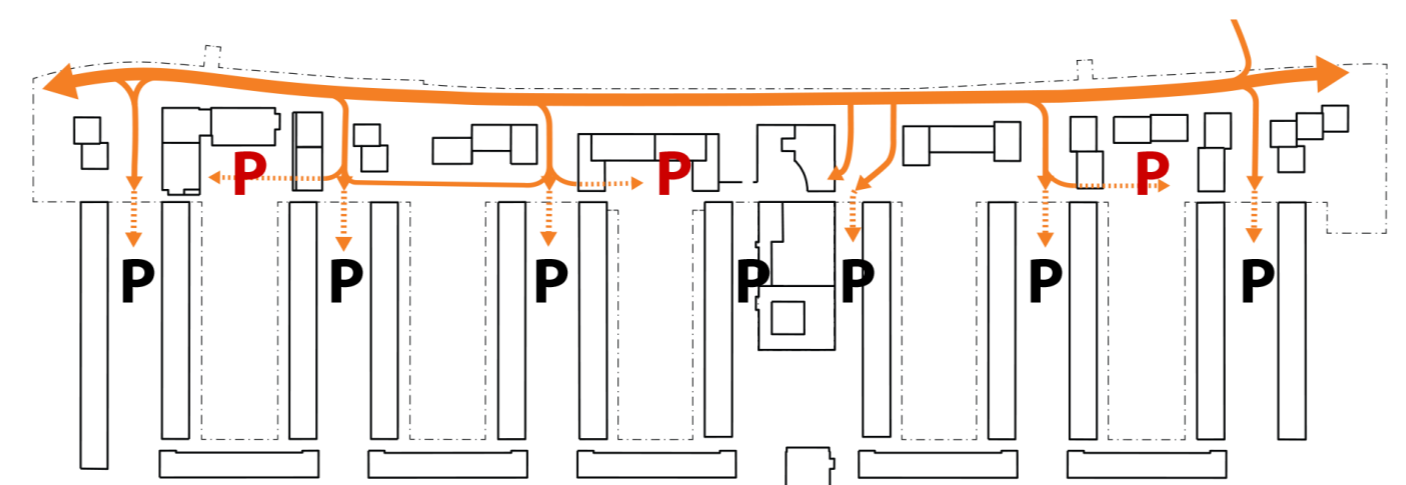
Sektion gård 2 - kvarter C där befintlig gård ommodelleras för att möta den nedre nivån. Tunn streckad linje visar den befintliga marknivån.



Fisksättravägens föreslagna sektion. Måtten som anges är i meter.



Fisksättravägen och ny torgyta



Framtida angöring till garage - P är befintliga garage, P är nya garage

## SAMRÅD

Syftet med detaljplanen 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.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 1 januari 2015

Under samrådet den 22 februari - 5 april 2018 kommer planförslaget vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Fisksättra och i Nacka Forum.

Information om planförslaget finns även på Nacka kommuns hemsida [www.nacka.se/stadsbyggnad](http://www.nacka.se/stadsbyggnad)

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma den 5 april 2018.

Ange Dnr KFKS 2017/746 i ämnesraden.

### Synpunkter kan lämnas:

Via e-post [registrator.plan@nacka.se](mailto:registrator.plan@nacka.se)

Via brev Nacka kommun, Planenheten,  
131 81 Nacka

### Frågor om planförslaget ställs till planarkitekt

Anna Ellare 08-718 98 80, e-post [anna.ellare@nacka.se](mailto:anna.ellare@nacka.se)

Per Jacobsson 08-412 53 45, e-post [per.jacobsson@nacka.se](mailto:per.jacobsson@nacka.se)

### Fisksättravägen och nytt entrétorg

Fisksättravägen föreslås omdanas från en väg till en levande lokalgata. Själva körbanan, som idag är 8 meter bred och inbjuder till höga hastigheter, föreslås få ett sektionmått på 6,5 meter. Invid gatan finns ett stråk med kantstensparkering och trädplanteringar, och söder om dessa cykelbana och gångbana med ett totalmått på 4,7 meter. Cykelbanan kommer att vara separerad från gångbanan med markering i marken, och är tänkt att i framtiden sträcka sig runt hela Fisksättra. Även norr om Fisksättravägen, mot Fisksättra station, föreslås en gångbana.

Vid centrum tillskapas ett entrétorg som ligger i anslutning till busshållplats och övergångsställe till Fisksättra station.

### Gångstråk och tillgänglighet

Gående rör sig idag huvudsakligen längs den så kallade rampen, direkt norr om bebyggelsen, som ligger upphöjd från parkeringen. Gena kopplingar saknas mellan centrum och stationsområdet. Likaså utgör Fisksättravägen och Saltsjöbanan idag en barriär mellan befintlig bebyggelse på den södra sidan, och skola, idrott och rekreation på den norra sidan.

Tillgängligheten för gående och cyklister förbättras genom förslaget. Möjligheten för gående att ta sig från den övre nivån, vid befintlig bebyggelse, till den nedre nivån kommer att förbättras jämfört med idag. Ramp med vilplan kommer att anordnas från Fisksättravägen ner till gångtunneln under Fisksättravägen. Fisksättravägen kommer att gestaltas som en levande lokalgata, som är smalare än idag och har trottoarer, cykelbana samt övergångsställen mot stationen, vilket förbättrar möjligheten att korsa Fisksättravägen

### Fisksättra station

Trafikförvaltningen (SL) utreder möjligheten att vid vissa stationer längs Saltsjöbanan bygga ut till dubbelspår (mötesstation) i syfte att kunna öka turtätheten. De lägen för vilka utredning pågår är Fisksättra, Tattby samt Östervik. För att kunna utöka trafiken krävs dubbelspår vid två av stationerna, antingen Fisksättra och Tattby eller Östervik och Tattby. Trafikförvaltningen har ännu inte beslutat om att utbyggnaden ska ske i Fisksättra eller i Östervik. Även om det inte blir en mötesstation i Fisksättra kommer perrongen att flyttas till den södra sidan av spåren, vilket innebär en bättre och enklare koppling till Fisksättra centrum. I planförslaget för Fisksättra entré har hänsyn tagits till, och utgår ifrån, framtaget förslag till ombyggnad av Fisksättra station till mötesstation.

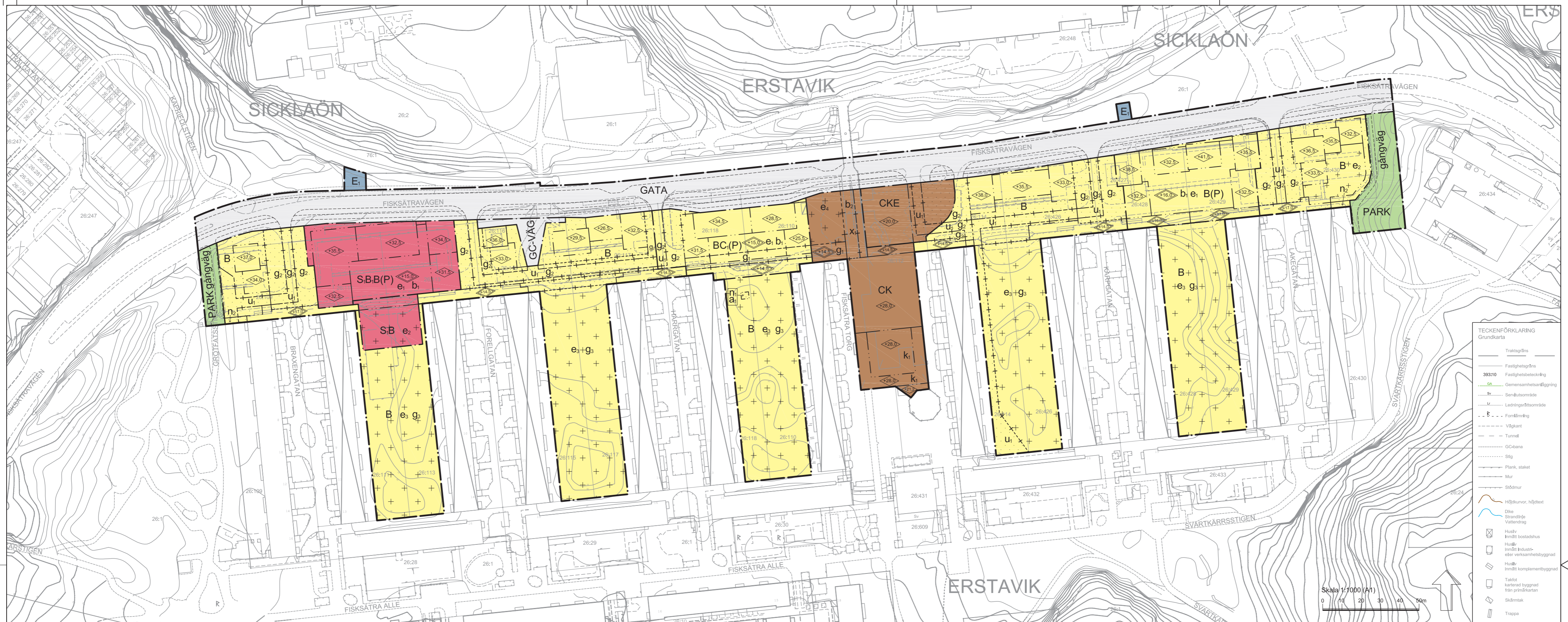
### Struktur och gestaltning

Den föreslagna strukturen grundas på tanken att sluta de befintliga gårdsrummen och samtidigt tillskapa ett gaturum längs Fisksättravägen. Indragna fasadpartier i gatunivå och variation i höjd samt variation i takutformning tillskapas en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. En viss samhörighet med den befintliga bebyggelsen erhålls dels genom val av fasadmateriell och fasadkulörer, och dels genom att de befintliga husgavlarna delvis exponeras. Byggnaderna föreslås uppföras i fyra till åtta våningar.

Bebyggelsen gestaltas med en varierad och levande fasad som införlivar nutida arkitektur och skapar en ny årsring i Fisksättra. Fasaderna ges en varm färgskala som smälter in i landskapsbilden.

Principen för materialval grundar sig i en idé om byggnadsvolymer med varierade fasader i olika kulörer och material, tillsammans med accentuerade detaljer.

# FISKSÄTRA ENTRÉ



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

### Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA
- Gång- och cykelväg
- Park

### Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- Bostäder
- Bostäder, parkering i bottenvåningen
- Bostäder, centrumverksamhet i bottenvåningen, parkering i bottenvåningen
- Centrum- och kontorsverksamhet
- Centrum- och kontorsverksamhet, teknisk anläggning
- Teknikanläggning, elnätstation
- Förskola, äldreboende, bostäder, parkering i bottenvåningen
- Förskola, äldreboende, bostäder, parkering i bottenvåningen

## Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

gångväg Gångväg ska anordnas

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Korsmark - på marken får endast kompletteringsbyggnad placeras (PBL 4 kap 23 § punkt 1 eller 26 § punkt 2)
- Prickmark - marken får inte föras med byggnad (PBL 4 kap 23 § punkt 1 eller 26 § punkt 2)
- Utöver angiven totalhöjd får mindre byggnader och skärmtak uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvadratmeter (per angiven yta) och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens nivå. (PBL 4 kap 23 § punkt 2)
- Mindre byggnader i en våning samt skärmtak får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvadratmeter (per angiven yta). (PBL 4 kap 23 § punkt 2)
- Mindre byggnader i en våning samt skärmtak får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 90 kvadratmeter (per angiven yta). (PBL 4 kap 23 § punkt 2)
- Mindre byggnader i en våning samt skärmtak får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 60 kvadratmeter (per angiven yta). (PBL 4 kap 23 § punkt 2)
- Högsta takfotshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 23 § punkt 1 eller 26 § punkt 2)
- Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 23 § punkt 1 eller 26 § punkt 2)

### Gestaltning hela planområdet:

- Gavelpartier mot Fisksättravägen ska utformas i tegel i enlighet med gestaltungsprincip 1 som redovisas på sidorna 15-16 i planbeskrivningen.
- Fasaders kulörer ska i huvudsak följa den palett som redovisas på sidorna 16-17 i planbeskrivningen, gestaltungsprincip 2.
- Varje enskild byggnadsfasad ska utformas med variation vilket exempelvis kan uttryckas genom variation i fönsteromfattningar, fönstersättning, balkongers placering samt fasadmateriell.

- Sockelväning mot Fisksättravägen och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö.
- Om prefabricerade byggelement med synliga skarvar används ska dessa utgöra del av en medveten gestaltning.
- Balkonger ska utformas med genomskiktiga räcken.

### Utformning:

- Nivå på färdigt golv i bostäder ska vara minst 0,5 meter högre än intilliggande marknivå (gäller ej mot gård).
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats, med en lägsta frihöjd på 3,0 meter. Byggnadsdelar får mot Fisksättravägen skjuta ut högst 3,8 meter från fasad.
- Utskjutande byggnadsdelar får mot Fisksättravägen inte utföras i bottenvåning.
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger får på våningsplan två inte utföras ovan entréer.
- Takvinkel och takform ska utformas med variation inom planområdet. (PBL 4 kap 26 § punkt 2)
- Träd får inte fällas, riskträd får efter lovprövning kapas till så kallad högstubbe, se planbeskrivning sidan 22. (PBL 4 kap 20 § och 23 §)
- Övan garaget bjälklag ska ett jordtäckte på minst 0,4 meter i snitt finnas på minst 50 % av ytan. (PBL 4 kap 26 § punkt 1)
- Byggnad får ansluta till gångbrons undersida. (PBL 4 kap 26 § punkt 1)
- Gångförbindelse till parken ska finnas. (PBL 4 kap 20 § och 23 §)
- Byggnaden ska ha en utformning som väl samspelar med omkringliggande bebyggelse, i synnerhet kyrkan. (PBL 4 kap 26 § punkt 2)

### Skydd mot stämningar och risk

- Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:
  - 65 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad inte överskrider. 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 (frifältsvärde).
  - Bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).
  - Bostäder 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 fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.
- Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till eventuellt verksamhetsbuller, se planbeskrivningen sidorna 27-28.

- Förskolan ska utformas så att:
  - Ljudnivån på delar av skolgård avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Där så inte är möjligt ska dagsekvivalent ljudnivå inte överskrida 55 dBA kl. 06.00-18.00.
  - Ljudnivån från installationer på delar av skolgård avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överskrider 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 06.00-18.00.

### Lågfrekvent buller

- Fasad inom 20 meter från busshållplats, dockningspunkt för mobil sopsug eller liknande som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 45 dBA maximal ljudnivå.

### Byggnad som vetter mot Saltsjöbanan

- Byggnader inom 40 meter från närmsta spårmitt ska kunna utrymmas i riktning bort från denna.
- Fasad i riktning mot Saltsjöbanan, inom 25 meter från närmsta spårmitt, ska utföras i obrännbart material.
- Fönster i riktning mot Saltsjöbanan, inom 25 meter från närmsta spårmitt, ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.
- Automatisk avstängning av ventilation i byggnader ska finnas i händelse av tågbrand.

### Byggnad närmare än 50 meter från panncentralens cisterner:

- Utrymning ska kunna ske i riktning bort från panncentralen.
- Fasad ska utföras i obrännbart material.
- Tak ska utföras i lägst klass B<sub>1</sub>(t2) monterat på obrännbart underlag. (PBL 4 kap 23 § och 26 § punkt 4)

## Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

- a. Marklov krävs för kappning av träd. (PBL 4 kap 21 §)
- u. Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap 9 §)
- x. Gångbro ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 9 §)
- g. Yta i parkeringsgarage som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g. Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för angöring. (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g. Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för bostadsgård. (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Grundkarta över Fisksättra entré  
Koordinatsystem SWEREF 99 1500  
Höjdsystem RH2000  
Upprättad: 2018-01-15  
Kartan är producerad av Karl Engström  
Kontrollerad av Fredrik Josefsson  
Fästighetsförvaltningen i kartan har inte rättverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

## ILLUSTRATION

### Illustrationslinjer

Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR:  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000

## SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Fisksättra entré i Fisksättra Nacka Kommun Standardplanförärande Planenheten i februari 2018

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Anna Ellare  
Planarkitekt

Per Jacobsson  
Planarkitekt

Tillskytt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Fästighetsföretskning  
Illustrationsplan  
Gestaltungsprogram

KFKS 2017/746  
Projekt nr. 9544



Illustrationsplan

(Bilderna har tagits fram av Mandaworks)



Vy A - Ny bebyggelse längs Fisksättravägen. Fisksättravägen föreslås bli smalare och få trädplantering, gångbanor på båda sidor, cykelbana samt kanstensparkering.



Vy B - Fisksättra centrum föreslås utvecklas med bland annat ny tydlig entré och nya ytor för lokaler.



Vy C - Vid Fisksättra centrum föreslås en ny torgyta som har en tydlig och trygg koppling till Fisksättra station. I framtiden föreslås att avstigning från Saltsjöbanan sker vid en ny perrong söder om spårren som vetter mot Fisksättravägen.



Vy D - Två av de befintliga gårdarna föreslås trappas ner mot den nedre nivån vilket förbättrar tillgängligheten samt bättre kopplar samman befintligt med nytt. Bilden visar hur en gångväg som leder mot gång- och cykeltunneln under Fisksättravägen kan se ut.



Vy E - En vy mot det föreslagna äldreboendet med förskola i bottenvåningen. En rymlig förskolegård tillskapas där möten mellan barn och äldre är möjlig. De äldre har även tillgång till stora takterrasser med fin utsikt samt rymliga balkonger vid varje avdelning.