

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-06-07

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2020-00998

Standardförfarande

Information om genomfört samråd

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en komplettering med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samtidigt som kvaliteter i den befintliga bebyggelsemiljön värnas. Planförslaget möjliggör för nya flerbostadshus i 4–6 våningar som inrymmer cirka 250 bostäder. Detaljplanen syftar även till att åtgärda planstridighet samt möjliggöra för komplementbyggnader inom den befintliga bebyggelsemiljön. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och utgår från antaget detaljplaneprogram för Fisksätra från 2013.

Planförslaget var ute på samråd under perioden 10 februari – 10 april 2023. Totalt inkom 106 yttranden, varav 87 yttranden är från privatpersoner. En namnlista med 472 underskrifter har även inkommit. De allra flesta synpunkter från privatpersoner och föreningar handlar om övergripande behov i Fisksätra och en oro för långvariga störningar från byggnation och vilka konsekvenser det innebär. Exploateringen anses vara för hög och snabb utan hänsyn till de boende. Planförslaget anses även ha negativ påverkan på befintlig boendemiljö genom främst skuggning och minskat ljusinsläpp samt brist på parkering.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget behöver bearbetas vad gäller dagvattenhanteringen och översvämningsrisk. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I det fortsatta planarbetet föreslås en redovisning av vilka delar av planprogrammet som genomförts, vilka delar som återstår och vilka nya behov som finns. Vidare föreslås en fortsatt bearbetning av planförslaget mot bakgrund av övriga inkomna synpunkter

Ärendet

Planområdet är beläget i södra delen av centrala Fisksätra och omfattar befintliga flerbostadshus (11 stycken) med tillhörande markparkeringsytor söder om Fisksätra allé, inom kvartersmark som ägs av Stena Sessan Nacka AB. Planområdet omfattar även del av Fidravägen samt angränsande allmän platsmark norr och öster om befintlig bebyggelse. Området som föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse omfattar markparkeringsytorna och allmän platsmark längs Fidravägen, som även inhyser en hundrastgård. För parkeringsytorna medger gällande detaljplan utöver parkeringsändamål byggrätter för kontors-, lager- och småindustriändamål.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en komplettering med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samtidigt som kvaliteter i den befintliga bebyggelsemiljön värnas. Tillkommande bebyggelse ska utformas och gestaltas i samspel med befintlig bebyggelse och ska bidra till en trivsamt och attraktiv boendemiljö. Detaljplanen syftar även till att åtgärda planstridighet samt möjliggöra för komplementbyggnader inom den befintliga bebyggelsemiljön.

Planförslaget omfattar fyra tillkommande bostadskvarter med flerbostadshus i 4–6 våningar som inrymmer cirka 250 bostäder. Planförslaget möjliggör även att verksamhetslokaler kan inrymmas i bostadshusens bottenvåningar. Fidravägen föreslås anpassas till den nya bebyggelsen och omvandlas till en mer inbjudande gata som inrymmer gång- och cykelbana. Behovet av bilparkering föreslås lösas i nya parkeringsgarage inom de tillkommande bostadskvarteren samt i befintliga parkeringsgarage. För att värna om den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden införs varsamhetsbestämmelser.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och utgår från detaljplaneprogram för Fisksätra från 2013. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen utgör en nästa etapp efter antagen detaljplan för Fisksätra entré som möjliggör för cirka 450 nya bostäder, en förskola och äldreboende samt utbyggnad av centrumverksamheter i norra delen av centrala Fisksätra. I planprogrammet uppskattades cirka 70 lägenheter kunna tillskapas inom området för aktuell detaljplan. Efter utvärdering av exploateringsgraden i framtagna detaljplanen för Fisksätra entré bedömdes fler bostäder kunna prövas inom ramen för aktuell detaljplan än vad planprogrammet anger.

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 3 februari 2023. Samrådstiden var extra lång och varade mellan den 10 februari och 10 april 2023, sammanlagt 8 veckor. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls på plats i Fisksätra den 13 mars

2023. Synpunkter från samrådsmöte har dokumenterats och kommer tillsammans med andra inkomna synpunkter att bemötas och ligga till grund för fortsatt planarbete.



Situationsplan över planförslaget med föreslagen ny bebyggelse i vitt utmed Fidravägen. Benämning (A, B, C, D) för de olika kvartererna och våningsantal i romerska siffror. Entréer är markerade med röda pilar. Illustration: Brunnberg & Forsbed Arkitektkontor (2022).

Inkomna synpunkter

Under samrådet inkom totalt 106 yttranden, varav 12 yttranden från remissinstanser, 7 yttranden från föreningar samt 87 yttranden från privatpersoner, varav cirka hälften är boende inom Stena fastigheters bestånd och resterande del är boende i angränsande småhusområden samt utanför Fisksättra. Därutöver har en namnlista med totalt 472 underskrifter som är emot planförslaget inkommit. Synpunkter från huvudsakliga remissinstanser sammanfattas nedan. Övriga remissinstanser som inkommit med yttranden berör främst mindre förtydliganden i planförslaget.

Kommunstyrelsen anser att detaljplanens samrådsförslag utformats i enlighet med kommunens översiktliga planer, detaljplaneprogrammet för Fisksättra samt projektets start-PM.

Kommunstyrelsen efterfrågar en utförligare redovisning av projektets ekonomi och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna bör även behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi.

Natur- och trafiknämnden ser mycket positivt på att en allmän gång- och cykelväg planeras tillskapas längs Fidravägen. När det gäller föreslagen utformning av Fidravägen har nämnden synpunkter som berör drift- och framkomlighetsfrågor. Nämnden anser även att ny trapplösning i öst, som knyter an till gångstråk mot Båthöjden, kommer att ha en negativ inverkan på tillgängligheten. Nämnden anser vidare att befintliga parkeringstal för området bör respekteras och att parkeringsutredningen behöver kompletteras för att säkerställa att parkeringsbehovet kan tillgodoses, samt att sociala och ekonomiska konsekvenser av föreslagen parkeringslösning beskrivs. Vidare anser nämnden att dagvattenutredningen bör förtydligas för att säkerställa att föreslagna lösningar fungerar i ett driftskede.

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten och översvämning. Länsstyrelsen ger även råd om ställningstagande kring risk för ras och skred inom hela planområdet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Trafikförvaltningen har synpunkter som berör framkomligheten för busstrafiken och utformningen av angöringsfickor längs Fidravägen. Trafikförvaltningen ser positivt på att befintliga busshållplatser blir enklare att nå med utbyggnad av gång- och cykelväg längs Fidravägen, men efterfrågar ett förtydligande om några förändringar av hållplatser planeras. Trafikförvaltningen anser även att en bullerutredning från Saltsjöbanan bör tilläggas.

Södertörns brandförsvärsförbund anser att räddningstjänstens framkomlighet behöver förtydligas i planförslaget, både för ny och befintlig bebyggelse inom planområdet. Förbundet belyser vidare att krav på uppställning av räddningsfordon behöver tas i beaktande i utformningen av bostadsgårdar och utemiljön, samt att behovet av brandvattenförsörjningen i området behöver utredas och beskrivas.

Synpunkter från föreningar och privatpersoner berör i huvudsak en bristfällig helhetsbild och övergripande behov i Fisksätra samt en stark oro för långvariga störningar från pågående och planerad byggnation, och vilka konsekvenser det innebär för boendes hälsa, trivsel, trygghet och framkomlighet. Vidare anses det ske en alldeles för snabb exploatering i ett redan tätbebyggt område, och att utbyggnaden av Fisksätra entré behöver inväntas och utvärderas innan man kan gå vidare med planerna för aktuell detaljplan, i enlighet med vad som anges i planprogrammet. Synpunkter om att hänsyn inte tas till Fisksätraborna framförs även, och en översyn av planprogrammet i dialog med boende efterfrågas.

Synpunkter från föreningar och privatpersoner som berör själva utformningen av planförslaget handlar huvudsakligen om en för hög exploatering som avviker från planprogrammet, och som innebär negativ påverkan på befintlig boendemiljö genom skuggning och minskat ljusinsläpp till lägenheter och bostadsgårdar. Vidare anses planförslaget innebära negativa konsekvenser för

kulturmiljön. Den nya bebyggelsen anses även få små skuggiga gårdar och behovet av gemensamma ytor anses inte vara tillgodosett. Synpunkter som berör parkeringsbehov, trafiksäkerhet för barn samt tillgänglighet och kopplingar till Båthöjden framförs även.

Förslag till bearbetningar

Nästa steg i planarbetet är en genomgång av planprogrammet. Genomgången syftar till en redovisning av vilka delar av planprogrammet som har genomförts eller pågår, vilka delar som återstår och vilka nya behov som kan finnas. Möjliga bearbetningar av planförslaget ska studeras dels mot bakgrund av genomgången av planprogrammet, dels mot bakgrund av övriga inkomna synpunkter på detaljplanen, avseende bland annat exploateringsgrad, tillgänglighet och framkomlighet. Vidare avses framtagna utredningar för parkering och dagvatten kompletteras och fördjupade dagsljusstudier behöver tas fram till granskningsskedet vilket kan föranleda justeringar i planförslaget. Behovet av gemensamma ytor och påverkan på allmänna platser utanför planområdet behöver även ses över.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget innebär att dagens storskaliga parkeringsytor ersätts med nya 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. Genom att ta bort delar av befintlig upphöjd gångramp och skapa nya kopplingar mellan de nya bostadskvarteren och den befintliga bebyggelsemiljön förbättras överblickbarheten och rörelsemöjligheterna inom området. Planförslaget innebär även att dolda och instängda utrymmen i utemiljön tas bort. Möjligheten att röra sig till fots och med cykel längs med Fidravägen kan även verka trygghetshöjande när det är mörkt.

Andra trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljerad utformning av såväl allmän platsmark som kvartersmark, behöver bevakas under genomförande- och bygglovsskedet samt under det framtida underhållet.

Tidplan

Nedan redovisas en preliminär tidplan.

Samråd	februari – april 2023
Granskning	kvartal 1 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3 2024
Laga kraft tidigast*	kvartal 4 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär en ombyggnation av Fidravägen och nya allmänna anläggningar i form av en trappa och gångväg inom allmän platsmark. Exploatören ska stå för samtliga kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar.

För kommunens del innebär detaljplanen avskrivningskostnader efter utbyggnaden av allmänna anläggningar samt tillkommande drift- och underhållskostnader inom allmän plats. En kalkyl över framtida drift- och underhållskostnader kommer att tas fram i ett senare skede, efter genomförd projektering av systemhandling.

Kommunen får efter genomförandet av detaljplanen intäkter för avstående av mark (cirka 2200 kvadratmeter), som enligt detaljplanen planläggs som kvartersmark.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms sammantaget innebära positiva konsekvenser för barn genom att nya gröna anlagda bostadsgårdar med möjlighet till lek och social samvaro tillskapas på tidigare parkeringsytor. Tillkommande bostäder kommer att ha nära 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 och in- och utfarter till befintliga parkeringsgarage vilket kan påverka rörelsefriheten och säkerheten för barn. I det fortsatta arbetet och den detaljerade utformningen av såväl allmän platsmark som kvartersmark är det viktigt att säkerställa en trafiksäker utformning av gator samt in- och utfarter till parkeringsgarage.

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Fisksätra södra, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2021-03-29	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2021-03-19	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-01-25	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-02-23	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2023-03-16	KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-06-21	MSN	Information om genomfört samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

