

Datum 2019-09-10,
REV 2019-10-25
STARTPROMEMORIA
Birkaområdet

KFKS 2017/974
KFSK 2016/686
Projekt 99926200

Ingår i tunnelbaneavtalet
Standardförfarande

Birkaområdet

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet
del av Sicklaön 40:11 m.fl. vid Birkavägen i Nacka kommun



Kartan visar projektområdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger. Fastigheter inringade med heldragen linje är undantagna från projektområdet.

I. Sammanfattning

Denna startpromemoria är en revidering av tidigare beslutad startpromemorian. Detta innebär att startpromemoria antagen av KSSU den 13 mars 2018, § 36 utgår tillsammans med tillhörande tilläggsbeslut. Tilläggsbeslutet avser ytterligare ramar för bebyggelsens utformning och omfattning. Vad gäller bebyggelsens omfattning innebär tilläggsbeslutet att inriktningen i planarbetet ska vara en omfattning om cirka 600 bostäder prövas, det vill säga en täthet jämförbar med den i Järla sjö.

Förutom redaktionella ändringar har, i huvudsak, följande revideringar gjorts:

- Målet om antalet bostäder har ändrats från 600–900 till totalt 1 200 stycken.
- Antalet bostäder på kommunal mark har ändrats från 150 till 250 stycken.
- Målet om antalet förskoleplatser har ändrats från 240-300 till omkring 280-320 stycken.
- Lydelse om gemensamt garage för de boende har utgått.
- Lydelse om att utreda möjligheten till stationär sopsug har lagts till.
- Lydelse om att en ny tvärgata mellan Blomstervägen och Birkavägen är en förutsättning för framkomligheten vid tunnelbanebygget har utgått.
- Utförligare texter angående riktlinjerna för hållbart byggande (enligt beslut av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296) har strukits då de går att läsa på kommunens hemsida.
- Målet om en god ljudmiljö har strukits då detta regleras på annat håll genom lagkrav.

Det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektområdet ligger kallas för Nacka stad. Under våren 2015 antogs ett detaljplaneprogram för centrala Nacka som ska bidra till att skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö på västra Sicklaön. Projektet utgår från programarbetet och arbetar vidare därifrån. Projektområdet är beläget cirka en kilometer väster om Nacka Forum och begränsas av länsväg 222 (Värmdöleden) i norr och Kyrkstigen samt Järla skolväg i söder.

Birkaområdet ligger strategiskt vid den kommande tunnelbanestationen Järla, och mellan två områden som avses förtätas och bli mer stadsmässiga; Järlahöjden i öster och Sickla i väster. Birkaområdet utgör med sitt läge också en länk som genom ny bebyggelse samt nya kopplingar för fotgängare, cyklisterna och bilar kan knyta samman östra och västra delarna av centrala Nacka samt öka tillgängligheten till Finntorp. Birkaområdet består idag av villabebyggelse som innehåller stora kulturhistoriska värden, natur som utgör viktiga spridningsvägar och en terräng med stark topografi. karakter

Projektet ska möjliggöra bebyggelse för 1 200 nya bostäder varav cirka 250 bostäder på kommunal mark och omkring 280–320 nya förskoleplatser. Birkavägen ska utvecklas i projektet och skapa en bra förbindelse till Ryssbergen.

Då projektet anvisar kommunal mark för byggnation av bostäder är målsättningen att projektet ska gå med vinst. Projektet bidrar till att kommunen kan uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet för antalet bostäder.

2. Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att lösa behovet av förskolor inom det egna projektområdet samt inom intilliggande stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde. Projektet bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi om att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att möjliggöra:

- Bebyggelse för 1 200 bostäder varav 250 bostäder på kommunal mark.
- Förskolor med omkring 280–320 platser.
- En ny tvärgata som förbinder Birkavägen med Blomstervägen (kan byggas med gällande detaljplan men dess utformning och läge ska utredas inom projektet).
- En bra förbindelse för framförallt gående och cyklister mellan den västra delen av Järlahöjden och Järla tunnelbanestation.
- En bebyggelse anpassad till topografin och befintliga kulturhistoriska värden.
- Utveckling av allmän parkmark i området.
- Utveckla Birkavägen som ett attraktivt stråk med bra förbindelse till Ryssbergen för framförallt gående och cyklister.
- Utredda möjligheten att ansluta ny bebyggelse till stationär sopsug.

2.3 Riktlinjer för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012, § 296. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten som renas och infiltreras.
- Levande kulturmiljö.
- Effektiv mark- och resursanvändning.
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

3. Projektets bakgrund & behov

Nacka kommun är en del av en storstadsregion som växer fort och västra Sicklaön ligger i gränslandet till Stockholms innerstad. I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder planeras cirka 4600 inom programområdet för centrala Nacka. Projektet bidrar till att kommunen kan uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet.

Projekthistorik

I december 2016 antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott en startpromemoria för Birkavägen. Projektområdet omfattade då elva fastigheter varav sex kommunala fastigheter och fem privatägda. Fyra av de privatägda fastigheterna representeras idag av Veidekke Bostad. Ambitionen var då att pröva möjligheten att tillskapa 250 nya bostäder, lokaler, förskola med åtta avdelningar samt en ny tvärgata mellan Blomstervägen och Birkavägen samt omvandla Birkavägen till en mer stadsmässig gata.

Efter detta inkom ytterligare 30 fastighetsägare med en ansökan om planbesked, vilken beviljades i mars 2017. Som en följd av detta föreslogs att samtliga fastigheter hanteras inom samma projekt. I samband med detta antogs en ny startpromemoria för projektet våren 2018. Utöver att anta startpromemorian fattade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ett tilläggsbeslut som avsåg ytterligare ramar för bebyggelsens utformning och omfattning. Tilläggsbeslutet innebär bland annat att hänsyn ska tas till kulturmiljö och topografi samt att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras. Vad gäller bebyggelsens omfattning innebär tilläggsbeslutet att inriktningen i planarbetet ska vara en omfattning om cirka 600 bostäder prövas, det vill säga en täthet jämförbar med den i Järla sjö.

Denna revidering innebär att tidigare startpromemoria antagen av KSSU den 13 mars 2108, §36, utgår tillsammans med tillhörande tilläggsbeslut.

4. Förutsättningar

4.1 Område

Berörda fastigheter

De berörda fastigheterna ligger i huvudsak väster respektive öster om Birkavägen vid Borgvägen/Blomstervägen respektive Järneksvägen/ Ljungvägen, samt längs södra Birkavägen. Se bild nedan med projektområdets preliminära avgränsning



Kartan ovanför visar ett flygfoto över Birkaområdet med fastighetsgränser. Röd linje visar projektområdets preliminära avgränsning. Blå ytor är kommunal mark. Inringade områden inom området är undantagna projektområdet.

Planområdet sträcker sig från Värmdöleden i norr till Kyrkstigen i söder och omfattar de privatägda fastigheterna Sicklaön 135:7, 135:8, 136:1, 136:2, 137:13 och 137:14, 129:1, 129:2, 129:4, 130:3, 130:2, 126:11, 126:7, 126:8, 126:9, 131:1, 131:2, 131:3, 131:4, 135:1, 135:2, 135:4, 135:8, 135:9, 135:10, 135:11, 135:12, 135:13, 135:14, 135:15, 136:1, 136:2, 136:4, 136:5, 137:13, 137:14, 134:7, 134:27, 134:10, 134:12 samt 134:14.

Den kommunala marken inom området utgörs av fem småhusfastigheter (Sicklaön 134:4, 134:5, 129:3, 132:9 och 132:10) samt del av två större fastigheter (Sicklaön 40:11 och 134:1). De fem kommunala småhusfastigheterna som ingår i planområde är idag uthyrda.

I området finns fyra privata fastigheter vars ägare inte ansökt om planbesked och som därmed inte ingår i projektet. Dessa är Sicklaön 134:13, Sicklaön 135:6, 135:2 samt Sicklaön 135:3. På Sicklaön 135:3 brann byggnaden ner för ett par år sedan och på fastigheten uppfördes istället ett flerbostadshus med tio lägenheter om fyra våningar.

Historisk bakgrund

Bebyggelsen i Birkaområdet har höga kulturhistoriska värden som utgör en del i berättelsen och förståelsen av Nackas historia. Det sätt som strukturen vuxit fram, vägnät liksom bebyggelse, speglar på ett tydligt sätt Nackas särskilda förutsättningar utifrån ett historiskt och topografiskt perspektiv. Kulturlandskapet i Birka speglar tydligt Nackas särskilda topografi. Här framträder urberget med sina typiska sprickdalar. Dävarande landsvägen, Värmdövägen utgjorde ett viktigt stråk. Till följd av industriernas etablering, vid Järla sjö

och sedermera kring järnvägen, tillkom ett flertal arbetarbostäder i det område vi idag kallar Birka.

Topografi

Birkaområdet är en framträdande del av den södervända bergåsen, som kännetecknar Nackas kuperade topografi och landskapsbild. Planområdet är kuperat med nivåskillnader på som mest 23 meter.

4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regional utvecklingsplan

I juni 2018 antog Landstingsfullmäktige en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5 2050). Utvecklingsplanen bygger på visionen att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Västra Sicklaön är enligt RUF5 2050 en del av den centrala regionkärnan.

Översiktsplan

Förslaget att utveckla området till en tät stadsmiljö överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan att skapa en tät stadsmiljö på västra Sicklaön.

Program för centrala Nacka

Planprogrammet för centrala Nacka antogs 2015. Området kring Birkavägen är i programmet utpekade som ett område lämpligt att bebygga. I programmet konstateras att området är en sammanhängande miljö med betydande karaktär, ett flertal byggnader inom området är markerade som kulturhistoriskt relevanta med arkitektoniska kvaliteter eller med betydande representativitet. De välbevarade delarna av det gamla vägnätet bedöms som värdefullt, i synnerhet gäller detta Järneksvägen, Birkavägen och Ljungvägen. I programmet beskrivs delar av berget väster om Birkavägen som lämpligt för en bostadsnära park. Området är även utpekade som lämpligt för bebyggelse i kommunens utvecklade strukturplan för Nacka stad.

Grönstrukturprogram

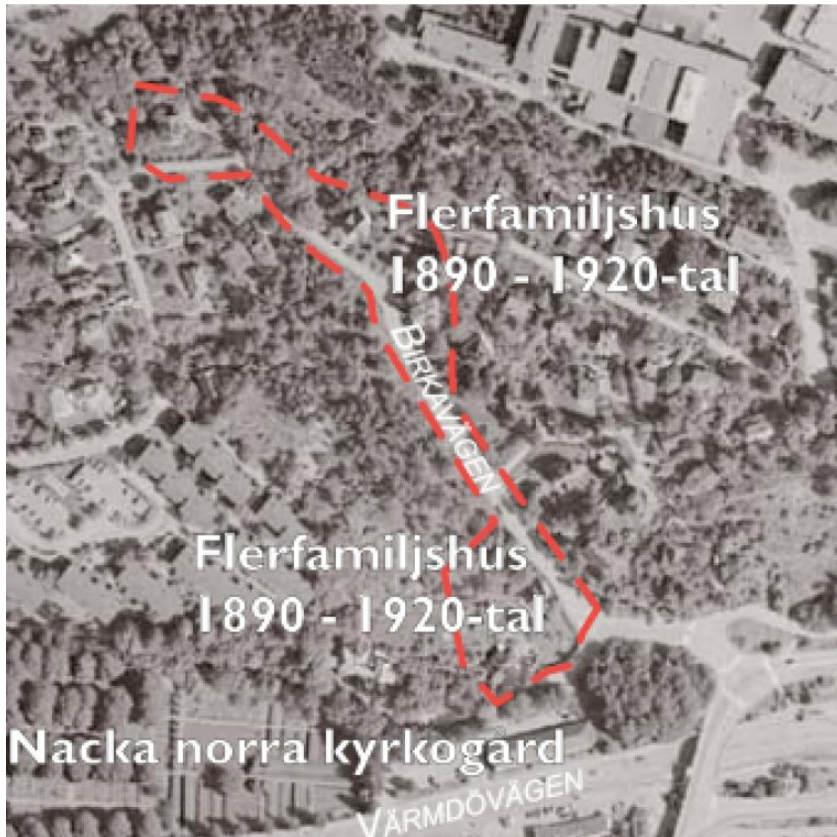
Birkavägen är redovisad som ett bostadsnära natur- och rörelsestråk. Del av grönområdet på kommunal mark beskrivs i grönstrukturprogrammet som en mycket viktig spridningskorridor för ek och eklevande arter.

Kulturmiljöprogram

En mindre del av Birkaområdet är utpekade som område av intresse för kulturmiljövården i det kommunala kulturmiljöprogrammet. I programmet är Birkavägen utpekade som värdefull kulturmiljö (som del i kommunens industrimiljöer). Det rör bland annat de välbevarade flerfamiljshusen från cirka 1900–1920, som byggdes som bostäder för arbetare inom verkstadsindustrin i Järla. Karaktäristiskt är villakvarteren, den tidstypiska panelarkitekturen och de inglasade verandorna, samt själva Birkavägens sträckning, se bild nedan.

En bebyggelseinventering togs fram år 2017 där planområdets övergripande värden samt värden enligt Plan- och bygglagen 8 kap13§ finns definierade.

Planområdet angränsar till Eklidens skola som bedöms vara en kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt 8:13.



Bilden visar gräns för område av lokalt intresse för kulturmiljövården

Gällande detaljplaner

Följande kommunala planer berörs delvis av planområdet:

Detaljplan 152 (1996) reglerar bestämmelserna för åtta stycken villafastigheter samt en liten del av skolfastigheten för Nacka gymnasium.

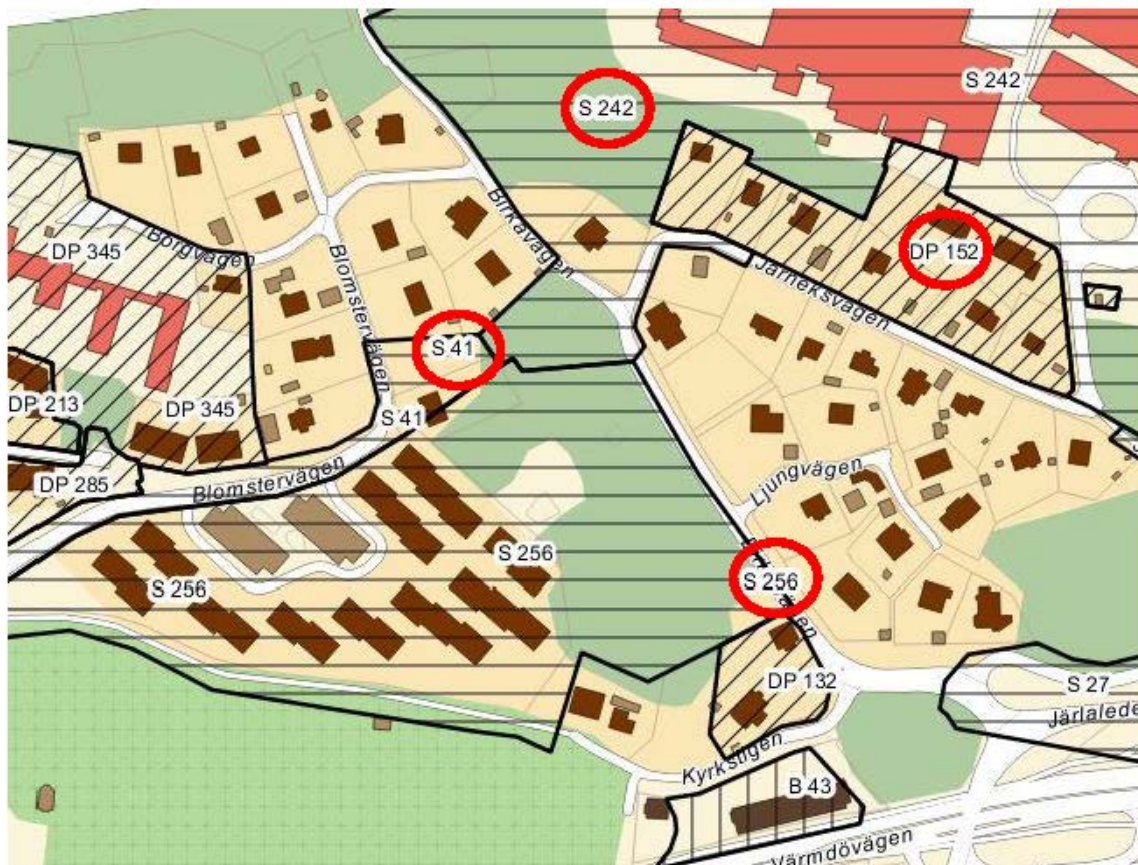
Stadsplan 41 (1966) reglerar bebyggelse för delar av Järsla och Talliden.

Stadsplan 242 (1972) reglerar bestämmelserna för nuvarande Nacka gymnasium.

Stadsplan 256 (1975) reglerar ändring av stadsplanen 41 för delar av Järsla och Talliden.

Del av stadsplan S256 respektive S41 samt S 242 som är planlagt som parkmark föreslås övergå till kvartersmark.

Övriga delar av projektområdet är planlösa.



Berörda byggnads-, detalj- och stadsplaner är inringade. Bild från kommunens interna kartsystem.

Närliggande projekt

Projekt som direkt angränsar till Birkaområdet är Järslahöjden, Ryssbergen, Järsla stationsområde, Järsla skolområde och utbyggnad av tunnelbanan. Samordning mellan dessa projekt är nödvändigt under genomförande av projektet.

5. Om projektet

5.1 Detaljplan

Utgångspunkten är att projektområdet ska planläggas i en och samma etapp, men vid behov kan det komma att delas upp i flera detaljplaner. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Som underlag till detaljplanen behöver följande utredningar tas fram:

- Dagvattenhantering för hela Birkaområdet samt en konsekvensanalys avseende rening och fördröjning inom projektområdet samt risker vid skyfall i området och nedströms.
- Naturvärdesinventering inklusive trädinventering för att ta reda på vad som ska bevaras och skyddas inom detaljplanen.
- Riskutredning avseende trafik på Värmdöleden, eventuella risker ska utredas i tidigt skede.
- Bullerutredning för hela Birkaområdet som ska visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden och hur bullerskydd mot Värmdöleden kan begränsa buller nära källan.
- Konsekvensanalys för kulturmiljön.
- Landskapsanalys som beskriver hur bl.a. landskapsbild, terräng, rekreation och upplevelsevärden kan tas tillvara och utvecklas.
- Trafikutredning samordnas med närliggande projekt Järlahöjden. Utredningen ska undersöka angöring, trafikstring till och från nya bostäder och verksamheter i syfte att hitta en generellt fungerande, säker och hållbar trafiksituation.
- Parkeringsutredning för att hitta samutnyttjande för parkeringslösningar.

Fler utredningar kan visa sig nödvändiga under arbetets gång.

5.2 Markanvisning

Inom området finns kommunal mark som ska markanvisas. Kommunens avsikt är att det ska byggas bostäder på platsen. Det största markområdet som kommun avser avyttra ligger direkt väster om Birkavägen inom fastigheterna Sickla 132:9-10 samt del av Sicklaön 40:11. Området utgörs av ett naturområde som är kuperat med höjdskillnader upp till 15 meter och bebyggelse i detta område kräver stora sprängningar. Följden kan bli en minskning av naturvärden samt höga bergsskärningar med mörka bostäder som följd och dessutom bullerutsatta lägen om lägenheterna blir enkelsidiga. Frågan om hur och var bebyggelse ska utformas på den kommunala marken samt i vilken omfattning, bör studeras i det fortsatta planarbetet då skisser på bebyggelsestruktur för hela området kommer att tas fram.

Kommunen äger även fastigheterna Sicklaön 134:4-5, Sicklaön 129:3 samt Sicklaön 132:9-10 som ligger utspridda bland andra fastigheter inom planområdet. De delar av nämnda fastigheter som planläggs för bostäder, och inte utgör lokalt intresse för kulturmiljövärden, föreslås direktanvisas till de byggaktörer som förvärvar omkringliggande fastigheter till ett marknadsmässigt pris.

Villkor för den av kommunen ägda mark som markanvisas regleras först i ett markanvisningsavtal och senare i ett markgenomförandeavtal. Överlåtelsen av marken fastställs i ett marköverlåtelseavtal. Kommunens program för markanvändning ska följas.



Kommunal mark markerat med rött som är möjlig att markanvisa inom projektet.

5.3 Viktiga frågor

Nedan följer ett antal viktiga frågor som alla ska studeras under det kommande planarbetet.

Kulturmiljö

Järla-Birka är kulturhistoriskt värdefullt ur flera aspekter.

Utifrån landskapsbildssynpunkt är området värdefullt tack vare den dramatiska och karaktäristiska topografin. Vägar och bebyggelsens placering har tydligt förhållit sig till landskapets förutsättningar. Birkavägens historiska sträckning, som en gång i tiden knöt samman Järla gård med Ryssbergen, är kulturhistoriskt värdefull.

I den byggelseinventering som genomfördes (KMV Forum, juni 2017) har flera byggnader bedömts vara kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistorisk särskilt värdefulla enligt PBL 8 kap 13§. Byggnaderna har framförallt bebyggelsehistoriska, arkitekturhistoriska liksom samhällshistoriska värden i egenskap av fysiska uttryck för den arbetarbostadsbebyggelse som etablerades här i samband med Nackas industriella utveckling.

Utöver området Järla- Birka som berörs direkt av planarbetet kommer värdefulla Eklidens skola och skolmiljön påverkas indirekt av områdets väntade utveckling.

Planarbetet bör, enligt PBL, syfta till att bevara och utveckla de utpekade, allmänna värdena. I de delar av planområdet där befintliga byggnader rivs bör planarbetet syfta till att skapa förutsättningar för den nya bebyggelsen att tillskapa en god helhetsverkan mellan det

nya och det gamla. Det är därför viktigt att ny bebyggelse förhåller sig till platsens natur – och kulturvärden samt stads- och landskapsbilden. Hur de kulturhistoriska värdena ska integreras i den nya, tätare och mer stadslika miljön, och hur den nya bebyggelsen kan anpassa sig till de identifierade kulturvärdena, kommer att vara en viktig fråga i planarbetet. Såväl placering av nya byggnadsvolymer; gestaltning, material och färger som grönstruktur bör förhålla sig till platsens egenart för att minimera de negativa konsekvenser som exploateringen kan komma att innebära.

Topografi

Den starka topografin i stora delar av området innebär att ny bebyggelse inte enkelt kan placeras in i området utan måste, om man vill minimera sprängning, anpassas till terrängen i största möjliga mån. Det innebär också att många funktioner kommer att göra anspråk på de naturliga plana ytor som finns.

Rekreation och upplevelsevärden

Den starkt kuperade och bergiga terrängen har stora upplevelse- och rekreativa värden. Birkaområdet är en framträdande del av den södervända bergåsen, som kännetecknar Nackas kuperade topografi och landskapsbild. De lummiga villaträdgårdarna har växt fram i detta småbrutna naturlandskap med gamla träd, berghällar och trädgårdsanläggningar.

Naturvärden

Inom området finns ett stort antal skyddsvärda och värdefulla träd av främst tall men även ek. Det finns även ett antal träd som uppfyller kriterierna som särskilt skyddsvärda. Träden är viktiga för den biologiska mångfalden och hyser flera rödlistade arter. Området är också en viktig spridningskorridor mellan ädellövsmiljöer i nord-sydlig riktning.

I bebyggelseförslaget för området kommer placeringen av parkmark att studeras. Förslagsvis i den västra delen där det redan idag finns en enklare anläggning med sittplatser och lekyta, som kan upprustas och utvecklas. Området är också utpekad för parkmark i programmet för centrala Nacka.

Dagvatten

En tätare bebyggelse innebär även större andel hårdgjord yta, mindre växtlighet och sannolikt att träd behöver fällas inom området. Stora delar av området idag är icke hårdgjorda trädgårdar och en viktig fråga för ett planarbete blir hur dagvatten hanteras för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten när möjligheterna till naturlig fördröjning minskar. Birkavägen lutar dessutom i nord-sydlig riktning och med dess naturliga placering i sprickdal omges den av högre landområden som lutar mot Birkavägen. Följden blir att vägen fungerar som något av ett dike, där regnet från omgivande mark leds söderut via Birkavägen. Dagvattnet kommer att behöva fördröjas och det är också mycket viktigt att planera området så att skyfall kan avledas på ytan utan att orsaka skada inom projektområdet eller längre nedströms.

För att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska kunna uppnås så behövs rening och fördröjning av dagvatten både på kvartersmark och allmänplatsmark. Dagvattenhanteringen ska uppfylla de krav som anges i kommunens *Anvisningar för dagvattenhantering*.

Buller

Om Birkavägen byggs ut vidare mot Ryssbergen kommer det att innebära utökade trafikflöden och med det ökat trafikbuller. Även Värmdöleden alstrar buller. Möjligheterna att skapa goda boendemiljöer som klarar bullervärdena måste studeras inom det kommande planarbetet. Placering av byggnader och utformning kan behöva anpassas på grund av bullersituationen.

Trafik

Gatorna inom planområdet kommer att behöva byggas om. Mellan Blomstervägen och Birkavägen föreslås en ny förbindelse, som redan har planstöd i två äldre planer. Hur denna ska utformas kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

Birkavägen behöver utvecklas och anpassas till den nya planerade bebyggelsen, anslutningen mot Värmdöleden och stadsbyggnadsprojektet Järlahöjden samt skapa möjligheter för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik att ta sig fram på ett tillfredsställande sätt i och genom området. Birkavägen föreslås byggas ut parallellt med bostäderna, vilket troligtvis kommer att ske etappvis.

Birkavägens förlängning till Ryssbergen och vidare till den nya trafikplats Kvarnholmen kommer troligtvis att innebära ett ökat trafikflöde genom området. Hur detta ska hanteras måste studeras inom det kommande planarbetet.

Avfall

Möjligheten till att ansluta ny bebyggelse till ett stationärt sopsugssystem ska utredas.

Kommunikation

Projektet har många intressenter, dels boende som deltar i projektet, dels boende inom området som inte deltar i projektet, samt närboende och berörda exploatörer i intilliggande projektområden. Det stora antalet intressenter kräver en tydlig och kontinuerlig kommunikationsstrategi.

5.4 Gestaltning

Struktur, volymer och material

Vilken bebyggelsestruktur, vilka fasadmaterier och volymer som bäst lämpar sig för Birkaområdet kommer att studeras under det kommande planarbetet. Ny bebyggelse medför påverkan på befintlig topografi, men en utgångspunkt för den tillkommande bebyggelsen är att den ska ha den struktur som bäst lämpar sig för starkt kuperad terräng. En målsättning med de nya husvolymer är att de ska knyta an till den befintliga kulturmiljön. Närmare tunnelbanan i söder och Värmdöleden i norr finns dock utrymme för större och högre volymer, bland annat för att sänka bullernivåerna längre in i området.



Exempel på olika typer av bebyggelse.

5.5 Genomförande

Projektet som inkluderar ny bostadsbebyggelse och utbyggnad av allmänna anläggningar avses enligt föreslagen tidplan att genomföras parallellt med utbyggnaden av tunnelbanan. Tidplanen som presenteras nedan under avsnitt 8 förutsätter därför att projektets utbyggnad är möjlig att samordna med tunnelbanans utbyggnad.

Samordning kommer också att krävas med stadsbyggnadsprojekt Järla station som ligger direkt söder om planområdet. Dessa båda projekt löper parallellt och samordning blir därmed nödvändig under såväl plan- som genomförandeskede.

En viss samordning kommer även att behöva ske med projekt Ryssbergen med anledning av Birkavägens förlängning norrut under Värmdöleden. Projektet kommer även att behöva samordnas med projekt Järlahöjden som angränsar till området i öster. Hanteringen av dagvatten är en viktig gemensam fråga.

Gator

Till följd av planerad tillkommande bostadsbebyggelse behöver Birkavägen och Järneksvägen byggas om. En förstudie för gatorna har tagits fram vilken kan behöva revideras under planarbetets gång.

En ny tvärförbindelse planeras att anläggas mellan Blomstervägen och Birkavägen för att förbättra kopplingen mellan västra och östra delarna av centrala Nacka. En projektering av gatan har genomförts inom projektet.

Kommunen bygger ut lokalgatorna i området. Upphandling av projektering och utbyggnad sker i ett senare skede och utbyggnaden kan behöva ske i etapper.

Rättsligt genomförande

Markanvisningsavtal ska tecknas med den exploatör som erhåller anvisning av kommunal mark. Markgenomförandeavtal med exploatör för vidare reglering av kostnader och ansvar tas fram inför antagandet av detaljplanen. Ramavtal/principöverenskommelse har tecknats med fem fastighetsägare. Principöverenskommelser ska också tecknas med resterande privata fastighetsägare eller den exploatör som företräder dem. Dessa avtal ersätts med tecknande av exploateringsavtal inför detaljplanens antagande.

Exploateringssamverkan

Inom projektets ramar ska det undersökas om exploateringssamverkan är tillämpligt i projektet. Exploateringssamverkan innebär att fastighetsägare i projektet går ihop som en aktör för att göra det lättare för fastighetsägarna och kommunen att utforma och genomföra detaljplanen utan att vara bunden till fastighetsgränser. Kostnader och intäkter för planering och genomförande kan sedan fördelas efter varje fastighetsägares arealbidrag. Under genomförandeskedet blir samordning mellan kommun och exploatörer en viktig del av arbetet, liksom samordningen med intilliggande projekt.

5.6 Kommunikation och Konsten att skapa stad

Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra till engagemang, nyfikenhet och delaktighet 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, men för att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger. Kommunen arbetar 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 planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

6. Risker

Trafik

I ett tidigt skede har samordningen med utbyggnaden av tunnelbanan identifierats som en risk som i hög grad kan komma att påverka tidplanen för stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet. En tät dialog kommer att behöva fortgå med landstingets förvaltning för utbyggnad av tunnelbana (FUT) under hela projektet. Detta för att i möjligaste mån samordna och koordinera utbyggnaden av Birkaområdet ihop med tunnelbanan inklusive samordna tunga transporter till och från platsen. Om byggtrafik till och från projektområdet inte kan möjliggöras under längre perioder kommer tidplanen att behöva revideras.

Miljö

Området angränsar till bullriga miljöer och bebyggelse planeras i natur- och trädgårdsmark som idag renar och fördröjer dagvattnet. Buller-, dagvatten- och översvänningsproblematik finns i området, frågor som måste följa miljö kvalitetsnormer och riktlinjer för att planen ska kunna antas. Detaljplanen kan försenas eller bli svår att genomföra om inte miljöfrågorna beaktas tidigt i projektet så att utformningen av kvarter och allmän plats anpassas. Detaljplanen kan också komma att överprövas av länsstyrelsen om inte frågorna behandlas tillräckligt under planarbetets gång.

Kulturmiljö

Projektet innebär stora risker avseende bevarande av kulturmiljövärden. Det satta exploateringsmålet kan försvåra möjligheten att utveckla områdets kvaliteter. Det finns en risk att områdets kvalitativa karaktärsdrag med den dramatiska topografin, men framförallt dess gröna struktur till stora delar förvinner till följd av en hög exploatering.

Projektet kan innebära att flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna rivs. Det innebär att spår från Nackas förflutna försvinner och att stora delar av områdets avläsbarhet går förlorad. De få byggnader som bevaras tappar sitt historiska sammanhang. Området Järla-Birka som ett fysiskt uttryck för Nackas framväxt och historia, dess samhällsutveckling till följd av industrialiseringen riskerar att försvinna.

Avvägningen mellan olika allmänna intressen där kulturmiljön är en viktig del kommer att göras i detaljplanearbetet.

Stadsbild och kopplingar till centrala Nacka

Om projektet inte genomförs uteblir en viktig del av centrala Nacka som har stor potential att bidra med en attraktiv och blandad bebyggelse intill tunnelbanans nya station Järla, och som är en viktig länk mellan västra och östra delen av centrala Nacka.

Om utbyggnad av flerbostadshus på småhusfastigheterna intill södra Birkavägen/Järla skolväg inte kan genomföras uteblir dessutom möjligheten till att skapa ett attraktivt och stadsmässigt gaturum intill nya tunnelbanan.

Förskoleplatser

Birkaområdet ska täcka behovet av förskoleplatser för Järla Stationsområdet. En risk är att det blir svårigheter att hitta andra lägen att inrymma dessa om projektet inte blir av.

Kommunikation och dialog

Ett flertal närboende har i ett tidigt skede visat intresse för att delta i detaljplanen och utveckla sina fastigheter, medan andra har uttryckt en oro för kommande förändringar i området. Det är därav viktigt att projektet upprätthåller en god dialog med projektområdets boende samt grannfastigheter.

7. Ekonomi, vad kostar det?

Projektet ska bära investeringskostnader för allmänna anläggningar i området. Privata fastighetsägare i området ska medfinansiera allmänna anläggningar genom att erlagga exploateringsersättning vars storlek bestäms utifrån de nya byggrätter som erhålls.

Då projektet avser att anvisa kommunal mark för byggnation av bostäder är målsättningen att projektet ska ge ett överskott. Intäkterna från markanvisningen avses att finansiera kommunens andel av utbyggnaden av allmänna anläggningar såsom markägare. Då planområdet består av både kommunal och privatägd mark kommer kostnaderna för framtagandet av detaljplanen bekostas gemensamt av de privata aktörerna och kommunen.

Innan arbete med detaljplan kan påbörjas ska plankostnadsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna i området som innebär att fastighetsägarna/exploatörerna är med och bekostar detaljplanarbetet.

Ramavtal med fastighetsägarna till Sicklaön 135:7, 135:8, 136:1, 136:2, 137:13 och 137:14 har tecknats. Ramavtal ska även skrivas med den eller de exploatörer som företräder resterande fastighetsägare i området. Ramavtalet reglerar bland annat exploateringsersättning för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan och plankostnader för fastighetsägarna.

Kostnaden för det förberedande arbetet med det kommunala markområdet i form av nedlagd tid för anställda inom Nacka kommun samt leverantörskostnader för analyser som tas fram som underlag inför markanvisningarna, ska bekostas av kommunen och finansieras genom intäkterna från markanvisningen.

8. Tidplan

Antagen reviderad Start PM	kv. 3 2019
Detaljplan samråd	kv. 3 2020
Detaljplan antagande	kv. 4 2021
Byggstart bostäder och förskola	kv. 4 2021 alt. Kv.4 2022*
Inflyttning bostäder	2024–2027 alt. 2025–2028*
Driftsatt förskola	2024–2027 alt. 2025–2028*

*De längre tiderna är anpassade efter en eventuell överklagan av detaljplan

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka Stad

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Sandra Henze
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka Stad

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten