

## STARTPROMEMORIA Birkavägen

Dnr KFKS 2015/770-214  
Projekt 9262  
Ingår i tunnelbaneavtalet

### Birkavägen

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Birkavägen,  
Sicklaön 40:11 med flera i Nacka kommun



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

## I Sammanfattning

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 1 km väster om Nacka Forum och begränsas av länsväg 222 (Värmdöleden) i norr och Kyrkstigen i söder. I en tidig volymstudie som genomfördes vårvintern 2016 framkom det att den kommunala fastigheten Sickalön 40:11 på Birkavägens västra sida skulle lämpa sig för cirka 100 bostäder. Tunnelbanans förändrade lokalisering närmare Birkavägen har därefter medfört vissa tillägg och ändringar av planområdets omfattning. Bland annat har planområdet utökats i sydost efter inkommen önskan om exploatering från privata fastighetsägare i nära anslutning till tunnelbanans nya station Järsla.

I startpromemorian formuleras ett antal delmål som projektet syftar till att uppfylla. Utöver behovet av att möjliggöra för cirka 250 bostäder i en kollektivnära miljö ska projektet även möjliggöra för 8 avdelningar förskola. Ett annat viktigt delmål är att ge Birkavägen en ny utformning från Värmdöleden till Birkavägens korsning med Kyrkstigen.

Den kommunala marken på Birkavägens västra sida kommer att markanvisas genom en markanvisningstävling inom ramen för detta projekt. Inför tävlingen, som förslagsvis genomförs med både pris och gestaltning som utvärderingsparametrar kommer ett underlag att tas fram och beslutas i kommunstyrelsen.

Inför exploatering på de privata villafastigheterna ska ramavtal och senare exploateringsavtal upprättas med berörda fastighetsägare. Syftet med detta är att reglera ansvar och kostnader i projektet, bland annat exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering för tunnelbanan och plankostnader.

Detaljplanarbetet startar när marken anvisats och ramavtal med de privata aktörerna tecknats. Allmänna anläggningar byggs som regel ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av exploatör.

En projektkalkyl är under framtagande och projektet avser att ansöka om en budget för planprocessen till kommande tertiälsbokslut (T3 2016). Då projektet anvisar kommunal mark för byggnation av bostäder kommer projektet gå med vinst.

Projektet bidrar till att kommunen kan uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets syfte

Projektet är ett delområde i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka vars vision är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Projektet ska därför möjliggöra att ny blandad bebyggelse uppförs i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge på den kommunala marken i områdets västra del. Projektet syftar även till att möjliggöra förskoleverksamhet om 8 avdelningar för att tillgodose det ökade behovet av förskoleplatser i och med den utbyggnad som Nacka står inför. I programmet för centrala Nacka föreslogs

förskolan inrymmas inom projektområdet för Järsla station men har av utrymmesskäl flyttats över till projekt Birkavägen. Syftet med projektet är vidare att möjliggöra flerbostadshus på de villafastigheter som efter förskjutningen av tunnelbanan norrut kommer att vara en del av miljön kring den nya tunnelbaneentrén till station Järsla. Projektet ämnar dessutom genomföra en breddning och omgestaltning av Birkavägen samt en ny tvärgående förbindelse mellan Blomstervägen och Birkavägen med förbättrad framkomlighet för såväl buss som för boende i Birkaområdet. I planområdets västra del ska en upprustning och utveckling av befintligt parkområde ske.

## 2.2 Projektets Mål

- Möjliggöra byggrätter för nya bostäder, förskola och lokaler på kommunal och privat mark.
- Markanvisning av den kommunala marken omfattande cirka 100 lägenheter och förskola.
- Birkavägen ges en mer stadsmässig karaktär och breddas fram till Värmdöleden för vidare förbindelse till Ryssbergen.
- Anläggning av en tvärgående väg som förbinder Birkavägen med Blomstervägen.
- Utveckla och rusta upp befintlig park i planområdets västra del.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade i detta skede. Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan.

- Dagvatten som renas och infiltreras

En dagvattenutredning ska normalt göras i samband med exploatering av nya områden och förnyelse eller förtätning av befintliga bebyggelseområden. Utredningen ska bland annat beskriva områdets förutsättningar, hur avrinningen ska säkras och vilka lösningar som kan vara lämpliga. Huvudprincipen är att vattenflödena och föroreningar från området inte ska öka efter en exploatering jämfört med situationen före. Byggnadssättet ska anpassas så att risken för olägenhet, till exempel översvämning i låglänta områden, minimeras.

- Levande kulturmiljö

Att kunna få uppleva historien i vardagsmiljön är en kvalitet som varierar och berikar stads- och landskapsbilden, ger den identitet och historisk förankring. Kulturhistoriska kvaliteter bidrar till att skapa en attraktiv livsmiljö. En kulturmiljö mår bäst av att brukas, men användningen ska anpassas till kulturhistoriska värden. Samhällsplaneringen ska skydda och tydliggöra kulturmiljöers strukturer i landskap, bebyggelse och fornlämningar.

- En god ljudmiljö

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid ny exploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. I tät bebyggelse finns möjlighet att göra avstegsfall från riktvärdena. Vid

beteckningarna tät och medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Vid tät stadsbebyggelse kan även avstegsfall B tillämpas i syfte att uppnå ett hållbart stadsbyggande ur ett helhetsperspektiv.

- Effektiv mark- och resursanvändning

Det är viktigt att byggbar mark och befintliga investeringar i infrastruktur och service används så effektivt som möjligt. En effektiv resursanvändning handlar såväl om byggbara markområden med de värden (natur, kultur, rekreation) som finns där, som investeringar i infrastruktur, allmänna anläggningar, arbetsplatser och service. En effektiv användning av markområden innebär att både markanvändningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen och att markanvändningen kan vara flexibel över tid.

## 2.3 Projektets bakgrund & behov

Nacka kommun är en del av en storstadsregion som växer fort och västra Sicklaön ligger i gränslandet till Stockholms innerstad.

I maj 2010 antog Landstingsfullmäktige en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010). Utvecklingsplanen bygger på visionen att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter. Västra Sicklaön är enligt RUF 2010 en del av den centrala regionkärnan.

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 och skapa 10 000 arbetsplatser 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.

Programmet för centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen våren 2015. Området Birkavägen är i programmet utpekad som ett område lämpligt att bebygga, projektet är markerat som 1E i kartan nedan. Området är även utpekad som lämpligt för bebyggelse i kommunens utvecklade strukturplan som ligger till grund för fortsatt arbete med Nacka stad sedan februari 2014.

Sedan planprogrammet antogs har projektområdet för Birkavägen förändrats något. Bland annat har tunnelbanans förändrade lokalisering närmare Birkavägen medfört vissa tillägg och ändringar av planområdets omfattning. Därtill har planområdet utökats i sydost efter inkommen önskan om exploatering från privata fastighetsägare i nära anslutning till den nya tunnelbanans entré till station Järla. Ytterligare en förändring är att de norra kvarteren utmed Birkavägen som redovisas i programmet inte tas med i denna detaljplan.

En tidig volymstudie som genomfördes vårvintern 2016 föreslår ny bebyggelse om cirka 100 lägenheter inklusive stadsradhus på den kommunala marken på Birkavägens västra sida. Under planprocessen ska ytterligare bebyggelse utredas på de fem villafastigheterna i planområdets sydöstra del.





Urklipp ur planprogrammet för centrala Nacka där Birkavägen (1E) är utpekad.

### 3 Förutsättningar

Planområdet är kuperat med nivåskillnader på 23 meter. Birkavägen löper genom planområdet i nordsydlig riktning med kommunal mark på västra sidan och privat mark på östra sidan. Projektet medför att Birkavägen förlängs och ansluts till planerat stadsbyggnadsprojekt vid Ryssbergen norr om Värmdöleden.

Birkaområdet är utpekad som område av intresse för kulturmiljövården i det kommunala kulturmiljöprogrammet.

Innan planläggning sker av den kommunala marken ska en markanvisningstävling anordnas. Anbudsområdet omfattar del av fastigheterna Sicklaön 40:11, 132:9 och 132:10 och antas innehålla cirka 100 bostäder med fri upplåtelseform. Utvärderingen av de lämnade anbuden kommer förslagsvis att ske både med hänsyn till pris och gestaltning.

En ny temporär lokalgata kommer att behöva anläggas mellan Blomstervägen och Birkavägen för att öka tillgängligheten till området under tunnelbanans utbyggnad. Gatan kommer under planprocessen att ges en slutgiltig utformning för att möjliggöra ny bebyggelse i området.

I projektet ingår även uppförandet av 8 avdelningar förskola. I planområdets västra del ska en upprustning och utveckling av befintligt parkområde ske.

### 3.1 Område

Projektområdet är beläget cirka 1 km väster om Nacka Forum och begränsas i norr av Värmdöleden och i söder av Kyrkstigen. Området omfattar preliminärt kommunens fastigheter Sicklaön 132:9, 132:10, 134:1, 134:2, 134:4, 40:11 samt de privatägda fastigheterna Sicklaön 135:7, 135:8, 136:1, 136:2, 137:13 och 137:14. Sicklaön 40:11 består av obebyggd naturmark med stora nivåskillnader. Fem av de privata fastigheterna är bebyggda med villor av olika karaktär. Området som ska detaljplaneläggas är cirka 3,5 hektar.



*Kartan visar ett flygfoto över Birkavägen med omgivning, det ungefärliga projektområdet är markerat med blått.*

### 3.2 Närliggande projekt

Projektet ska samordnas med planläggningen och genomförandet av tunnelbanan, eftersom den blivande tunnelbanestationen Järla till viss del ligger inom projektområdet. Projektet ska enligt föreslagen tidplan genomföras samtidigt med tunnelbanebygget, vilket förutsätter att



gatan mellan Birkavägen och Blomstervägen anläggs innan byggnation påbörjas i projektområdet.

Samordning kommer också att krävas med stadsbyggnadsprojekt 9244 Järsla 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 9256 Ryssbergen med anledning av Birkavägens förlängning under Värmdöleden.

### 3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Inga statliga intressen berörs. Följande kommunala planer berörs delvis av planområdet:

Byggnadsplan 43 (1948) fastställande av byggnadsplan för vissa områden vid Saltsjö-Järsla station.

Detaljplan 132 (1995) reglerar bebyggelsen på Sicklaön 132:16.

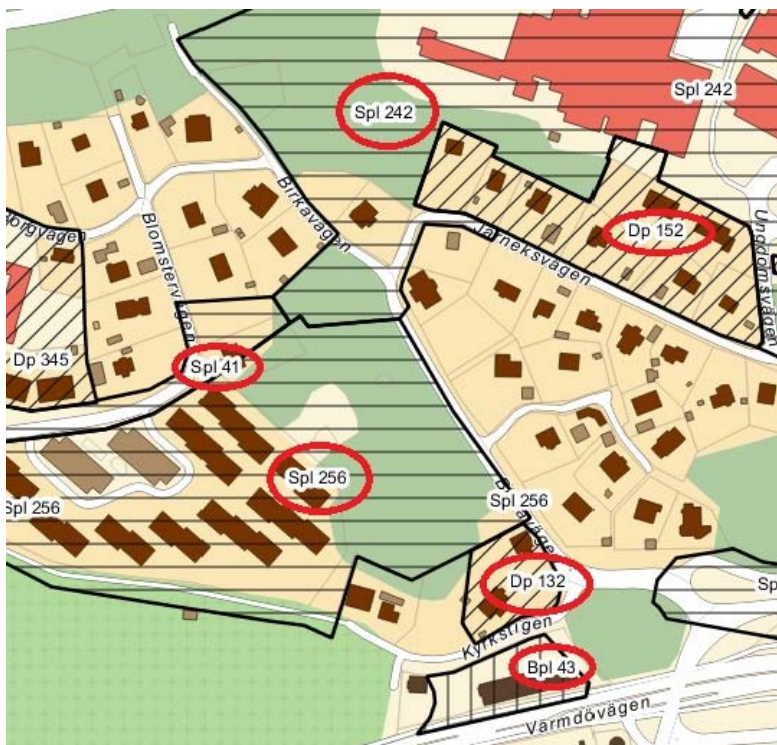
Detaljplan 152 (1996) reglerar bestämmelserna för åtta stycken villafastigheter samt en liten del av skolfastigheten.

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.

Övriga delar av projektområdet är planlösa.



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

## 4 Projektets genomförande

En ny temporär lokalgata, ”Nya tvärvägen” kommer att anläggas mellan Blomstervägen och Birkavägen för att öka tillgängligheten till området under tunnelbanans utbyggnad. Gatan kommer under planprocessen att ges en slutgiltig utformning och utgöra en ny permanent angöring till kommande bostadsbebyggelse i området. Anläggningen av den temporära ”Nya tvärvägen” planeras att föregå antagandet av den nya detaljplanen. Stöd finns i gällande stadsplaner. Projektet som inkluderar utbyggnad av bostäder och allmänna anläggningar avses att genomföras parallellt med utbyggnaden av tunnelbanan. Tidplanen som presenteras nedan förutsätter därför att projektets utbyggnad är möjlig att samordna med tunnelbanans utbyggnad.

## 5 Ekonomi

Projektet ska bära investeringskostnader för allmänna anläggningar i området. Privata fastighetsägare i området ska medfinansiera allmänna anläggningar genom att erlagga exploateringsbidrag till kommunen. Vid överlåtelse av privat mark för ändamål allmän platsmark ersätts fastighetsägaren enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och Expropriationslagen (1972:719).

Då projektet delvis anvisar kommunal mark för byggnation av bostäder kommer projektet ge ett överskott. Intäkterna från markanvisningen avses delvis finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Då planområdet består av både kommunal och privatägd mark kommer kostnaderna för framtagandet av detaljplanen delvis bekostas av de privata aktörerna.

Ramavtal med fastighetsägarna till Sicklaön 135:7, 135:8, 136:1, 136:2, 137:13 och 137:14. kommer att reglera bland annat exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan och plankostnader. Respektive exploatör på de privata fastigheterna bekostar planarbetet i relation till den andel byggrätter som slutligen medges i detaljplanen.

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.

En projektkalkyl är under framtagande och projektet avser att ansöka om en budget för planprocessen till kommande tertiärbokslut (T3 2016). Projektkalkylen kommer att bli mer detaljerad allteftersom detaljplanarbetet genomförs och projektet kommer att kunna ansöka om budget för hela projektet framöver.

Markgenomförandeavtal med exploatör som erhåller markanvisningen tas fram inför antagandet av detaljplanen. Likaså tecknas exploateringsavtal med de privata fastighetsägarna på Birkavägens östra sida inför detaljplanens antagande.



## **6 Analys av risker med avseende på tid, ekonomi, kommunikation med intressenter & medborgare**

I ett tidigt skede identifierades en risk kopplad till utbyggnaden av tunnelbanan och som i hög grad kan komma att påverka tidplanen för stadsbyggnadsprojekt Birkavägen. I dagsläget är omfattning och utbredning av tunnelbanans arbetsområde inte fastställt för södra Birkavägen. En tät dialog kommer att behöva fortgå med landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) under hela projektet för att i möjligaste mån samordna och koordinera tunga transporter till och från platsen. Om byggtrafik till och från stadsbyggnadsprojektet inte kan möjliggöras under längre perioder kommer tidplanen att behöva revideras.

Om projektet inte genomförs utblir en viktig del av centrala Nacka som har stor potential att bidra med en attraktiv och blandad bebyggelse intill tunnelbanans nya station Järila. Området norr om Järila station kommer vidare att stå med ett underskott av förskoleplatser om den förskola på 8 avdelningar som ska inrymmas i projektet inte kan byggas. Om utbyggnad av flerbostadshus på villafastigheterna intill södra Birkavägen inte kan genomföras utblir möjligheten till att skapa ett attraktivt och stadsmässigt gaturum intill nya tunnelbanan.

Det finns en risk att förskolan som planeras inom ramen för projektet inte kan byggas som en sammanhängande enhet på grund av behov av yta för utomhuslek. Förskolan behöver då delas upp på två mindre enheter på vardera sidan om Birkavägen, vilket kommer att utredas i planprocessen.

Med anledning av rådande terrängförhållanden samt tunnelbanans tillkommande anläggningar på den kommunala fastigheten som avses att markanvisas, finns en risk att 100 nya lägenheter inte kan inrymmas enligt tidigare genomförd volymstudie. Minskar antalet möjliga byggrätter så minskar även intäkterna i projektet. Prospektet för den kommande markanvisningstävlingen behöver noggrant tydliggöra förutsättningarna för byggnation på fastigheten. Täta avstämningar kommer att krävas mellan kommunen och den kommande byggherrens arkitekter under planarbetet.

Avståndet mellan fastigheterna på vardera sidan om Birkavägen är bitvis för litet för att möjliggöra erforderlig breddning. Genom en förprojektering av Birkavägen, under planprocessens tidiga skede, kommer denna fråga att utredas.

Med anledning av att tunnelbanans anläggningar flyttats norrut och nu berör Birkavägen i större utsträckning än tidigare, kommer södra Birkavägen i framtiden att vara av central betydelse för kollektivtrafikanter. Området lämpar sig därför väl för en förtätning som till viss mån skiljer sig från detaljplaneprogrammet. Den bostadsbebyggelse som kan tillkomma i området blir därmed en viktig del i att uppfylla tunnelbaneavtalet.

De positiva aspekter som följer med en förtätning kring den nya tunnelbanans station Järila kan uppfattas som en negativ kontrast mot den äldre kulturhistoriskt värdefulla miljön som Birkaområdet idag utgör. Det är därför av vikt att projektet tar hänsyn till de delar av Birkaområdet som kan vara bevarandevärda. För att säkerställa specifika kulturhistoriska värden i närhet till projektområdet kommer en kulturmiljöanalys att utföras innan planarbetet påbörjas.

Ett flertal närboende har i ett tidigt skede visat intresse för att delta i detaljplanen samt uttryckt en oro för kommande förändringar i området. Det är därav viktigt att projektet upprätthåller en god dialog med planområdets grannfastigheter. Eventuell planläggning av grannfastigheter ska utredas i ett särskilt projekt. Risken är dock att detta projekt kommer att bli starkt förknippat med övrig eventuell kommande planläggning av Birkaområdet. Detta kommer att hanteras mer under avsnittet om projektets avgränsning i kommande projektplan.

## 7 Preliminär tidplan

Antaget Start-PM	Kv 1 2017
Markanvisning, tilldelning	Kv 2 2017
”Nya tvärvägen” anläggs	2018
Antagen detaljplan	Kv 4 2018
Byggstart bostäder och förskola	Kv 1 2019 alt Kv 1 2020*
Inflyttning bostäder	Kv 4 2021 alt Kv 4 2022*
Driftsatt förskola	Kv 4 2021 alt Kv 4 2022*

\* De längre tiderna är anpassade till en eventuell överklagan av detaljplanen.

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nina Åman  
Planchef

Matilda Sahl  
Projektledare

Nina Lindberg  
Planarkitekt