

Datum 2018-02-28

STARTPROMEMORIA Birkaområdet

Dnr KFKS 2015/770-214
Projekt 9262

Ingår i tunnelbaneavtalet
Standardförfarande

Birkaområdet

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



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

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 samt Järsla skolväg i söder.

I december 2016 antog Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startpromemoria för Birkavägen (Dnr KFKS 2015/770-214). Planområdet omfattade då elva fastigheter varav sex var kommunala fastigheter och fem privatägda. Ambitionen med startpromemorian var att pröva möjligheten att tillskapa 250 nya bostäder, lokaler, förskola med åtta avdelningar samt en ny tvärväg 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 föreslås nu att samtliga fastigheter hanteras inom samma projekt. Om de ska utgöra en eller flera detaljplaner avgörs under den kommande planprocessen.

Den kommunala marken inom det utökade området utgörs av fem småhusfastigheter samt del av två större fastigheter. De fem kommunala småhusfastigheterna som ingår i planområde är idag uthyrda.

Detta projekt omfattar 42 fastigheter där 29 av dessa kommer företrädas av bolaget Birka Sicklaön AB och fyra fastigheter planeras att företrädas av en annan part. Detta betyder att planprocessen troligtvis kommer företrädas av tre aktörer där kommunen är en av dem.

I området finns fyra privata fastigheter vars ägare inte ansökt om planbesked och ingår därmed inte 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 om fyra våningar med tio lägenheter.

I projektdirektivet formuleras ett antal delmål som projektet syftar till att uppfylla. Utöver behovet av att möjliggöra för mellan 600 och 900 bostäder i en kollektivnära miljö ska projektet även möjliggöra bebyggelse för förskolor med 240–300 platser.

Som en konsekvens av tunnelbanans utbyggnad, vilket påverkar framkomligheten på södra delen av Birkavägen, kommer en ny tvärväg mellan Blomstervägen och Birkavägen att behöva byggas. Tvärvägens utbyggnad ingår i projektet och utbredningen ryms troligtvis med stöd inom gällande detaljplan.

Den kommunala marken på Birkavägens västra sida samt annan kommunal mark som utgörs av kommunala småhusfastigheter kommer att markanvisas inom ramen för detta projekt.

Inför exploatering på de privata villafastigheterna ska ramavtal och senare exploateringsavtal upprättas med de berörda fastighetsägarna. Ramavtal har redan tecknats med de fem privata fastighetsägarna som ingick i projektet från början.

Allmänna anläggningar byggs som regel ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs ut av exploatör.

En projektkalkyl är under framtagande för det utökade området och projektet avser att ansöka om en budget till kommande tertialbokslut T1 2018. 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.



Ortofotot visar områdets preliminära avgränsning. Fastigheter inringade med streckad linje är undantagna från projektområdet.

2. Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, samt att lösa behovet av förskolor inom det egna projektområdet samt inom intilliggande stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde. Syftet 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 600–900 bostäder varav cirka 150 bostäder på kommunal mark.

- Förskolor med totalt 240–300 platser.
- En ny gata som förbinder Birkavägen med Blomstervägen (kan byggas med gällande detaljplan).
- 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.

2.3 Riktlinjer för hållbart byggande

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 stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

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 som finns för buller så att en god ljudmiljö uppnås inomhus och utomhus.

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.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Natur- och vattenområden och parker är nödvändiga för att skapa väl fungerande ekosystem med ett rikt djur- och växtliv, vilket i sig skapar uppskattade miljöer för

människor. Allt mer forskning framhäver grönområdenas viktiga samhällsroll att tillhandahålla människan ekosystemtjänster såsom dagvattenrening, klimatutjämning och förbättring av luftmiljön.

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 (RUFSS 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 RUFSS 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 kring 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 Birkaområdet förändrats. Bland annat har tunnelbanans förändrade lokalisering närmare Birkavägen medfört vissa tillägg och ändringar av planområdets omfattning. Därtill utökades planområdet i sydost efter inkommen önskan om exploatering från privata fastighetsägare i nära anslutning till den nya tunnelbanans entré till station Järla. Efter detta inkom ytterligare fastighetsägare med en liknande önskan om exploatering vilket innebär att planområdet utvidgades västerut, i norr och nordväst.

Förutsättningarna för projektet har sedan dess förändrats. Projektområdet har vuxit och möjligheterna att ta ett helhetsgrepp kring området, där rätt funktion hamnar på rätt plats, har därmed också ökat. Som en direkt följd av tunnelbanans utbyggnad har ett brandgastorn tillkommit på den kommunala marken, vilket begränsar möjligheten till exploatering.

Marken är också starkt kuperad vilket kan innebära att bebyggelse i detta område kräver stora sprängningar. Följden kan bli en minskning av naturvärden samt höga bergsskärningar som bitvis är 2–3 våningar höga (10–15 meter). Bostäderna på dessa våningar blir då mörka och dessutom bullerutsatta. 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.



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

4. Förutsättningar

4.1 Område

Historisk bakgrund

Kulturlandskapet i Birka speglar tydligt Nackas särskilda topografi. Här framträder urberget med sina typiska sprickdalar. Under 1600-talet låg området under Järla gårds ägor, och utgjordes då av utägomark. Topografin medgav inte någon möjlighet för odlingar här, utan detta koncentrerades istället till den bördigare och flackare marken vid Järlasjön.

Under 1800-talet tillkom allt fler industrietableringar på Sicklaön och 1870 anlades ett garveri och en läderfabrik i Järla. I samband med järnvägens tillkomst under 1890 talet tog den industriella utvecklingen fart. Tongivande blev AB de Laval's Ångturbin. Till skillnad från läderfabriken var inte ångturbinfabriken vänd mot vatten utan mot järnvägen som hade tillkommit vid den tidpunkten. Järnvägen, och området kring Järla station växte fram som en centralpunkt, kring vilken samhället utvecklades under 1800-talets slut. Här byggdes Nacka kyrka och Järla skola. Senare tillkom även församlingshemmet. Dåvarande landsvägen, Värmdövägen utgjorde även den ett viktigt stråk i samhällsstrukturen som växte fram.

Till följd av industriernas etablering tillkom ett flertal arbetarbostäder i det område vi idag kallar Birka. Området låg på bekvämt avstånd från fabriken med en vägförbindelse över dåvarande Värmdövägen. Birkavägen, Järneksvägen, Ljungvägen och Borgvägen bevarar sin sträcka och placering sedan denna tid. Vägarnas sträckning placerades enklast mellan områdets bergshöjder. I Birka är det därför tydligt hur det dramatiska och sönderskurna landskapet gav en struktur där vägar placerades i förhållande till sprickdalar och stråk genom bergsplatåerna. På Häradsekonomiska kartan från 1901- 1906 framgår områdets historiska struktur tydligt. På kartan återfinns flera av de arbetarbostäder som ännu finns bevarade idag. Bostäderna uppfördes i form av flerfamiljshus. Villorna bevarar sin karaktäristiska och tidstypiska panelarkitektur liksom inglasade verandor än idag. Tomterna är väl tilltagna och trädgårdarna lummiga med fruktträd och blommor. Under 1920-1940-talet uppfördes ett antal enfamiljshus, framförallt utmed Järneksvägen. Dessa villor uppfördes i den mer anspråkslösa egnahemsstilen.

Bebyggelsen i Birkaområdet har höga kulturhistoriska värden som 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.

Topografi

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

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 under rubrik 4.2.

4.2 Projektområdets preliminära avgränsning



Kartan visar ett flygfoto över Birkaområdet. Röd linje visar den preliminära avgränsningen. Skrafferade områden 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, Sicklaön 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, 135:4, 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 av del av två större fastigheter (Sicklaön 40:11 och 134:1). De fem kommunala småhusfastigheterna som ingår i planområde är idag utyrda.

I området finns fyra privata fastigheter vars ägare inte ansökt om planbesked och ingår därmed inte 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.

4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer



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

Statliga intressen

Inga statliga intressen berörs.

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

Området är inte utpekat för omvandling till ny tät bebyggelse i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. I programmet konstateras att området är en sammanhängande miljö med betydande karaktär, ett flertal byggnader inom området är markerade som kulturhistorisk relevanta med arkitektoniska kvaliteter eller med betydande representativitet och det 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.

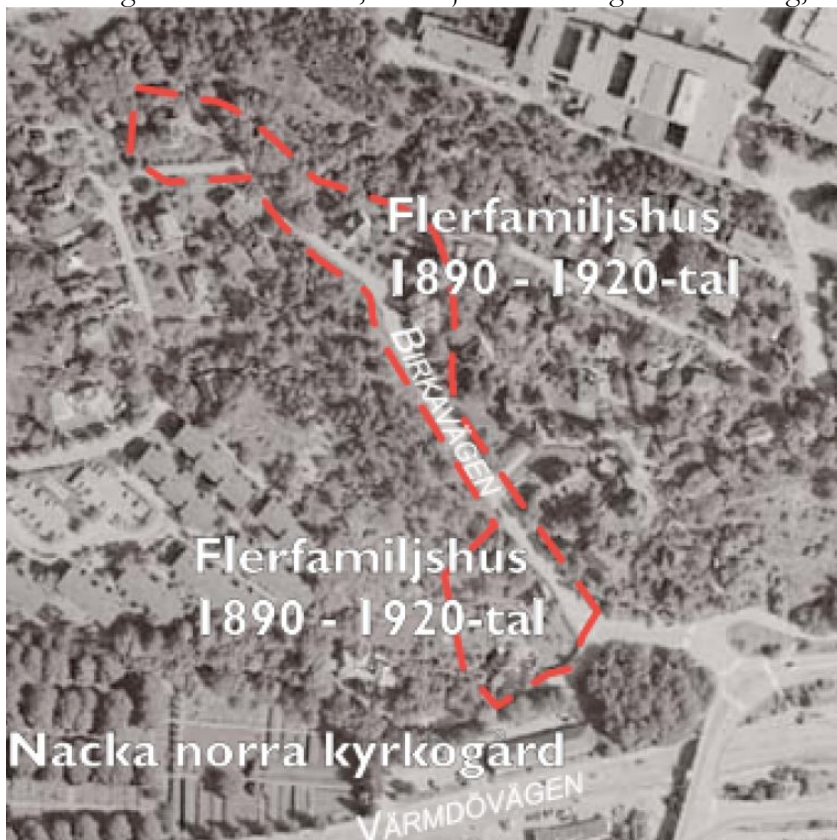
Grönstrukturprogram

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 utpekad som område av intresse för kulturmiljövården i det kommunala kulturmiljöprogrammet. I programmet är Birkavägen utpekad som värdefull kulturmiljö (som del i kommunens industrimiljöer). Det rör bland annat de välbevarade flerfamiljsvillor 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.



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.

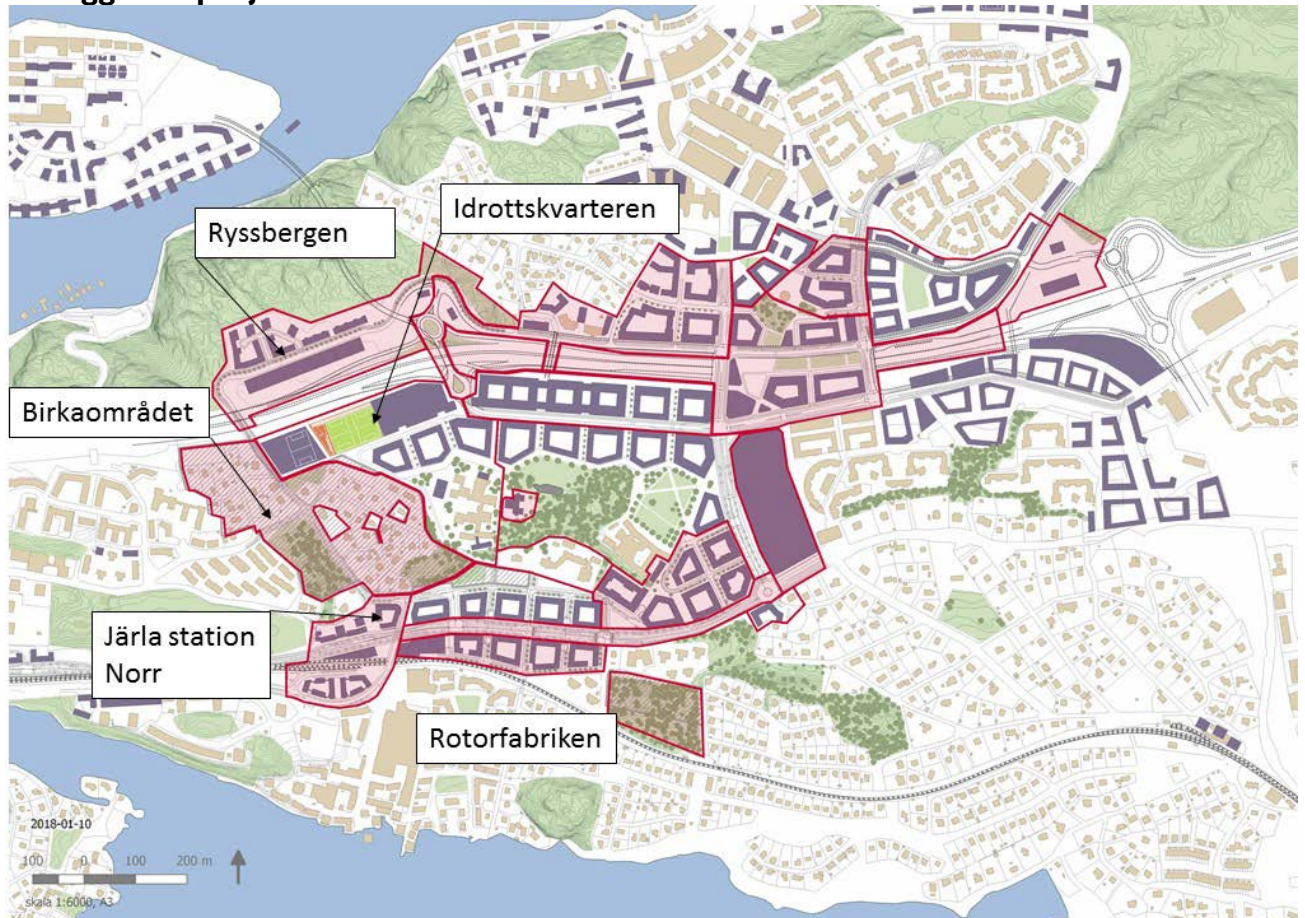
Stadsplan 41 (1966) reglerar bebyggelse för delar av Järla och Talliden.

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

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

Övriga delar av projektområdet är planlösa.

Närliggande projekt



Projekt som direkt angränsar till Birkaområdet är Idrottskvarteren, Ryssbergen, Järla station (inklusive tunnelbaneuppgång) Norr samt Rotorfabriken.

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 tunnelbaneutbyggnaden. Södra delen av Birkavägen kommer vara avstängd under en längre tid under tunnelbaneutbyggnaden. För att området ska tillgängliggöras förutsätter detta att en ny tvärgata anläggs mellan Birkavägen och Blomstervägen innan byggnation av tunnelbanan påbörjas i projektområdet.

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

Projektet kommer även att behöva samordnas med projekt 93101148 Järlahöjden Idrottskvarteren som angränsar till området i öster. Mellan projekten finns viktiga kopplingar för fotgängare och cyklister. Inom projektet Idrottskvarteren föreslås en simhall som kommer att angränsa direkt till Birkaområdet, vilket kan komma att påverka Birkavägen vad gäller trafik och hantering av dagvatten. Planarbetet för båda dessa projekt är planerat att ske parallellt.

5. Om projektet

Projektet ska möjliggöra bebyggelse för 600–900 nya bostäder varav ca 150 bostäder på kommunal mark som ska markanvisas. En förskola med totalt 240–300 platser ska även möjliggöras i projektet.

Birkavägen ska utvecklas i projektet och skapa en bra förbindelse till Ryssbergen för gående, cyklist, bilister och kollektivtrafik. Projektet kommer att behöva mycket samordning med parallella projekt i närområdet där de viktigaste är tunnelbaneutbyggnaden för blivande tunnelbanestation Järsla och angränsande projekt Järslahöjden Idrottskvarteren.

Detta projekt omfattar 42 fastigheter där 29 av dessa kommer företrädas av bolaget Birka Sicklaön AB och fyra fastigheter planeras att företrädas av en annan part. Detta betyder att planprocessen troligtvis kommer företrädas av tre aktörer där kommunen är en av dem.

5.1 Detaljplan

Stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet utgör ett delområde i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen våren 2015.

Birkaområdet ligger strategiskt vid den kommande tunnelbanestationen Järsla, och mellan två områden som avses förtätas och bli mer stadsmässiga; Järslahöjden i öster och Sickla plan i väster. Genom sitt läge utgör Birkaområdet en länk som kan knyta samman Järslahöjden och Sickla Plan till en sammanhängande stadsmiljö.

Birkaområdet är komplext. Det innehåller stora kulturhistoriska värden, natur som utgör viktiga spridningsvägar, en svår terräng med stark topografi. Samtidigt växer centrala Nacka fram i de angränsande projekten, och behovet finns att förtäta området för att få in fler bostäder i direkt närhet till den kommande tunnelbanan. För att på ett rättvist sätt väga de olika värdena och intressena mot varandra, och för att kunna ta tillvara på dem på bästa vis, där rätt funktion hamnar på rätt plats i största möjliga mån, kommer planarbetet att inledas med en översiktlig analys och strukturskiss för hela området. Detta arbete kommer sedan att fördjupas under planarbetet.

Utgångspunkten är att projektområdet ska planläggas i en och samma etapp. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Som underlag till detaljplanen behöver följande frågor utredas:

- 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 från 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.
- Skyfallsanalys.
- Trafikutredning samordnas med närliggande projekt Järlahöjden Idrottskvarteren, bildningskvarteren och parkkvarteren. Utredningen ska undersöka angöring, trafikallstring 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.



Kommunal mark, väster om Birkavägen, som avses markanvisas.

Markanvisningen kommer att föregås av en översiktlig analys samt strukturskiss för att avgöra lämplig omfattning och placering för bebyggelse samt andra funktioner såsom allmän platsmark (grannskapspark) och yta för dagvattenfördröjning.

I samband med den tidigare startpromemorian, då projektområdet var mindre, togs en volymstudie fram. Studien föreslog ny bebyggelse om cirka 100 lägenheter inklusive stadsradhus på den kommunala marken på Birkavägens västra sida. Förstudien var ett sätt att undersöka vilken exploatering som skulle kunna vara möjlig men tog inte ställning till konsekvenser för stadsbilden eller effektivt marknyttjande.

Förutsättningarna för projektet har sedan dess förändrats. Projektområdet har vuxit och möjligheterna att ta ett helhetsgrepp kring området, där rätt funktion hamnar på rätt plats, har därmed också ökat. Som en direkt följd av tunnelbaneutbyggnaden har ett brandgastorn tillkommit på den kommunala marken, vilket begränsar möjligheten till exploatering.

Marken är också starkt kuperad vilket kan innebära att bebyggelse i detta område kräver stora sprängningar. Följden kan bli en minskning av naturvärden samt höga bergsskärningar som bitvis är 2-3 våningar höga (10-15 meter). Bostäderna på dessa våningar blir då mörka och dessutom bullerutsatta. 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 insprängt bland andra fastigheter inom planområdet. Nämnade fastigheter föreslås direktanvisas till de byggherrar 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 markgenomförandavtal. Överlåtelsen av marken fastställs i ett marköverlåtelseavtal. Kommunens program för markanvändning ska följas.

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 karakteristiska topografien. 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 av intresse. Området som helhet med bebyggelse anpassad till sprickdalslandskapet är också kulturhistoriskt värdefullt.

Flera byggnader är klassade som kulturhistoriskt värdefulla. Vissa är utpekade som särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen (2010:900) och kommer att bevaras, men flertalet är klassade som kulturhistoriskt värdefulla. Konsekvensen av att delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen rivs är att området som helhet förvanskas och att den historiska avläsbarheten försvinner. Det är därför viktigt att ny bebyggelse förhåller sig till platsens

natur – och kulturvärden samt stads- och landskapsbild. Hur 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.

Topografi

Den starka topografin och bristen på plana ytor 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 ytorna 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 analysen och förslaget till stadbyggnadsstruktur 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 fallas 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. 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 stuprör, där regnet från omgivande mark leds söderut via Birkavägen. Då områdets villaträdgårdar troligtvis hårdgörs vid en exploatering, och grönområden försvinner, minskar möjligheterna till naturlig fördröjning. Dagvattnet kommer att behöva fördröjas så att det inte får en negativ påverkan bl.a. på de områden som ligger i lågpunkter i Birkavägens södra del och längre söderut. Det är också mycket viktigt att planera området så att skyfall kan avledas på ytan utan att orsaka skada inom projektområdet eller nedströms.

För att klara miljö kvalitetsnormerna kommer dagvattnet behöva renas. Ambitiösa dagvattenlösningar behövs både inom kvartersmark och på allmän plats. Tänkbara lösningar är t ex fördröjningsmagasin, trädrader med skelettjord, översilningsytor och andra öppna lösningar. Dessa lösningar kan vara ytkrävande varför planområdet kan behöva anpassas så att de får plats.

Buller

Den utbyggda Birkavägen som kopplas vidare mot Ryssbergen norrut under Värmdöleden mot den framtida trafikplatsen Kvarnholmen kommer 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 pga bullersituationen.

Trafik

Två gator kommer att byggas om, Birkavägen och Järneksvägen, och en ny gata kommer att anläggas, tvärvägen, inom projektområdet. Tvärvägen har planstöd i äldre planer och ska vara anlagd i preliminärt skick innan tunnelbaneprojektet påbörjar arbetena i Birkavägens södra del. Detta för att möjliggöra framkomlighet då södra delen av Birkavägen kommer att vara avstängd pga arbetet med tunnelbanan. Gatan kommer under planprocessen att ges en slutgiltig utformning för att möjliggöra ny bebyggelse i området.

Birkavägen behöver utvecklas och anpassas till den nya planerade bebyggelsen, anslutningen mot väg 222 och Idrottskvarteren samt skapa möjligheter för fotgängare och cyklister att ta sig fram på ett tillfredsställande sätt i området. Ombyggnationen av Birkavägen innebär att förutsättningar skapas för högre turtäthet för busstrafik.

Birkavägen kommer att bli viktig för dagvattenhanteringen. Birkavägens förlängning till Ryssbergen och vidare till den nya trafikplats Kvarnholmen kommer troligtvis att innebära ett ökat trafikflöde genom området. Hur detta ska hanteras avseende buller, parkering m.m. måste studeras inom det kommande planarbetet. För att uppnå en effektiv markanvändning bör möjligheten att anordna ett gemensamt boendegarage för området studeras.

Kommunikation

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

5.4 Gestaltning

Struktur, volymer och material

Vilken bebyggelsestruktur, vilka fasadmaterial 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 husvolymerna 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, bl.a. för att klara buller.



Exempel på olika typer av bebyggelse, med olika typer av fasadmaterier.

5.5 Genomförande

Gator

Projektet som inkluderar ny bostadsbebyggelse och utbyggnad av allmänna anläggningar avses 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.

Till följd av planerad tillkommande bostadsbebyggelse behöver Birka- och Järneksvägen byggas om. För att hitta en lämplig utformning planeras en förprojektering av vägarna under planprocessens tidiga skede. Utbyggnaden av Birka- och Järneksvägen ingår i samverkansentreprenaden som Nacka kommun upphandlat för södra centrala Nacka.

Birkavägen planeras att förlängas och ansluts till planerat stadsbyggnadsprojekt vid Ryssbergen norr om Värmdöleden samt mot nya Idrottskvarteren i Järlahöjden.

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 för att kunna utgöra en ny permanent angräning till kommande bostadsbebyggelse i området. Anläggningen av den temporära ”Nya tvärvägen” planeras att föregå antagandet av den nya detaljplanen. Stöd finns i gällande stadsplaner.

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. Likaså tecknas exploateringsavtal med de privata fastighetsägarna inför detaljplanens antagande.

Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan ska undersökas om det 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 till 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 därför 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 högt satta expolateringsmålet 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 allt för 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.

De positiva aspekter som följer med en förtätning i Birkaområdet och kring den nya tunnelbanans station i Järla kan uppfattas som en negativ kontrast mot den äldre kulturhistoriskt värdefulla miljön som Birkaområdet idag utgör. Avvägningen mellan olika allmänna intressen där kulturmiljön är en viktig del kommer att göras i detaljplanearbete.

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 villafastigheterna intill södra Birkavägen inte kan genomföras uteblir dessutom möjligheten till att skapa ett attraktivt och stadsmässigt gaturum intill nya tunnelbanan.

Förskoleplatser

Birkaområdet ska vidare täcka behovet av förskoleplatser för Järlastationsområdet. 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 erlægga exploateringsersättning utifrån nya byggrätter som erhålls. Vid överlåtelse av privat mark för ändamål allmän platsmark ersätts fastighetsägaren enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och Expropriationslagen (1972:719).

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. Projektet kommer att bevaka kommunens intäkter av den kommunala marken så att projektet gör ett överskott.

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. Ramavtalet reglerar bland annat exploateringsersättning för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan och plankostnader för fastighetsägarna. Respektive exploatör på de privata fastigheterna bekostar planarbetet i relation till den andel byggrätter som slutligen medges i detaljplanen. Det avses tecknas ramavtal med resterande 29 fastighetsägare i området eller den som har rätt att företräda 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.

En projektkalkyl är under framtagande för det utökade området och projektet avser att ansöka om en budget till kommande tertiälsbokslut T1 2018. Projektkalkylen kommer att bli mer detaljerad allteftersom detaljplanarbetet genomförs och projektet kommer att kunna ansöka om budget för hela projektet i ett senare skede.

8. Tidplan

Antagen Start PM	kv. 1 2018
Detaljplan samråd	kv. 2 2019
Detaljplan antagande	kv. 4 2020
Byggstart bostäder och förskola	kv. 4 2020 at. Kv.4 2021*
Inflyttning bostäder	2023–2026 alt. 2024-2027*
Driftsatt förskola	2023–2026 alt. 2024-2027*

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

Christina Gerremo
Tf. exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson
Tf. planchef

Malin Ronnebro
Projektledare

Anna Hall
Planarkitekt