

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2017/1054

Dnr KFKS 2017/1029

Projektnummer 93101014

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Björknäs-Värmdövägen, stadsbyggnadsprojekt för bostäder samt detaljplan, i Boo

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar Startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 63 i kommunstyrelsens delegationsordning

Sammanfattning

Den preliminära avgränsningen av stadsbyggnadsprojektet omfattar de fastigheter mellan Solhöjdsvägen och Boo Energi, i direkt anslutning till Värmdövägen, där planbesked och intresseförfrågningar inkommit.

En utredning av omoderna detaljplaner i kommunen från 2016-2017 har visat att det runt Värmdövägen finns områden som omfattas av detaljplaner med omoderna bestämmelser. Genom stadsbyggnadsprojektet detaljplaneläggs delar av dessa områden. Projektets mål är att möjliggöra byggrätter för 50 - 100 lägenheter på privat mark. Två alternativa samrådsförslag med olika karaktär kommer att tas fram.

Kostnaderna för kommunens interna resurser, planläggningskostnader, exploateringsbidrag för allmänna anläggningar som i huvudsak består av utfarter från kvartersmark, ska bekostas av respektive exploatör. Medel för stadsbyggnadsprojektet i tidigt skede på 4 miljoner kronor är tilldelat projektet genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 december 2017 § 264. Budget för hela projektet begärs i ett senare skede när projekteringen är klar.

Ärendet

Detta stadsbyggnadsprojekt syftar till att möjliggöra förtätning och utveckling av delar området längs Värmdövägen, mellan Solhöjdsvägen och Boo Energi, med blandad bostadsbebyggelse och verksamheter, där planbesked och intresseförfrågningar inkommit.

Flera fastighetsägare i området har tagit initiativ till fastighetsutveckling från 2015 fram tills idag, dels genom formella ansökningar om planbesked för bostads- och blandad bebyggelse, dels genom förfrågningar via e-post och telefon. Planenheten bedömer att det finns intresse av förtätning och utveckling i området som inte kan tillgodoses på grund av gällande detaljplaner.

En utredning av omoderna detaljplaner i kommunen från 2016-2017 har visat att det runt Värmdövägen finns områden som omfattas av detaljplaner med omoderna bestämmelser. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav planenheten i uppdrag genom beslut den 22 mars 2017 § 66 att initiera planarbete för att åtgärda omoderna detaljplaner i ett eller två av de områden som planenheten i kartläggningen pekade ut som prioriterade. Björknäs-Värmdövägen var ett av dessa områden.

I översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka, 2012, anges Värmdövägen som ett lämpligt område för förtätning inom kommundelen Boo.

Kommunen kommer inleda projektet med att bjuda in de fastighetsägare som ansökt om planbesked och meddelat intresse till en dialog.

Projektets mål är att möjliggöra byggrätter för 50 - 100 lägenheter på privat mark, planera för en god ljudnivå, hållbart resande och utveckla verksamheter. Två alternativa samrådsförslag med olika karaktär kommer att tas fram, när detaljplan utarbetas.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för kommunens interna resurser, planläggningskostnader, exploateringsbidrag för allmänna anläggningar som i huvudsak består av utfarter från kvartermark, ska bekostas av respektive exploatör. Medel för stadsbyggnadsprojektet i tidigt skede på 4 miljoner kronor är tilldelat projektet genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 december 2017, § 264.

Intäkter för VA-anläggningsavgifter debiteras exploatörerna av Nacka vatten och avfall AB. Budget för hela projektet begärs i ett senare skede när projekteringen är klar.

Konsekvenser för barn

Kommunens ambition är att se till att barnen får det utrymme som de behöver för rekreation och lek på ett säkert sätt.

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Exploateringschef

Angela Jonasson
Tillförordnad Planchef

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten

Ida Larsson
Planarkitekt