

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/1054
KFKS 2017/1029
Projekt 93101014
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

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

Revidering av startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar reviderad startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt 93101014 Björknäs-Värmdövägen.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 67 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektets syfte är att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafiknära läge längs Värmdövägens norra sida mellan Solhöjdsvägen och Boo Energi, samt vid Värmdövägens korsning med Bågspännarvägen. Projektet ska studera hur tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas längs Värmdövägen med hänsyn till befintliga flerbostadshus och anpassning till omkringliggande villabebyggelse.

Detta förslag om reviderad startpromemoria ersätter ursprunglig startpromemoria för Björknäs-Värmdövägen. Anledningen till revideringen är att det behövs en ny avgränsning av vilka fastigheter som ska ingå i projektet, samt en tydligare inriktning gällande exploateringsgrad och våningsantal i området. Bedömningen är att en fortsatt förtätning är lämplig i anslutning till befintliga flerbostadshus på norra sidan av Värmdövägen. Totalt innefattar denna reviderade startpromemoria en utökning av projektområdet med sex fastigheter längs Värmdövägens norra sida.

Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd mellan två till fyra våningar, samt en tydlig anpassning till omkringliggande villor. Vidare så utökas projektets mål till att möjliggöra byggrätter för 100–200 lägenheter på privat mark. Två alternativa samrådsförslag med olika karaktär kommer att tas fram.

Kostnaderna för kommunens interna resurser, planläggningskostnader, exploateringsbidrag ska bekostas av respektive exploatör.

Ärendet

Projektets syfte är att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafiknära läge längs Värmdövägens norra sida mellan Solhöjdsvägen och Boo Energi, samt vid Värmdövägens korsning med Bågspännarvägen. Projektet ska studera hur tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas längs Värmdövägen med hänsyn till befintliga flerbostadshus och anpassning till omkringliggande villabebyggelse.

Nackas översiktsplan från 2018 pekar ut området som medeltät stadsbebyggelse. De specifika intentioner som översiktsplanen redovisar för Björknäs anger att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

Denna reviderade startpromemoria ersätter ursprunglig startpromemoria för Björknäs-Värmdövägen antagen den 2 maj 2018 § 77. Anledningen till revideringen är att det behövs en ny avgränsning av vilka fastigheter som ska ingå i projektet, samt en tydligare inriktning gällande exploateringsgrad och våningsantal i området.

Flera fastighetsägare har under inledningen av projektet inkommit med förslag till bostadsutveckling utöver det projektområde som var markerat i ursprunglig startpromemoria. De förslag som inkommit in har gällt relativt hög exploatering med flerbostadshus och berört båda sidor av Värmdövägen. Detta har även föranlett att det finns förslag på betydligt fler bostäder än de 50–100 lägenheter som den ursprungliga startpromemorian hade som mål. I området finns idag ett antal flerbostadshus, vilka samtliga är förlagda till norra sidan av Värmdövägen. Bedömningen är att en fortsatt förtätning är lämplig i anslutning till dessa befintliga flerbostadshus, varpå den reviderade startpromemorian anger en ny avgränsning av projektområdet längs norra sidan av Värmdövägen. Fastigheten Björknäs 1:427 på södra sidan av Värmdövägen bedöms också kunna ingå i projektområdet då fastigheten har ett viktigt strategiskt läge i korsningen vid Boo Energi. Totalt innefattar den reviderade startpromemorian en utökning av projektområdet med sex fastigheter längs Värmdövägens norra sida.

Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd mellan två till fyra våningar, samt en tydlig anpassning till omkringliggande villor. Vidare så utökas projektets mål till att möjliggöra byggrätter för 100–200 lägenheter på privat mark. Två alternativa samrådsförslag med olika karaktär kommer att tas fram.

Inom projektområdet har fastigheterna Björknäs 1:239 och Björknäs 1:443 fått positivt planbesked för ett flerbostadshus med 10–20 nya lägenheter. Planbeskedet beslutades på delegation den 19 januari 2017 med diarienummer MSN 2016/340.



Tidplan

Detaljplanering	2019–2021
Samråd	kvartal 1 2020
Granskning	kvartal 4 2020
Antagande	kvartal 2 2021
Projektering	2021–2022
Utbyggnad	2022–2024

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för kommunens interna resurser, planläggningskostnader, exploateringsbidrag ska bekostas av respektive exploatör. Exploatörerna ska bekosta all byggnation och anläggningskostnader på kvartersmark. De allmänna anläggningarna som ska byggas är i huvudsak utfarter från kvartersmark. Exploatörerna ska bekosta de allmänna anläggningarna. Medel för stadsbyggnadsprojektet i tidigt skede på fyra miljoner kronor är tilldelat projektet genom beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 december 2017.

Budget för hela projektet begärs i samband med utbyggnadspromemoria. Intäkter för VA-anläggningsavgifter debiteras av Nacka vatten och avfall AB.

Konsekvenser för barn

I närområdet finns idag den närmaste lekplatsen på Bågspännarvägen vid Bågens förskola, strax sydost om projektområdet. Inom projektet finns möjligheten att tillskapa ytterligare en lekplats på Värmdövägens norra sida, vilket skulle innebära en positiv konsekvens för barn ur ett trafiksäkerhets- och tillgänglighetsperspektiv. Föreslagen ny bostadsbebyggelse förväntas generera ett behov av förskoleplatser motsvarande 1–2 avdelningar.

Bilagor

Bilaga 1 Startpromemoria

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Viktor Wallström
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Björknäs-Värmdövägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

