

Stadsbyggnadsprojekt för bostäder, förskoleplatser, stadsgata samt detaljplan, Birkaområdet, centrala Nacka

Revidering av startpromemoria för projekt 99926200

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar reviderad startpromemoria för Birkaområdet, projektnummer 99926200.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 68 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Ett förslag till ny reviderad startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet. Antagande av den reviderade startpromemorian innebär att den ersätter kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut av den 13 mars 2018 §36 där utskottet beslutade att anta startpromemorian. Det ska även noteras att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, utöver att anta startpromemorian, fattade ett tilläggsbeslut som avser 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.

Stadsbyggnadsprojektets Birkaområdets övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och förskoleplatser i en attraktiv stadsmiljö och kollektivtrafikhärläge, samt att bidra till välfungerande kopplingar för cyklister, fotgängare samt för buss och bil, i centrala Nacka. Projektets mål är bland annat 1 200 nya bostäder samt omkring 280-320 förskoleplatser. Kommunen kommer i projektet anvisa kommunal mark för byggnation av bostäder och eventuellt förskola. Målsättningen är att projektet ska resultera i ett ekonomiskt överskott.



Förutom redaktionella ändringar har, i huvudsak, följande revideringar gjorts i den nya startpromemorian:

- 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
- 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 möjliggöra stationär sopsug har lagts till.
- Lydelse om att en ny tvärförbindelse mellan Blomstervägen och Birkavägen är en förutsättning för framkomligheten vid tunnelbanebygget, har utgått.
- Utförligare texter angående riktlinjerna för hållbart byggande (MSN 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.

Ärendet

En reviderad startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet har tagits fram som avser ersätta den tidigare startpromemorian antagen av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 mars 2018 §36. I och med revideringen har framförallt målet om antal bostäder ändrats från 600–900 stycken till totalt 1 200 stycken i hela området. Av dessa planeras 250 stycken bostäder på kommunal mark vilket är en ökning från det tidigare målet om 150 stycken. Målet om antalet förskoleplatser har ändrats från 240–300 till omkring 280–320 stycken till följd av det ökade antalet bostäder i projektet.

Projektområdet ligger i västra delen av programområdet för centrala Nacka, cirka en kilometer väster om Nacka Forum och angränsar till länsväg 222 (Värmdöleden) i norr och Järla skolväg i söder.

Stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet är utpekade som ett område lämpligt för förtätning i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen våren 2015. Programmets vision är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Del av området är även utpekade som lämpligt för bebyggelse i kommunens utvecklade strukturplan som ligger till grund för fortsatt arbete med Nacka stad sedan februari 2014.

Den 13 december 2016 antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startpromemoria för Birkavägen (§ 219). Planområdet omfattade då elva fastigheter varav sex var kommunala fastigheter och fem privatägda. Fyra av de privatägda fastigheterna företräds av Veidekke Bostad. Projektets mål var då 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. I samband med detta inkom ytterligare 30 privata fastighetsägare med en ansökan om planbesked för att kunna omvandla villaområdet till en stadsmiljö med flerbostadshus. Som en följd av detta föreslogs att samtliga fastigheter hanteras inom samma projekt.

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. 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, Sicklaön 135:2 samt Sicklaön 135:3.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att se om kommunen kan möjliggöra nya bostäder i attraktiva och centrala lägen samt omkring 280–320 förskoleplatser. Ett annat viktigt syfte med projektet är möjliggöra en ombyggnation av Birkavägen till stadsgata med bättre framkomlighet för cyklist, fotgängare, buss och bil. Birkavägen kommer utgöra tillfartsväg till Kvarnholmens trafikplats som för närvarande byggs ut. En ny tvärförbindelse, som redan är planlagd i äldre stadsplaner, föreslås mellan Blomstervägen och Birkavägen.

Projektområdet består idag av äldre villabebyggelse med lummiga trädgårdar. Området innehåller även naturmark som kommunen äger.

Projektområdet omfattar 42 fastigheter som i planprocessen kommer att representeras av tre–fyra olika byggaktörer varav kommunen är en. För att uppnå en god stadsplanering är utgångspunkten att stadsbyggnadsprojektet ska planeras som en helhet, oavsett fastighetsgränser. Om projektet hanteras som en eller flera detaljplaner kommer att avgöras under den fortsatta planprocessen. Kommunen kommer att markanvisa kommunal mark för bostäder och eventuellt förskoleplatser.

Projektet är betydelsefullt genom att det kommer att koppla samman de västra och östra delarna av centrala Nacka samt öka tillgängligheten till Finntorp. Projektet har stor potential att bidra med en attraktiv och blandad bebyggelse intill tunnelbanans nya station Järla.

Projektet ska enligt föreslagen tidplan genomföras samtidigt med tunnelbaneutbyggnaden och måste därför samordnas med planläggningen och genomförandet av tunnelbanan. Södra delen av Birkavägen kommer vara delvis avstängd under en tid under tunnelbaneutbyggnaden. Samordning vid planering och utbyggnad av projektet kommer också att krävas med de angränsande stadsbyggnadsprojekten Järla stationsområde, Ryssbergen och Järlahöjden.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet ska bära investeringskostnader för allmänna anläggningar i området.

Exploatorerna som företräder de privata fastighetsägarna i området ska medfinansiera allmänna anläggningar genom att erlagga exploateringsersättning till kommunen.

Exploatorerna erlägger också medfinansieringsersättning för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

Då kommunen inom projektet anvisar kommunal mark för byggnation av bostäder förväntas projektet ge ett överskott. Kostnader för kommunens markanvisning ska finansieras genom intäkterna från markanvisningen.

Ramavtal med fastighetsägarna till småhusfastigheterna Sicklaön 135:7, 135:8, 136:1, 136:2, 137:13 och 137:14 har tecknats där bland annat exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan och plankostnader har reglerats. Principöverenskommelse (tidigare ramavtal) för de tillkommande 29 fastigheterna avses tecknas med den exploatör som företräder dem.

Markgenomförandeavtal med exploatör som erhåller markanvisningen tas fram inför antagandet av detaljplanen. Likaså tecknas exploateringsavtal med de privata fastighetsägarna, eller den som har rätt att företräda fastighetsägarna, inför detaljplanens antagande. Kostnadsfördelning för planarbetet mellan kommunen och fastighetsägarna regleras i plankostnadsavtal.

Ursprunglig projektbudget godkändes av kommunfullmäktige 2017. Projektet avser att ansöka om en utökning av budgeten för fortsatt framtagande av detaljplan i kommande tertialbokslut T2 2019. Projektet kommer framöver behöva söka ny budget för genomförande av projektet.

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

Konsekvenser för barn

Planområdets lokalisering med närhet till skola, framtida skol- och idrottsanläggningar och naturområden samt god tillgång till kollektivtrafik kan anses utgöra mycket positiva förutsättningar för etableringen av nya bostäder för barn och vuxna. Projektet har som mål att bland annat uppföra omkring 280–320 nya förskoleplatser, vilket täcker behovet även för Järla stationsområde. Att Birkavägen byggs om innebär tryggare och säkrare framkomlighet för fotgängare och cyklister, vilket är positivt även för de skolbarn som rör sig inom området. Förslag till beslut bedöms innebära positiva konsekvenser för barn.

Tidplan

Antagen reviderad Startpromemoria	kv. 3 2019
Detaljplan samråd	kv. 3 2020
Detaljplan antagande	kv. 3 2021
Byggstart bostäder och förskola	kv. 3 2021 alt. Kv.3 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

Bilaga

Bilaga 1 Startpromemoria



Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Malin Hultman
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Birkaområdet, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Ramavtal		KS/KF	Beroende på innehåll kan beslut krävas i KF
✓	Detaljplaneavtal (plankostnadsavtal)		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓	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	

