

2016-12-01  
Reviderad 2016-12-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/770-214

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Birkavägen (Sicklaön 40:1 I med flera)**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att i enlighet med detaljplaneprogrammet möjliggöra för ny blandad bebyggelse i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge på kommunal mark som markanvisas. Projektet syftar till att möjliggöra förskoleverksamhet omfattande 8 avdelningar, genomföra en breddning och omgestaltning av Birkavägen samt skapa en ny tvärgående förbindelse mellan Blomstervägen och Birkavägen med förbättrad framkomlighet för såväl buss som för boende i Birkaområdet. Parken i projektområdets västra del ska utvecklas och rustas upp. Projektet avser även att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus på fem villafastigheter som efter förskjutningen av tunnelbanan norrut kommer att vara en del av miljön kring den nya tunnelbaneentrén till station Järla.

### **Ärendet**

Projektområdet som är beläget cirka 1 km väster om Nacka Forum, begränsas av länsväg 222 (Värmdöleden) i norr och Kyrkstigen i söder.

Stadsbyggnadsprojekt Birkavägen utgör ett delområde 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. 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.

Projektets övergripande syfte är att i enlighet med detaljplaneprogrammet möjliggöra för ny blandad bebyggelse i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge på kommunal mark som markanvisas till exploatör. Projektet syftar även till att möjliggöra förskoleverksamhet om 8 avdelningar samt genomföra en breddning och omgestaltning av Birkavägen samt skapa en ny tvärgående förbindelse mellan Blomstervägen och Birkavägen med förbättrad framkomlighet för såväl buss som för boende i Birkaområdet. Parken i projektområdets västra del ska utvecklas och rustas upp.

Sedan detaljplaneprogrammet 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 Järila. Projektet avser därav att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus på de villafastigheter som efter förskjutningen av tunnelbanan norrut kommer att vara en del av miljön kring den nya tunnelbaneentrén till station Järila. Ytterligare en förändring är att de norra kvarteren utmed Birkavägen som redovisas i detaljplaneprogrammet inte tas med i denna detaljplan.

Utöver de fem villafastigheter som inkluderas i projektets detaljplaneområde, har ytterligare önskemål om exploatering av Birkaområdet inkommit till kommunen från fastighetsägare i området. Avgränsningen för denna detaljplan har dock gjorts med avseende på de villafastigheter som exponeras mest för tunnelbanans etablering vid norra entrén till nya station Järila. Huruvida en utökning av planläggningen för Birkaområdet kan genomföras kommer att hanteras inom ramen för ett annat projekt.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet ska bära investeringskostnader för allmänna anläggningar i området. Privata fastighetsägare i området ska medfinansiera allmänna anläggningar genom att erlagga exploateringsbidrag till kommunen. 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.

Ramavtal med fastighetsägarna till villafastigheterna 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. Kostnadsfördelning för planarbetet regleras i kommande plankostnadsavtal.

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 inom kort.

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

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

## Konsekvenser för barn

Delar av ett bostadsnära naturområde tas i anspråk för bebyggelse, det leder till minskade ytor för fri lek för. Den anlagda parken, som idag är eftersatt och svårtillgänglig för barn och föräldrar med funktionshinder, tillgängliggörs, utvecklas och rustas upp. Parken blir ett positivt tillskott i området som idag saknar en rejäl lekplats.

Inom området ska en förskola om 8 avdelningar byggas i bottenvåningen på bostadshus. Då området är starkt kuperat och vetter mot nordost måste dagsljusförhållandena för förskolan, inomhus och utomhus, särskilt studeras i planarbetet för att god miljö ska kunna uppnås.

## Tidplan

Antaget Start-PM	Kv 1 2017
Markanvisning, tilldelning	Kv 2 2017
”Nya tvärvägen” anläggs	2018
Antagen detaljplan	Kv 1 2019
Byggstart bostäder och förskola	Kv 2 2019 alt Kv 2 2020*
Inflyttning bostäder	Kv 1 2022 alt Kv 1 2023*
Driftsatt förskola	Kv 1 2022 alt Kv 1 2023*

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

---

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



## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nina Åman  
Planchef

Matilda Sahl  
Projektledare

Nina Lindberg  
Planarkitekt