

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

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

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Stadsutvecklingsutskottet noterar att fortsatt arbete i enlighet med startpromemorian förutsätter att plankostnadsavtal ingås.

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

Sammanfattning

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet. Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och förskoleplatser i en attraktiv stadsmiljö och kollektivtrafiknära läge, samt att bidra till väl fungerande kopplingar för cyklister, fotgängare samt för buss och bil, i centrala Nacka. Inom projektet kommer även en ny tvärgående förbindelse, som ryms inom gällande plan, att skapas mellan Blomstervägen och Birkavägen.

Projektets mål är bland annat 600-900 nya bostäder och 240-300 förskoleplatser, vilket även planeras täcka behovet av förskoleplatser i stadsbyggnadsprojektet Järla station. Kommunen kommer i projektet anvisa kommunal mark för byggnation av bostäder och eventuellt förskola. Målsättningen är att projektet ska resultera i ett ekonomiskt överskott.

Ärendet

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.

I december 2016 antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startpromemoria för Birkavägen (KFKS 2015/770-214). Planområdet omfattade då elva fastigheter varav sex var kommunala fastigheter och fem privatägda. 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. Ansökan beviljades i mars 2017 (MSN 2016/401), för samtliga utom för fastigheten Sicklaön 132:14 (med hänvisning till fastighetens höga värde för kulturmiljön). Som en följd av detta föreslås nu att samtliga fastigheter hanteras inom samma projekt. Om projektet ska innehålla 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 planområdet 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, 135:2 samt Sicklaön 135:3.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att se om kommunen kan möjliggöra för nya bostäder i attraktiva och centrala lägen samt att möjliggöra för 240-300 förskoleplatser. Ett annat viktigt syfte med projektet är möjliggöra en ombyggnation av Birkavägen till stadsgata med bättre framkomlighet för cyklister, fotgängare, buss och bil. Birkavägen utgör tillfartsväg till Kvarnholmens trafikplats som för närvarande byggs ut. För att projektet ska kunna genomföras samtidigt som tunnelbaneutbyggnaden kommer en ny väg, Nya tvärvägen, att behöva byggas mellan Blomstervägen och Birkavägen. Den kommer att tillgängliggöra området för trafik då Birkavägens södra del kommer att vara avstängd under byggnationen av tunnelbanan. Den nya tvärvägen ska vara byggd innan tunnelbanan börjar byggas och ryms inom gällande detaljplan.

Projektområdet består idag av villabebyggelse från förra sekelskiftet samt egnahemshus med lummiga trädgårdar. Området innehåller även naturmark som kommunen äger.

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.



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 i det fortsatta arbetet. Kommunen kommer att markanvisa kommunal mark för bostäder och eventuellt förskoleplatser.

Inom projektet ska möjligheten att tillskapa ett gemensamt boendegarage studeras.

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

Projektet ska samordnas med planläggningen och genomförandet av tunnelbanan, eftersom den blivande tunnelbanestationen Järla till viss del ligger inom 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.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet ska bära investeringskostnader för allmänna anläggningar i området. Privata fastighetsägare/exploatörer i området ska medfinansiera allmänna anläggningar samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka genom att erlægga exploateringsersättning respektive tunnelbanebidrag till kommunen. Då projektet delvis anvisar kommunal mark för byggnation av bostäder förväntas projektet ge ett överskott. Intäkterna från markanvisningen avses delvis finansiera kommunens andel av utbyggnaden av allmänna anläggningar såsom markägare.

Ramavtal med fastighetsägarna till småhusfastigheterna Sicklaön 135:7, 135:8, 136:1, 136:2, 137:13 och 137:14 har tecknats där bland annat exploateringsersättning för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan och plankostnader har reglerats. Ramavtal för de tillkommande 29 fastigheterna avses tecknas. Kostnadsfördelning för planarbetet ska regleras i kommande plankostnadsavtal med berörda fastighetsägare. Fortsatt arbete i enlighet med startpromemorian förutsätter att plankostnadsavtal ingås.

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 och annat erforderligt underlag, ska bekostas av kommunen och finansieras genom intäkterna från markanvisningen.

En projektkalkyl är under framtagande och projektet avser att ansöka om en budget för det utökade projektområdet i tertial 1 2018.

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.

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

Konsekvenser för barn

Planområdets lokalisering med närhet till skola, framtida idrottsanläggningar och naturområden samt god tillgång till kollektivtrafik kan anses utgöra mycket positiva förutsättningar för etableringen av nya bostäder. Projektet har som mål att bland annat uppföra 240-300 nya förskoleplatser, vilket täcker behovet även för Järsla 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. Projektet bedöms innebära positiva konsekvenser för barn.

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

Bilaga

Bilaga 1 Startpromemoria

Christina Gerremo
Tf. exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Angela Jonasson
Tf. planchef

Malin Ronnebro
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Hall
Planarkitekt

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	

