

Stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet

Reviderat inriktningsbeslut avseende tilläggsavtal till principöverenskommelse, principöverenskommelse, markanvisningsavtal, planstart samt budget för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut

Beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal nr 1 till principöverenskommelse med ROEP Birka Holding AB avseende utveckling av stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet i Nacka kommun, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 8 maj 2026.
3. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Ljungvägen Holding AB avseende utveckling av stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet, enligt bilaga 3 tjänsteskrivelsen daterad den 8 maj 2026.
4. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med ROEP Birka Holding AB för del av fastigheterna Nacka Sicklaön 40:11, 132:9, 132:10 samt fastigheten Nacka Sicklaön 134:4 inom stadsbyggnadsprojekt Birka, enligt bilaga 4 tjänsteskrivelsen daterad den 8 maj 2026.
5. Kommunstyrelsen beviljar en utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet med -0,9 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 10,3 miljoner kronor i inkomster och 11,2 miljoner kronor i utgifter.
6. Kommunstyrelsen beslutar om reviderade projektmål i enlighet med tjänsteskrivelse daterad den 8 maj 2026
7. Besluten ovan villkoras av att kommunstyrelsen beslutar om antagande av planprogram för Birkaområdet.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser ett reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet, beläget i Centrala Nacka, och innefattar revidering av projektmål, ett tilläggsavtal till tidigare tecknad principöverenskommelse, en ny principöverenskommelse samt ett markanvisningsavtal vilka reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper samt även en budget för att bedriva detaljplanearbetet fram till och med samråd, inkluderat

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

förprojektering av allmänna anläggningar för gator, parker och torg. Medel söks även för viss tid för förhandling av exploateringsavtal och administration. Beslutet är nödvändigt för detaljplanestart av stadsbyggnadsprojektet.

En förutsättning för att fatta beslut om reviderat inriktningsbeslut är att planprogrammet för Birkaområdet antas av kommunstyrelsen vilket planeras att ske vid samma nämndssammanträde.

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att skapa möjlighet för 900 bostäder, två förskolor om 180 totalt platser samt ett vård- och omsorgsboende om 50 - 60 platser. Vidare ska stadsbyggnadsprojektet syfta till att möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära lägen. Och även bevara och utveckla grönska, bibehålla en fortsatt avläsbar kulturmiljö, koppla samman Birka med omkringliggande stadsväv och skapa en urban miljö med trädgårdskaraktär.

Projektområdet omfattar dryga 40-talet fastigheter varav kommunen är markägare till fem småhusfastigheter Sicklaön 129:3, 132:9, 132:10, 134:4 och 134:5 samt till två större fastigheter Sicklaön 40:11 och 134:1. Exploatören ROEP Birka Holding AB och Ljungvägen Holding AB har tecknat separata överlåtelseavtal med 26 privatägda villafastigheter vilket möjliggör utvecklingen. Byggrätternas omfattning är översiktligt utredda inom ramen för planprogrammet för Birkaområdet. Kommunen ingår ett markanvisningsavtal och ett tilläggsavtal till tecknad principöverenskommelse med ROEP Holding AB samt en principöverenskommelse med Ljungvägen Holding AB vilka reglerar kostnadsansvar och övriga åtaganden under detaljplanearbete och genomförande.

Kommunstyrelsen tilldelar stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet budget om -0,9 miljoner kronor netto fördelat på 10,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 11,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva detaljplanearbetet fram till och med samråd, inkluderat förprojektering av allmänna anläggningar för gator, parker och torg. Medel söks även för viss tid för förhandling av exploateringsavtal och administration.

Stadsbyggnadsprojektet bedöms generera ett ekonomiskt överskott till kommunen och bidrar till målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans.

Inför beredningen i kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott har ärendet reviderats avseende tidplan, utökad budget samt skrivfel om befintlig natur- och parkmarksareal. Ett förtydligande har även gjorts i ärendet och i bilaga 5 ekonomiska tabeller att ledningar ännu ej har beaktats i projekterings- och utbyggnadsskede.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 maj 2026 § 58

Tjänsteskrivelse daterad den 8 maj 2026

Bilaga 1. Tilläggsavtal till Principöverenskommelse

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Bilaga 2. Principöverenskommelse

Bilaga 3. Markanvisningsavtal

Bilaga 4. Ärendeöversikt

Bilaga 5. Ekonomiska tabeller

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Mikael Carlsson (NL) och Angelika Lang (KD) yrkar avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.

Tomas Ottosson (V) yrkar att fjärde beslutspunkten ändras på så sätt att markanvisningsavtal med ROEP Birka Holding AB för del av fastigheterna Nacka Sicklaön 40:11, 132:9, 132:10 utgår.

Beslutsgång

Ordföranden ställer först Johan Kroghs bifallsyrkande mot Mikael Carlssons och Angelika Langs avslagsyrkande och finner att kommunstyrelsen har bifallit stadsutvecklingsutskottets förslag.

Därefter ställer han Tomas Ottossons ändringsyrkande mot avslag och finner att kommunstyrelsen avslagit ändringsyrkandet.

Reservationer

Mikael Carlsson (NL) reserverar sig mot beslutet och anger följande.

Nackalistan reserverade sig mot förslag till beslut till senaste versionen av exploateringsförslag för Birkaområdet. Förbättringar har noterats under tidens gång och av de tre olika exploateringsförslag som har förekommit i området. Trots det så är Nackalistan principiellt emot att en så speciell och karaktärsfull del av äldre villabebyggelse i Nacka till stor del försvinner. För att få en levande och spännande stad med karaktär behövs man också behålla gamla och ofta mycket omtyckta delar. Det sägs nu att detta är vad fastighetsägarna i Birkaområdet vill, men det är snarare en funktion av processen från början där dessa erbjöds en stor summa pengar för möjligheten att enligt exploateringsavtalet kunna sälja sina fastigheter med god förtjänst. Detta stöddes då av kommunen trots att det gav upphov till missämja mellan grannar, mellan de som ville sälja och som tidigt inte ville det. Nuläget har då blivit att få orkar härda ut i denna process och endast få gamla hus kommer att vara kvar. Man kan jämföra med hur man en gång tog bort hela gamla karaktärsfulla Hagaområdet i Solna och mejade ner allt och istället byggde stora kalla flerbostadshus i stället. Genom att bevara Birkaområdet tar man bäst hand om natur, kultur, arkitektur och Nackas tidigare historia. Nackalistan beklagar ointresset för historia och kultur i Nacka och bevarande av Birkas karaktär trots att Moderaterna gick till val på detta i förra valet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Angelika Lang (KD) reserverar sig mot beslutet och anger följande.

Kristdemokraterna reserverar sig mot beslutet att exploatera det historiska och lummiga villaområdet Birka.

Nacka bygger mycket, och det märks i nackabornas vardag. Grävarbeten och avstängningar präglar stora delar av kommunen. Vi har förståelse för att utbyggnaden av tunnelbanan ställer krav på nya bostäder, och det ansvaret tar vi. Men vi ska inte gräva, bygga och förändra mer än nödvändigt. Det gäller särskilt i villaområden som tex Birka, som dessutom inte är ett nödvändigt projekt.

Birka är ett av Nackas allra äldsta villaområden, en del av kommunens kulturhistoriska arv och identitet. Vi politiker har ett ansvar att se till helheten och att tänka långsiktigt när vi bygger och bör därför vara lyhörda på många svenskers önskan om en ökad tillgänglighet när det kommer till småhus. Kristdemokraternas utgångspunkt är att skydda de vackra villaområden som naturligt och långsamt har vuxit fram under flera hundra år. Därför säger vi nej till att exploatera villaområden.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau låter anteckna följande från Moderaterna:

Det här är en helt unik situation som inte är aktuell i något annat villaområde i Nacka. Dels är det drivet av fastighetsägarna själva, dels har kringliggande planering med tunnelbaneupp gång in på knuten gjort att förutsättningarna är just unika. Ett helhetsgrepp som säkerställer väl gestaltade miljöer med bevarande av kultur- och naturmiljöer är det bästa alternativet framåt. Risken är annars en plottrig framtida exploatering utan helhetsansvar för området. Detaljplaneprogrammet är väl genomtänkt, med mycket naturmark som bevaras och en bebyggelse som tar avstamp i kulturmiljön och med bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Johan Krogh låter anteckna följande för Centerpartiet:

Det är bra att det nu finns ett program med brett politiskt stöd för Birka. 6 av 8 partier i utskottet ställde sig bakom programmet, något som är viktigt i ett sådant här stort projekt. Birka är ett unikt område på en unik plats. Det är ingen lätt sak att omvandla ett gammalt villaområde till något annat men den absoluta närheten till tunnelbanan motiverar det hela, inte minst i kombination med fastighetsägarnas egen vilja. Initiativet till projektet kommer underifrån och kommunen har under många år lyssnat och nu tagit fram ett förslag till utveckling där kulturmiljön till viss del bevaras och utvecklas.

För Centerpartiet är det avgörande att området utvecklas klimatsmart och på trevligt sätt som sätter människorna i fokus. Nu ser vi fram emot den fortsatta processen.

Johanna Kvist låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Vi ser att planeringen för Birka blivit bättre. Omvandlingen av Birka från villabebyggelse till en betydligt större omfattning av bebyggelse, med bland annat flerbostadshus, förskolor och vårdboende, är planprogrammet med ett helhetsperspektiv en bra grund och vägledning för utbyggnaden. Med tanke på närheten till en av de nya T-banestationerna är

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

det i sig en fördel med utbyggnaden här, så att till exempel Sicklahöjden och Järlahöjden kan utvecklas med idrotts- och kulturverksamhet. Eftersom initiativet till omvandlingen tagits av fastighetsägarna själva är det också bättre att fullfölja arbetet nu för hela området än att det blir en succesiv förändring över tid som blir svårare att styra och överblicka. Det finns delar som behöver övervägas när respektive detaljplan ska hanteras vad gäller såväl trafikfrågor, byggvolymerna samt hänsyn till kultur- och miljöfrågor vilket vi kommer att bevaka för en så bra utbyggnad som möjligt. Även hur mycket naturmark som tas i anspråk bör ses över i fortsatt arbete.

Tomas Ottosson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Området söder om den nya gågatan och Birkaberget bör utgå från exploateringen. Det innebär att en ny placering för det planerade vård- och omsorgsboendet behöver identifieras, men det skulle istället kunna byggas i området norr om gågatan. Därför yrkade vi i Kommunstyrelsen att den fjärde beslutspunkten skulle ändras på sätt att markanvisningsavtal med ROEP Birka Holding AB för del av fastigheterna Nacka Sicklaön 40:11, 132:9, 132:10 utgår.

Vi är inte emot vårdboendet som sådant, utan den föreslagna placeringen på orörd naturmark.

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Det tunnelbanenära läget motiverar en förtätning i detta område. Från Miljöpartiets sida anser vi också att läget ger stora möjligheter att minimera bilinnehavet och därmed också biltrafiken. Vi vill se ett övergripande mål om att med olika mobilitetsåtgärder minimera antalet bilparkeringsplatser inom hela planområdet, med minimerade sprängningar och ingrepp i mark. Vidare har vi genomgående i processen sagt att Birkavägen inte får planeras som en genomfartsgata, utan som en lokal blandtrafikgata där gång- och cykeltrafik ska prioriteras. Vi vill ha ett område med fokus på människor och möten där lågt klimatavtryck, cirkularitet och återbruk i gestaltningen, grönska och lekfull stadsplanering är i fokus. Vad gäller vård- och omsorgsboendet anser vi att detta behöver planeras med stor hänsyn till platsens naturvärden sett till placering och utförande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------