

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet, fastigheten del av Sicklaön 40:11 m.fl.

Principöverenskommelse samt budget för planprogram, markanvisningsavtal m.m.

Beslut

Kommunstyrelsen fattar följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med ROEP Birka Holding AB för del av fastigheten Sicklaön 40:11 m.fl. inom stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet, enligt bilaga 2 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 2:e oktober 2024 och reviderad den 18:e oktober 2024.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet med -0,4 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 3,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och -3,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet kan återstartas efter att exploatören ROEP Birka Holding AB tecknat avtal med ett 20-tal villafastigheter inom projektområdet. Den nya bedömningen är att planarbetet behöver inledas med ett detaljplaneprogram eftersom utvecklingen enligt befintlig startpromemoria från 2019 inte har stöd i gällande planprogram. I detta inriktningsbeslut ingår budgetansökan för framtagande av planprogram, avtalsarbete och projektledning fram tills ett reviderat inriktningsbeslut tas fram för att inleda detaljplanearbete. Detta inriktningsbeslut omfattar även en principöverenskommelse som reglerar ansvar och kostnader mellan kommun och exploatör. Detta avtal behöver tecknas för att programarbetet ska kunna inledas.

Stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet innehåller enligt startpromemorian från 2019 1200 bostäder varav 250 bostäder på kommunens mark. Här föreslås som huvudalternativ en markanvisning direkt till exploatören ROEP Birka Holding AB. Frågan behandlas dock inte detta ärende utan i kommande reviderade inriktningsbeslut.

I samband med planprogrammets antagande kommer ett reviderat inriktningsbeslut att tas upp. Planprogrammet kommer väga exploateringsgraden i förhållande till områdets topografi, natur och kulturvärden enligt formuleringar från startpromemorian. Det reviderade inriktningsbeslutet planeras att avse markanvisningsavtal för kommunens byggrätter inom programområdet, belysa tidig prognos för projektets totalekonomi och ge en översiktlig plan för stadsbyggnadsprojektets fortsatta framdrift.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Projektet har startats och tvingats pausa tidigare på grund av tidigare engagerade exploatörers förändrade ekonomiska förutsättningar och har därför upparbetade kostnader. En tidigare beviljad budget om -8,8 miljoner kronor netto, fördelat på 7,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -16,3 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budget föreslås nu tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2024-2026, för framtagande av planprogram, avtalsarbete och projektledning, vilken bedöms generera ett negativt netto om ytterligare -0,4 miljoner kronor, fördelat på 3,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och -3,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Den 8 oktober 2024 togs ärendet upp för beredning av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Tjänsteskrivelsen och bilaga 3 ärendeöversikt har justerats efter stadsutvecklingsutskottets beredning. Justeringen avser mindre justeringar avseende hänvisning till datering i beslutsmening samt tidplan och ändrar inte innehållet i bilaga 2 som är avtalet med exploitören.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 2 oktober 2024 och reviderad den 18 oktober 2024.

Bilaga 1. Start-PM

Bilaga 2. Principöverenskommelse

Bilaga 3. Ärendeöversikt

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till det utsända förslaget. I yrkandet instämde Mats Gerdaug (M), Tomas Ottosson (V), Henrik Unosson (S) samt Ander Tiger (KD).

Mikels Carlsson (NL) yrkade avslag på förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande konstaterade att det fanns två förslag till beslut, bifall respektive avslag till det utsända förslaget. Ordförande ställde det utsända förslaget mot avslag och fann att kommunstyrelsen beslutat i enlighet med Johan Kroghs yrkande om att bifalla det utsända förslaget.

Reservationer

Mikael Carlsson (NL) reserverade sig mot beslutet och lät anteckna följande:

Nackalistan reserverar sig mot beslutet om stadsutvecklingsprojektet i Birkaområdet på följande grunder. Projektet innebär en allvarlig påverkan på både natur- och kulturmiljöer, särskilt i relation till områdets topografi och de värdefulla kulturhistoriska byggnaderna som riskerar att påverkas negativt. Trots intentionerna att integrera dessa värden i den nya bebyggelsen, är exploateringens omfattning alldeles för hög och hotar att förstöra områdets särpräglade karaktär. Det är troligt att projektet kräver stora sprängningsarbeten som inte

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

bara kommer att skada landskapet, utan även förvärra buller- och dagvattenproblem, vilket i sin tur påverkar miljö kvalitetsnormer negativt. Vi tycker att det är felaktigt att på detta sätt totalt ändra ett områdes karaktär. Ett av målen med projektet är att uppfylla tunnelbaneavtalets bostadsåtagande, Nackalistan har varit emot detta bostadsåtagande länge och anser att kommunen helt bör bortse från det och i stället för att pressa in hus i områden som detta så borde kommunen värna områdets särskilda karaktär. Att byggentreprenörer går runt och försöker omvandla områden från villabebyggelse till höghusområden är något som bör motverkas. Vi har sett liknande tendenser i andra områden som exempelvis Björknäs där man tryckt på för att få folk att sälja så man kan omvandla områden. Projektet kommer med största sannolikhet också medföra hårdgörande av mark vilket vore negativt för hela området. Vidare anser vi att de ekonomiska kalkylerna är osäkra, och det finns en stor risk att projektet med sina omfattande utgifter och långa tidshorisonter fördröjs, vilket kan påverka både kommunens ekonomi och boendes intressen negativt.

Protokollsanteckning

Ander Tiger lät anteckna följande för Kristdemokraterna:

Hur Birkaområdet ska utvecklas har blivit mindre och mindre självklart. Det ligger å ena sidan nära tunnelbanan och det är därför rimligt att bygga tätt med bostäder där. Å andra sidan är det ett vackert villaområde från en intressant epok i Nackas historia, som dessutom innehåller många skyddsvärda hus. Det innebär att vi har en svår avvägning framför oss mellan dessa, och en rad andra rimliga, intressen.

Därför behöver ett planprogram arbetas fram som lyfter alla olika aspekter i denna avvägning. Det behövs en helhetsbild inför ett slutligt ställningstagande om områdets framtid.

Henrik Unosson lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Det är viktigt att vi tar ett helhetsgrepp över området. Därför ställer vi oss bakom att ta fram planprogrammet så att vi kan fortsätta utreda viktiga delar innan detaljplanerna tas fram och antas. Det handlar om allt från hur bebyggelsen ska utformas, trafiklösningar samt klimat och miljön i området. Delar av Birka kan vara en del i viktiga spridningssamband för biologisk mångfald. Det är viktigt att se över volymer, gestaltning, höjder och hela tiden ha med sig anpassningen till området. Vi delar också att det är bra att kommunen utreder om Birkavägen kan bli en bussgata framöver.

Tomas Ottosson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Det är ett mycket känsligt område att exploatera, vid tidigare beslut om Start-PM för Birka området har vänsterpartiet haft synpunkter på exploateringsgraden och skydd för kulturvärden och ekologiska samband. Framförallt den västra sidan av Birkavägen med det större sammanhängande skogsområdet är viktigt att skydda i största utsträckning. Att utreda möjligheter till en varsam exploatering med ett detaljplaneprogram för de föreslagna

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

20 bebyggda fastigheterna är rimligt. Det tunnelbanenära läget ger området nya förutsättningar där konflikterna mellan kulturvärden, biologiska mångfaldsvärden och behovet av bostäder i Nacka är på sin spets. Vänsterpartiet följer utvecklingen av ärendet noga och kommer vilja se detaljplaneprogrammets förslag innan vi bedömer hur konflikterna hanterats.

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiet:

Det tunnelbanenära läget motiverar utveckling i detta område men det är för tidigt att ta ställning till hur många bostäder som kan byggas. Värt att notera är att enligt exploatörens tidiga bedömning kan den privata marken rymma upp till 690 bostäder, detta är betydligt färre än vad som nu ska prövas i inriktningsbeslutet. Vi i Miljöpartiet anser att det tunnelbanenära läget gör det möjligt att minimera bilinnehavet och därmed också biltrafiken. Vi vill se ett övergripande mål om att med olika mobilitetsåtgärder minimera antalet bilparkeringsplatser inom hela exploateringsområdet. Vidare får Birkavägen inte planeras som en genomfartsgata, utan som en lokal blandtrafikgata där gång- och cykeltrafik ska prioriteras

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