

2026-04-14

Reviderad 2026-05-08

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2016-00686

Stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

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 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.

Ärendet

Ärendet rör reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet, beläget i Centrala Nacka, och innefattar reviderade projektmål i enlighet med framtaget planprogram, ett tilläggsavtal till principöverenskommelse, en principöverenskommelse samt ett markanvisningsavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper samt budget för detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Inför beredningen i kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott har ärendet reviderats avseende tidplan och utökad budget. Tidigare uppgavs att tidpunkten för antagande av detaljplanen var beroende av att inga eller ett fåtal synpunkter inkommer under plansamrådet. Efter nya överväganden bedöms nu inte tidpunkt för antagande av detaljplanen kunna anges i detta skede utan först i samband med plansamråd. Vidare uppgavs tidigare att den utökade budgeten som söktes baserades på att inga eller ett fåtal synpunkter inkommer under plansamrådet. Den budget som nu söks avser planbudgeten fram till plansamrådet med undantag för förhandling av exploateringsavtal i begränsad omfattning samt viss övrig administration. Beloppet för utökad budget för planskedet är dock oförändrad.

Inför beredningen i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har ärendet även reviderats vad gäller uppgiften om arealen för befintlig natur- och parkmark. Tidigare uppgavs att arealen är 35 000 kvadratmeter, vilket är ett skrivfel då arealen uppgår till 36 000 kvadratmeter. Dessutom förtydligas nu jämfört med tidigare att projektering och utbyggnad enbart avser allmän plats såsom gator, parker och torg och inte ledningar eftersom ledningar ännu ej har beaktats i projekterings- och utbyggnadsskede. Motsvarande förtydligande av gjorts i bilaga 5 ekonomiska tabeller.



Bild 1. Stadsbyggnadsprojektets projektområde framgår av bilden och sammanfaller med planprogramområdet.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet startades redan 2016 men stadsbyggnadsprojektet har genomfört ett flertal omtag med anledning av tidigare exploatörers förändrade ekonomiska förutsättningar, vilket medfört att projektet har pausats i omgångar. När exploatören ROEP Birka Holding AB tecknade avtal med ett flertal villafastighetsägare skapades återigen möjlighet att tillskapa nya byggrätter inom Birkaområdet. Kommunen ingick då en principöverenskommelse med exploatören så att en nystart av stadsbyggnadsprojektet blev möjlig och med ett beslut under hösten 2024 i kommunstyrelsen om att inleda ett planprogram. Därpå utreddes förutsättningarna för en kommande bebyggelse inom ramen för ett planprogram varpå ett programsamråd hölls under hösten 2025. Antagandet av planprogrammet planeras att tas upp för beslut i ett parallellt ärende vid samma sammanträde i kommunstyrelsen som detta reviderade inriktningsbeslut. Detta ärende rör nästa beslutssteg i stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet med syftet att detaljplanarbetet ska kunna startas. Där ingår utöver att kommunstyrelsen ger i uppdrag att starta upp ett detaljplanarbete, även att en budget tilldelas för planarbete fram tills samråd samt därefter viss förhandling och administration och att tilläggsavtal till principöverenskommelse, en ny principöverenskommelse och ett nytt markanvisningsavtal tecknas med exploatör. Detaljplanen avses bland annat möjliggöra bevarande av naturmark och kulturminnesvärda byggnader samt pröva byggrätter för bostadsbebyggelse, vård- och omsorgsboende, förskolor och om möjligt att inrymma även ett LSS-boende. Ett vård- och omsorgsboende är ett boende med personal dygnet runt för personer, oftast äldre, med omfattande och varaktiga behov av hjälp i dagliga aktiviteter samt vård och tillsyn. Ett LSS-boende är ett boende för

personer med funktionsnedsättning där personal ger stöd i vardagen, så att de boende kan leva så självständigt som möjligt.

Projektområdet är beläget i Centrala Nacka och består av dryga 40-talet fastigheter varav 37 är villafastigheter. Naturmark och övrig bebyggelse ligger inom vad som går under benämningen mångfunktionell bebyggelse i kommunens översiktsplan.

Kommunen är markägare till del av projektområdet och exploatören ROEP Birka Holding AB och Ljungvägen Holding AB har tecknat överlåtelseavtal med 26 villafastigheter, vilka genom detaljplanen är aktuella för utveckling. Planprogrammet tillåter utveckling av ytterligare villafastigheter om de väljer att ingå i utvecklingen.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhögt läge. Stadsbyggnadsprojektets mål är att bevara och utveckla grönska, en fortsatt avläsbar kulturmiljö, koppla samman Birka med omkringliggande stadsvägar och skapa en urban miljö med trädgårdskaraktär.

Kommunen planerar nu för framtagande av ny detaljplan och därmed behöver projektet ett reviderat inriktningsbeslut.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet

Den 28 oktober 2024 fattades ett inriktningsbeslut av kommunstyrelsen avseende en principöverenskommelse med exploatören ROEP Birka Holding AB, framtagande av planprogram för Birkaområdet samt att en budget tilldelades för arbetet. För att hantera kostnadsökningar i arbetet med planprogrammet för Birkaområdet och för förberedelser inför detaljplanestart fattades ett reviderat inriktningsbeslut om att utöka budgeten i kommunstyrelsen den 2 juni 2025.

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.

Projektmål

Stadsbyggnadsprojektet Birkaområdets gällande projektmål som angavs i start-PM beslutades av kommunstyrelsen den 28 oktober 2019 följer nedan.

- Bebyggelse för 1 200 bostäder varav 250 bostäder på kommunal mark.
- Förskolor med omkring 280–320 platser.
- En ny tvärgata som förbinder Birkavägen med Blomstervägen (kan byggas med gällande detaljplan men dess utformning och läge ska utredas inom projektet).
- En bra förbindelse för framförallt gående och cyklister mellan den västra delen av Järlahöjden och Järsla tunnelbanestation.
- En bebyggelse anpassad till topografin och befintliga kulturhistoriska värden.
- Utveckling av allmän parkmark i området.

- Utveckla Birkavägen som ett attraktivt stråk med bra förbindelse till Ryssbergen för framför allt gående och cyklister.
- Utredda möjligheten att ansluta ny bebyggelse till stationär sopsug.

Eftersom stadsbyggnadsprojektets förutsättningar har studerats mer ingående i planprogrammet för Birkaområdet från 2026 än i start-PM från 2019 så ska projektmålen härmed revideras enligt följande förslag nedan.

- Bebyggelse för 900 bostäder varav 100 bostäder på kommunal mark.
- Förskolor med omkring 180 platser varav 108 platser på kommunal mark.
- Vård- och omsorgsboende för 50 – 60 platser på kommunal mark.
- Bevara och utveckla grönska för växter, djur och människor.
- Kulturmiljön ska vara fortsatt avläsbar.
- Koppla samman Birka med omkringliggande stadsväv.
- Tillskapa en ny urban miljö med trädgårdskaraktär.

För att få en närmare förståelse av projektmålen hänvisas till planprogrammet för Birkaområdet.



Bild 2: Rödmarkerat område visar planprogramområdet. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Naturban

Centrala Nacka ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts på nya sätt, en stadsmiljö med kontraster och variation där naturen och den befintliga topografin får ta större plats och påverka både den fysiska och sociala miljön. Nacka kommun kallar detta förhållningssätt för Naturban. Naturbana Centrala Nacka tar avstamp i tankar om

närhet, växtkraft och livskvalitet. Området utvecklas med ambitionen att skapa en stadsdel med gångavstånd till allt. Närhet till arbete, skolor och shopping. Närhet till kultur och natur. Närhet till nya möten och varandra. Närhet till kommunikationer. En plats som bidrar till utveckling och en hållbar livsstil. I Naturbana Centrala Nacka utgår man från platsens karaktär och förutsättningar vilket gör att konceptet Naturban tar sig olika uttryck på olika platser i Centrala Nacka. Programförslaget bedöms vara väl förenligt med den Naturbana visionen.

Markanvisning

Kommunen föreslås ingå ett markanvisningsavtal med exploatör ROEP Birka Holding AB, som ägs av Ro Properties AB och Urban Partners genom bolaget NREP Nsf Holding 2 S.Å R.L.

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 4 200 kvadratmeter ljus BTA vård- och omsorgsboende, 1 200 kvadratmeter ljus BTA förskola samt, om det är möjligt att inrymma, 6 stycken LSS-bostäder i ett gruppboende. Marken kommer att säljas. Exploatören erlägger 6 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för vård- och omsorgsboende, 9 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för LSS-boende, 4 250 kronor per kvadratmeter ljus BTA för förskola integrerad med vård- och omsorgsboende och LSS-boende och 4 750 kronor per kvadratmeter ljus BTA för fristående förskola eller förskola integrerad enbart med LSS-boende.

Markanvisningen omfattar även flerfamiljsvillan Villa Samsjö som har ett kulturhistoriskt värde och föreslås att upplåtas med tomträtt till exploatören. Avsikten är att Villa Samsjö ska utvecklas så att en publik verksamhet kan bedrivas och därmed bidra till trivsamt och attraktivitet för området. Genom en tomträttsupplåtelse kan kommunen öka sannolikheten att syftet med markanvisningen att få till en trevlig publik verksamhet även långsiktigt bibehålls. Därtill innebär en tomträttsupplåtelse att kommunen fortsatt äger marken och därmed har större rådighet vid ett önskat intresse från tomträttsinnehavaren att ändra ändamålet som publik verksamhet till något annat. Formerna för upplåtelsen planeras att hanteras i ett kommande ärende om tilläggsavtal till markanvisningsavtal i samband med plansamrådet eftersom formerna för upplåtelsen och dess förutsättningar behöver utredas närmare. Vid plansamrådet är förutsättningarna för Villa Samsjö mer utredda, vilket gör möjligheten större att vid detta tillfälle att presentera ett avtalsupplägg för flerfamiljsvillan.

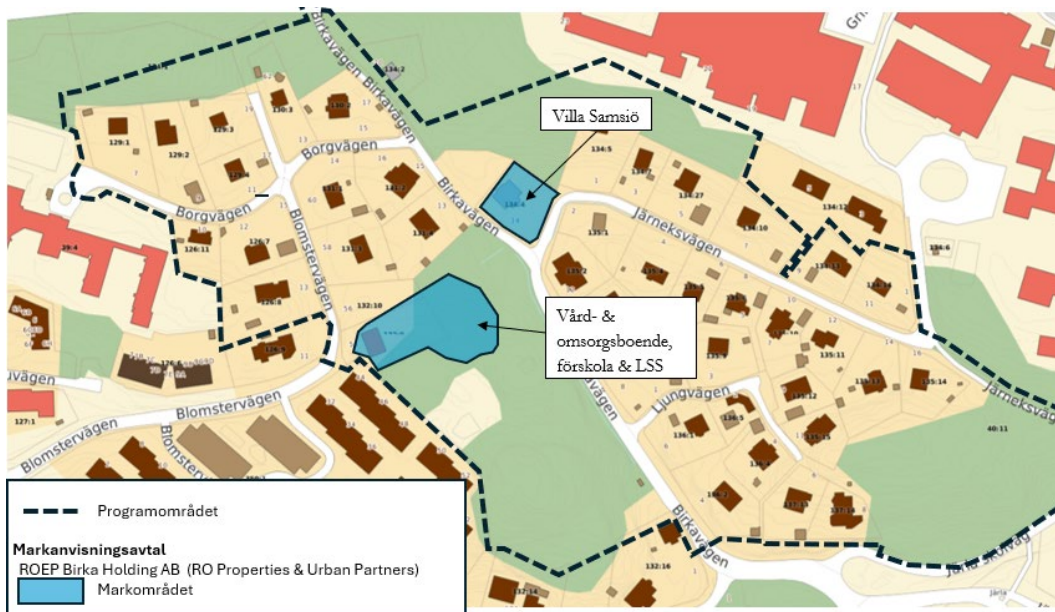


Bild 3: Området är markerat med ljusblått och visar markanvisningsområdets preliminära avgränsning.

Markanvisningsavtalet syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen, markpris för kommande bygggrätter samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeavtal. Denna markanvisning omfattar samhällsfastigheter och kostnaden för projektering och utbyggnad av allmän plats som fördelas enbart på bostadsbygggrätter.

Angående byggnadsskyldighet så hänvisar markanvisningsavtalet till att det i kommande markgenomförandeavtal kommer finnas tidpunkt för vite för byggnadsskyldighet. Vitet ska flyttas fram om exploatören hindras att erhålla startbesked, slutbesked eller intermistiskt slutbesked på grund av omständighet som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida.

Att en ytterligare exploatör markanvisas i detta stadsbyggnadsprojekt bedöms påverka takt och tempo i för stor utsträckning för vad som bedöms motiverat givet stadsbyggnadsprojektets speciella förutsättningar. Utöver reducerat projektering- och utbyggnadsansvar för allmän plats för kommunen avseende markanvisningen så sker markanvisningen enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Tillägg till principöverenskommelse

Kommunstyrelsen beslutade den 28 oktober 2024, § 277, att ingå en principöverenskommelse med exploatören ROEP Birka Holding AB som ägs av Ro Properties AB och Urban Partners genom bolaget NREP Nsf Holding 2 S.Å R.L. Bebyggelseförslaget enligt detta tilläggsavtal till principöverenskommelse avser både privat och kommunal mark och utgör en nybyggnation av bostäder i flerbostadshus om cirka 75 000 kvadratmeter ljus BTA, vilket omfattar cirka 750 bostäder. Av detta utgör cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA och 100 bostäder kommunal mark. Detta innebär att exploateringsgraden för exploatörens fastigheter har justerats ned till 65 000 kvadratmeter ljus BTA bostad jämfört med tecknad principöverenskommelse enligt vilken exploatörens fastigheter enligt exploatörens bedömning omfattade 69 000 kvadratmeter ljus BTA bostad. Den angivna exploateringsgraden baseras på exploatörens bedömning, vilken avses prövas i kommande detaljplan. Fri upplåtelseform gäller för bostäderna. Försäljningspriset för byggrätterna inom kommunens mark har fastställts i principöverenskommelsen från 2024.



Bild 4: Gråblått och rosa område visar markområdets preliminära avgränsning.

Vid ingåendet av principöverenskommelsen under 2024 var få av projektets förutsättningar kända. Planprogramsförslag har nu tagits fram samtidigt som projektets förutsättningar översiktligt har utretts. Av tilläggsavtalet framgår bland annat att exploatören har ingått överlåtelseavtal med ytterligare 5 villafastighetsägare utöver de 21 villafastighetsägare som exploatören hade ingått avtal med vid tidpunkten för ingående av principöverenskommelsen. Tilläggsavtalet reglerar även att huvudinriktningen nu är att kommunen ska ansvara för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar. Vård- och omsorgsboendet som ingick i principöverenskommelsen prövas nu för detaljpaneläggning inom kommunens mark och ingår således istället i markanvisningsavtalet. En central princip är att kostnader för projektering och utbyggnad fördelas enligt bostadsbyggrätterna, vilket får till effekt att exploatören tar en större andel

av dessa kostnader än vad som tidigare överenskommits. Samtidigt bär kommunen ett större ansvar för samhällsfastigheterna inom stadsbyggnadsprojektet, vilket inbringar en lägre markintäkt än bostadsbyggrätterna.

I tilläggsavtalet har bedömningen om vad som utgör en ekvivalent lägenhet ändrats från 80 till 100 kvadratmeter ljus BTA mot vad som angavs i principöverenskommelsen.

Vidare anges i principöverenskommelsen att Birkavägen utgör en övergripande allmän anläggning om den utformas för busstrafik. Denna bedömning har justerats så att den inte utgör övergripande allmän anläggning i detta fall.

Exploatören ska bekosta fastighetsbestämning som enligt kommunens bedömning är nödvändig för framtagandet av detaljplanen. Här ingår även kostnadsposter för en mindre fastighetsbestämning som är vilandeförklarad och avser då enbart kostnader som ej fakturerats. Med anledning av att exploatören inte är civilrättslig ägare av några fastigheter inom planprogramområdet så ska kommunen ansöka om fastighetsbestämning.

Huruvida Birkavägen ska anpassas för genomgående busstrafik är inte beslutat. Exploatören ska dock ej finansiera den utökade investering på Birkavägen som krävs för att möjliggöra för busstrafik, vilket har avtalats om i principöverenskommelsen med exploatören som tecknades 2024. I tilläggsavtalet definieras dock vad exploatören ska finansiera så att exploatören inte finansierar utökade kostnader för busstandard på gatan. Exploatören svarar enbart för 6/7 av Birkavägens körbana. Vid en utbyggnad av Birkavägen som bussgata ska exploatören inte delfinansiera berguttag ovan färdig marknivå som eventuellt kan krävas då vägsektionens gångbana förflyttas 1 meter åt öst som ett resultat av breddning av vägbanan. Detta avser enbart östra sidan av Birkavägens vägsektion norr om Järneksvägen. Exploatören ska inte heller finansiera eventuella busshållplatser inom programområdet.

Vidare anges i ursprunglig principöverenskommelse att även om Birkavägen inte byggs som en genomgående bussgata när detaljplanen genomförs så ska möjligheten att i en framtid skapa genomfartstrafik för buss på Birkavägen prövas i planarbetet.

Förslag till tilläggsavtal till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

Principöverenskommelse

Kommunen föreslås ingå en principöverenskommelse med exploatören Ljungvägen Holding AB som ägs av Ro Properties AB och Profura Fastigheter AB.

Förslaget avser nybyggnation av bostäder på privat mark i flerbostadshus om cirka 5 000 kvadratmeter ljus BTA, vilket omfattar cirka 50 bostäder. Exploateringsgraden baseras på exploatörens bedömning, vilken avses prövas i kommande detaljplan. Upplåtelseform för bostäderna är ej reglerat i principöverenskommelsen.

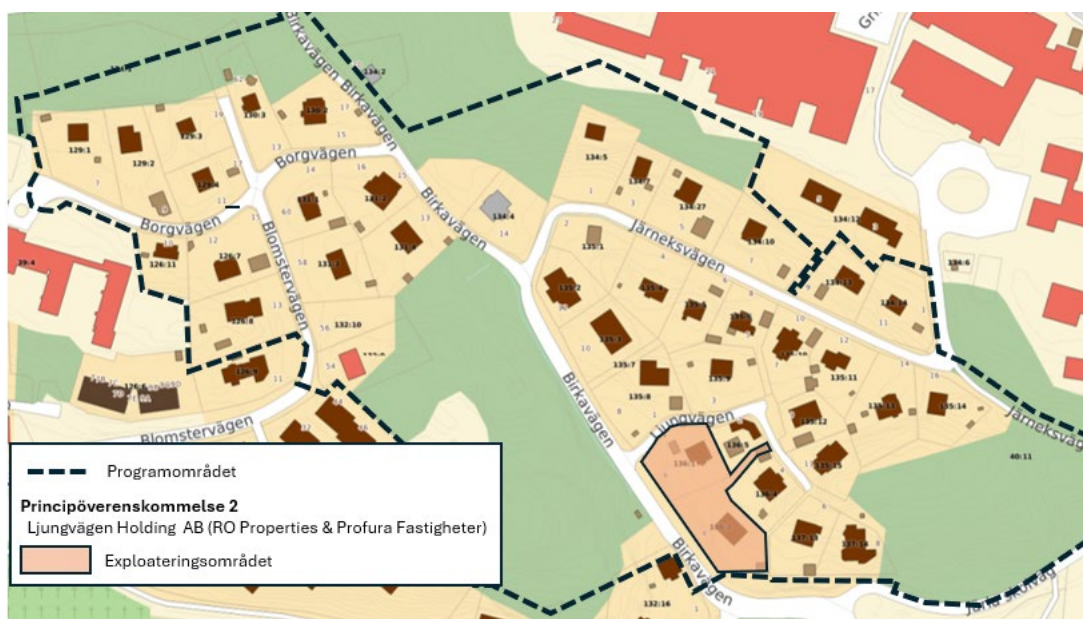


Bild 5: Beigefärgat område visar markområdets preliminära avgränsning.

Principöverenskommelsen syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

De principer som beskrivs i tilläggsavtalet under föregående rubrik gäller även för denna principöverenskommelse.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 4.

Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet en utökad budget om -0,9 miljoner kronor netto fördelat på 10,3 miljoner kronor i inkomster och 11,2 miljoner kronor i utgifter. Utgifterna består av plankostnader såsom interntid och huvudprojektledning, förprojektering, utredningar samt avtalsförhandling. Inkomsterna består av vidarefaktureringskostnader förutom kostnader för arbetet med

markanvisning som inte kan vidarefaktureras. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbetet under detaljplanarbetet fram till och med samråd vilket inkluderar huvudprojektledning, förprojektering av allmänna anläggningar såsom gator, parker och torg och diverse utredningar. Budgetbeslutet avser också vissa medel för att ta fram exploateringsavtal samt viss övrig administration.

Ärendet benämns reviderat inriktningsbeslut eftersom inriktningsbeslut beslutades i kommunstyrelsen den 28 oktober 2024, § 277, då principöverenskommelse beslutades och start av planprogramarbete godkändes. Nu aktuellt beslut avser första tillfället som stadsbyggnadsprojektet tilldelas budget för planarbete kopplat till den nya omfattningen. Alltjämt har stadsbyggnadsprojektet en projekthistorik som har beskrivits bland annat i det reviderade inriktningsbeslut för Birkaområdet som behandlades i kommunstyrelsen den 2 juni 2025, § 157.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel avseende avbrutet planarbete, detaljplaneprogram och arbete inför planstart</i>	12,0	21,8	-9,8
Sökt budget i detta beslut <i>Medel för detaljplaneskedet*</i>	10,3	11,2	-0,9
Ny projektbudget	22,3	33,0	-10,7

*avser även mindre post för avslutande arbete med både detaljplaneprogram och arbete inför planstart

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag på detaljplanen kommer ett genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, två exploateringsavtal och ett markgenomförandeavtal vilka reglerar ansvar och kostnader mellan exploatör och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Huvudinriktningen är att kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad, men alltjämt finns en möjlighet att exploatören kommer att ansvara för projektering och utbyggnad. Med anledning av att stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet omfattar en stor areal med en omfattande bygggrättsvolym och ett omfattande behov av utbyggnad av allmän plats förväntas tidplanen för genomförandet av projektet sträcka sig under minst 10 år.

Tidplan

Det har för stadsbyggnadsprojektet inför det reviderade inriktningsbeslutet tagits fram en preliminär tidplan. Detaljplanearbetet beräknas påbörjas kvartal 2 2026 och samråd bedöms kunna ske kvartal 3 – 4 2027. Byggstart inom kvartersmark kan ske efter att detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft. Vidare att allmän plats har byggts ut i lämplig omfattning samt att fastighetsbildning vunnit laga kraft. Genomförandet kommer att pågå under cirka 10 år.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Reviderat inriktningsbeslut planstart	Kvartal 2, 2026	10 år från första start-PM
Samråd detaljplan	Kvartal 3 - 4, 2027	

Tidplanen överensstämmer med vad som redovisades vid tidigare reviderat inriktningsbeslut.

Enheternas utredning och bedömning

Stadsbyggnadsprojektet är ett av flera i Centrala Nacka vilka alla bidrar till stadsutvecklingen i Centrala Nacka samt bostadsmål enligt tunnelbaneavtalet. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör genom övergripande exploateringsersättning för kommunen att delfinansiera infrastrukturinvesteringar i Centrala Nacka.

Exploaterings-, plan- och anläggningsenheterna bedömer att genomförandet av stadsbyggnadsprojektet sammantaget medför positiva konsekvenser för kommunen och förordar att genomförandebeslut fattas.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet fram till projektavslut, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som projektering, produktion, markförsäljning, lokal och övergripande exploateringsersättning, bedöms i dagsläget generera ett positivt netto till kommunen om cirka 360 miljoner kronor.

Kostnadsbedömningen motsvarar prisnivå år 2026. Budgeten inkluderar därför även kostnadsutveckling om 2,5 % årligen vad avser system- och bygghandlingsprojektering samt produktion av allmän plats.

Projektnetto

Investeringsinkomster för medfinansieringsersättning för tunnelbana och övergripande exploateringsersättning budgeteras i rubricerat stadsbyggnadsprojekt men motsvarande investeringsutgifter budgeteras i stadsbyggnadsprojekt för respektive övergripande anläggning. Avräknat investeringsinkomster för medfinansieringsersättning och

övergripande exploateringsersättning bedöms projektet generera ett positivt netto till kommunen om 153,5 miljoner kronor, kallat projektnetto.

Projektnettot överensstämmer med vad som tidigare prognosticerats och presenterats i reviderat inriktningsbeslut som beslutades av kommunstyrelsen 2025. Notera dock att det vid tidigare beslutstillfälle var för tidigt att indikera mer utförligt än att stadsbyggnadsprojektet bedömdes redovisa ett positivt projektnetto.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

Projektet har tagit fram ett ekonomiskt beslutsunderlag för att bedöma projektets ekonomiska lönsamhet.

Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 5.

Kostnadsbedömningen baseras på att produktion sker under 2030-talet och att byggkostnaden ökar med 2,5 % per år.

Ekonomiska osäkerheter

Inledningsvis poängteras att detaljplanearbete inte har inletts när analysen av ekonomiska osäkerheter beskrivs i denna tjänsteskrivelse. Den största osäkerheten ligger i att stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet är i ett mycket tidigt skede. Vid en så tidig tidpunkt är det tidiga skedet i sig den största ekonomiska osäkerheten. Vidare beskrivs ett antal ekonomiska osäkerheter nedan.

Ryssbergen är ett stort stadsbyggnadsprojekt som möter den norra delen av Birkaområdet samt även Birkavägen. I kvartal 3 2026 planeras detaljprojekteringen för Ryssbergen att inledas, dock är flertalet förutsättningar för hur Ryssbergen ska möta Birkavägen inte klargjorda. Birkaområdet har ingen projektering framtagen och kan inte ge tydliga förutsättningar för Ryssbergen, vilket även inkluderar ledningsdragningar. Anpassningar i utformning för respektive stadsbyggnadsprojekt kan därför komma i ett senare skede. Respektive stadsbyggnadsprojekt kommer troligtvis att vara under utbyggnad parallellt under viss tid vilket även det utgör en ekonomisk osäkerhet.

Järla stationsområde Norr är även det ett stort stadsbyggnadsprojekt som istället möter den södra delen av Birkaområdet samt även Birkavägen. I nuläget pågår både projektering och produktion av tunnelbana och husbyggnation inom stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde Norr. Vissa av kommunens delar är färdigställda. I detaljplanen för Järla stationsområde Norr ingår en del av Birkavägen. Vissa delar kommer stadsbyggnadsprojektet inte projektera med anledning att de byggätter som tillskapas i detaljplanen för Järla stationsområde Norr inte har något behov av vissa åtgärder. Anpassningar i utformning för respektive stadsbyggnadsprojekt kan därför komma i ett senare skede, men troligtvis något mer omfattande än för

gränssnittet mot stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen. Bebyggelsen inom stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet kan kräva en viss utbyggnad inom detaljplanen för Järsla stationsområde norr sker och därmed kan kostnader för detta tillkomma för stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet. Avtalen med exploatören i stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet anger ett ansvar för att exploatören delfinansierar detta, men det är likväl en kostnad och en ekonomisk osäkerhet som före vidarefakturerings belaster stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet.

Omfattande projekteringsamordning kommer krävas mellan kommunen och exploatörens projektörer och så att samordnade leveranser sker utifrån lämplig detaljeringsgrad i plan och höjd givet stadsbyggnadsprojektets olika faser.

Avseende behov av ledningsdragningar behöver stadsbyggnadsprojektet förutsättningar från ledningsägare för att göra tillräckliga sektioner. Ett övergripande systemtänk avseende kopplingar till stadsbyggnadsprojekten Ryssbergen och Järsla stationsområde Norr behöver tas fram parallellt med planarbetet. Nacka vatten och avfall AB har indikerat att en huvudvattenledning behöver byggas i Birkavägen. Det noteras vidare att kostnad och vidarefaktureringsintäkt för projektering och utbyggnad av ledningar ännu ej har beaktats i projekterings- och utbyggnadsskede.

Om Birkavägen ska utformas för att ha kapacitet för buss till och från Ryssbergen så medför det en extra kostnad.

Stigande råvarupriser kan påverka både kommunens och exploatörens projektekonomi, vilket kan få påverkan på respektive parts investeringsförmåga.

Ekonomiska risker

Stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet består till stora delar av berg, vilket kan leda till stora berguttag i genomförandet. Kommunens inriktning för att minska kostnader och klimatavtryck är att verka för att minimera berguttaget samt att utreda lokal masshantering. Oavsett detta så är den stora omfattningen av berg inom området en ekonomisk risk för stadsbyggnadsprojektet.

Hanteringen av skyfall och dagvatten kommer bli en utmaning i stadsbyggnadsprojektet. Den stora förekomsten av berg samt de tillkommande hårdgjorda ytorna skapar ett behov av samordning och fördjupade utredningar. Det finns en ekonomisk risk att kostnadsdrivande lösningar blir nödvändiga.

Köpeskillingen omfattar både bostäder och samhällsfastigheter och är i respektive avtal indexerad. Index för samhällsfastigheter följer konsumentprisindex vilket är vedertagen indexeringsmodell vid markanvisning av samhällsfastigheter. Bostäderna följer bostadsmarknadens utveckling baserat på en vedertagen indexeringsmodell vid

markanvisningar. Tyngdpunkten inkomstmässigt vilar på bostadsintäkterna. Det innebär att en positiv marknad förbättrar projektnettot medan en dålig utveckling försämrar projektnettot. Vid ökade konsumentpriser och förändrad prisnivå på bostäder påverkas intäkten marginellt positivt.

Med huvudinriktningen att kommunen projekterar och bygger ut allmän plats ligger kostnaderna initialt på kommunen. Kostnaderna avses vidarefaktureras till exploitör baserat på bostadsbyggrättsfördelningen inom planprogramområdet och med anledning att mer än 85 procent av bostadsbyggrätterna inom programområdet ej är på kommunal mark så kommer cirka 85 procent av kostnaderna vidarefaktureras.

Skulle detaljplanen inte vinna lagakraft har det en stor påverkan på finansieringen av den planerade utbyggnaden inom Centrala Nacka samt medfinansieringen av tunnelbanan.

Vad avser kostnaden för att bedriva planarbetet har budget sökts för framtagande av samrådshandlingar vilket inkluderar huvudprojektledning, förprojektering av allmänna anläggningar och diverse utredningar. Budget har också sökts för ett visst arbete med framtagande av exploateringsavtal samt övrig administration efter samråd. Avtalsförhandling kan komma att öka i omfattning beroende på stadsbyggnadsprojektets utvecklingsförlopp.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis bedömer projektet att genomförandet är en lönsam investering för kommunstyrelsen.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad
6 259 793	6 259 793	699 075	699 075

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Försenad investering medför en risk att nuvarande exploitör drar sig ur stadsbyggnadsprojektet eftersom deras affär bygger på avtal med enskilda fastighetsägare och en optimerad tidplan. Det finns en stark förväntan och önskan hos de boende i villorna som tecknat avtal med exploitör att projektet går vidare mot beslut så att planarbete kan inledas.

Stadsbyggnadsprojektets påverkan på kommunens mål

Övergripande mål

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

Gestaltningssidéerna för området i kombination med både bevarande av cirka 90 procent av områdets befintlig natur- och parkmark samt kollektivtrafiknära läge vid Järln tunnelbana samt närheten till service och skolkuster borgar för att genomförandet av stadsbyggnadsprojektet kommer skapa en attraktiv stads- och livsmiljö.

Ovanstående stycke rimmar även med Nackas mål om stark och balanserad tillväxt med detta nytänkande och innovativa stadsbyggnadsprojekt som särskiljer sig genom att villafastigheter avser exploateras och ersättas mot en urban miljö med trädgårdskaraktär i flerbostadshus med omedelbar närhet till tunnelbana och med attraktiv samhällsservice.

Stadsbyggnadsprojektets koppling till mål och budget

Stadsbyggnadsprojektets genomförande bidrar positivt till resultatindikatorerna under *Stark och balanserad tillväxt* genom att bidra till fler bostäder och en ökad befolkning.

Projektet ska arbeta med kommunens miljö- och klimatambitioner och detta regleras i markanvisningsavtal och principöverenskommelser.

Bostadsmål och antal arbetsplatser

Stadsbyggnadsprojektet bidrar med cirka 900 bostäder till tunnelbaneavtalet och till visionen för Nacka stad: ”Nära och nyskapande”.

Samhällsfastigheterna vård- och omsorgsboende samt förskola kommer generera arbetsplatser inom stadsbyggnadsprojektet, men det är ett antal nya arbetstillfällen.

Kommunikation

Inom ramen för planprocessen sker strukturerade kommunikationsinsatser. Vad avser kommunens kommunikation med befintliga hyresgäster så sker den via enheten för bostadsförvaltning då det inte rör kommunikation som sköts inom ramen för den ovan nämnda planprocessen. Exploatören genomför en satsning på kommunikation exempelvis genom en egen projektsida. Kommunen och exploatören samverkar på lämplig nivå kring den information som delges allmänheten.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet avses leda till nya lekplatsatsningar och bevarande av grönområden. Vissa arealer kommer dock tas i anspråk för bostadsbebyggelse, samtidigt som det planeras två nya förskolor i området. I jämförelse med befintlig villamiljö kommer föreslagen flerbostadshusmiljö oavsett inriktning mot trädgårdskaraktär att

generera ökade trafikrörelser. Kommande bebyggelses närhet till skolor är positivt. Förslaget bedöms ge en sammanvägt positiv effekt genom upprustning av parkmiljöer, nya förskolor och genom den nya bebyggelsens närhet till flertalet befintliga skolor.

Konsekvenser för klimat och miljö

Klimat- och miljömål

Detaljplanarbetet för stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet har inte påbörjats och kommunens arbete med miljö- och klimatambitioner har därmed inte påbörjats. Ett första steg vid detaljplanens uppstart blir att identifiera ambitionsnivåer och åtgärder som är lämpliga specifikt för detta stadsbyggnadsprojekt.

Föreslagen bebyggelse har en negativ påverkan då villatomternas trädgårdar och befintlig naturmark med gamla träd och buskar kommer försvinna. I detta sammanhang poängteras dock att uttryckt i areal bevaras 31 000 av 36 000 kvadratmeter befintlig natur- och parkmark. Att planera in mycket grönska med samma artbestånd som den naturliga grönskan inom Birkaområdet är en inriktning.

Närheten till kommande tunnelbana ger nödvändiga förutsättningar för att välja kollektivtrafik som alternativ till privatbilism, vilket utöver valfrihet och en smidig vardag, bidrar till ett mer hållbart resande.

Exploatören avser att bedriva ett omfattande klimat- och miljökoncept för sin bostadsutveckling. Delägaren Urban Partners erfarenhet från det Köpenhamnsbaserade bostadsutvecklingsprojektet UN17 Village avses appliceras. Exploatören planerar att genomföra en analys av FN:s globala klimatmål, identifiera relevanta klimatmål och bryta ned dem i en mängd delmål. Exploatören ansvarar enskilt för detta arbete, arbetet är i en uppstartsfas, dock är Exploatörens ambition att överträffa resultatet av UN17 Village.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 maj 2026

Bilaga 1. Tilläggsavtal till Principöverenskommelse

Bilaga 2. Principöverenskommelse

Bilaga 3. Markanvisningsavtal

Bilaga 4. Ärendeöversikt

Bilaga 5. Ekonomiska tabeller

Johan Berggren Bergendal

Enhetschef

Exploateringsenheten

Johan Rapping

Projektledare

Exploateringsenheten

Susanne Werlinder

Enhetschef
Planenheten

Jessica Hjerpe

Enhetschef
Anläggningsenheten

Helené Hill

Stadsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Ylva Hedin

Planarkitekt
Planenheten

Clara Lindell

Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Beslutet ska skickas till:

- -