

2025-11-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-01100

Detaljplaneprogram för Birkaområdet i Centrala Nacka

Kommunstyrelsens yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under programsamråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 2 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 12 november 2025.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 9.2 i kommunstyrelsens delegationsordning

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått detaljplaneprogram för Birkaområdet på remiss då förslaget är på samråd mellan den 28 oktober till och med 9 december 2025. Programmet redovisar en bebyggelsestruktur för cirka 900 nya bostäder i flerbostadshus, ett vård- och omsorgsboende, två förskolor, cirka 31 000 kvadratmeter sparad naturmark samt fem bevarade kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader, varav en avses flyttas till ny plats inom området. Förslaget innebär att 26 villor och cirka 5 000 kvadratmeter natur- och parkmark försvinner.

Målet med programmet är att kunna anpassa till områdets höga natur- och kulturvärden, tillgodose behov av nya kopplingar för gator och gångstråk i alla väderstreck samt möjliggörande av ett stort antal bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Birkaområdet kan tack vare sitt läge utgöra en länk som stärker kopplingarna mellan kringliggande bostadsområden, verksamheter och målpunkter. Vidare kan Birka med rätt utveckling fortsätta att vara en viktig länk för de ekologiska sambanden.

Genomförandet av förslaget innebär en omvandling av Birka vilket får både positiva och negativa konsekvenser för barn och unga. En omdaning från villaområde med stor andel trädgårdsmark till urban stadsdel med cirka 900 bostäder medför stor negativ klimatpåverkan. Områdets uttryck som villaträdgårdsområde försvinner och ersätts av kvarterstypologi med förändrad skala och täthet.

Detaljplaneprogrammet bedöms följa intentionerna i start-PM och beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Det uppfyller mål och föreslagen markanvändning i gällande översiktsplan för Nacka kommun liksom det förslag till ny översiktsplan som är på väg mot antagandebeslut. Detaljplaneprogrammet för Birkaområdet ersätter berörda delar inom detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Vidare bidrar programmet till Nackas bostadsåtagande enligt tunnelbaneavtalet. Stadsbyggnadsprojektet bedöms ge ett positivt resultat för kommunen då kommunal mark kommer att markanvisas.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått detaljplaneprogram för Birkaområdet på remiss då förslaget är på samråd mellan den 28 oktober till och med 9 december 2025. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. Däremot behandlas inte byggnaders gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Planförslagets syfte och omfattning

Det huvudsakliga syftet med det aktuella detaljplaneprogrammet för Birkaområdet är att redovisa ett förslag till utveckling av Birkaområdet utifrån följande centrala frågor: Anpassning till områdets höga natur- och kulturvärden, behov av nya kopplingar för gator och gångstråk i alla väderstreck samt möjliggörande av nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Ett ytterligare mål är att lösa behovet av förskolor inom det egna projektområdet och inom intilliggande stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde norr.

Programområdet är beläget i Centrala Nacka, mellan Värmdöleden och Ryssbergen i norr och Kyrkstigen, Birkavägen/Järla skolväg, samt den kommande tunnelbanestationen i Järla i söder. I väster angränsar området till Finntorp och i öster till Järlahöjden.

Detaljplaneprogrammet redovisar en bebyggelsestruktur för cirka 900 nya bostäder i flerbostadshus, ett vård- och omsorgsboende, två förskolor, cirka 31 000 kvadratmeter sparad naturmark samt fem bevarade kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader, varav en avses flyttas till ny plats inom området. Fullt genomfört innebär förslaget att 26 villor och cirka 5 000 kvadratmeter natur- och parkmark försvinner. Inom programområdet finns sex villafastigheter som ännu inte tecknat avtal med någon byggaktör.

Programförslaget omöjliggör inte en utveckling av dessa fastigheter.

Med sitt läge kan Birkaområdet utgöra en länk som stärker kopplingarna mellan omkringliggande bostadsområden, verksamheter och målpunkter. Birkaområdet kan också med rätt utveckling fortsätta att vara en viktig länk för de ekologiska sambanden mellan Tyrestakilen och Djurgården samt utgöra ett viktigt rörelsestråk för människor, växter och djur.

Förslag till detaljplaneprogram kan medföra negativa konsekvenser vad gäller trygghet då områdets karaktär förändras, vilket påverkar igenkänning och orienterbarhet, men även känslan av hemhörighet, för de som bor i och intill området. Samtidigt ger förslaget positiva konsekvenser för barn och unga samt vad gäller trygghet då gator får en ökad orienterbarhet och trafiksäkerhet i form av utbyggda trottoarer och ny cykelbana. Dessutom försvinner återvändsgator och att attraktiva mötesplatser skapas. Utöver detta medför förslaget att fler människor bor och rör sig i området något som är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv. Nya lekplatser föreslås tillkomma och naturparker föreslås utvecklas på ett varsamt vis. Planenheten bedömer att alla fyra kategorier av ekosystemtjänster, det vill säga stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster, påverkas negativt till viss del eller mycket negativt av bebyggelseförslaget.

I arbetet med detaljplaneprogrammet har stor vikt lagts vid att minska påverkan på klimatet: stora, sammanhängande områden med värdefull naturmark har sparats, bebyggelsestrukturen har anpassats för att minska behovet av sprängning av berg vilket minskar behovet av transporter och därmed påverkan på klimatet. En struktur av nya gröna element som parker och förgårdsmark har planerats in, vilket gynnar både den biologiska mångfalden och dagvattenhanteringen, och yta för skyfallshantering har säkrats. Utöver detta ligger programområdet i ett område som kommer att ha god tillgång till kollektivtrafik. Förslaget möjliggör en hög exploatering i ett kollektivtrafiknära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 28 oktober 2019, § 299 om start-PM för Birkaområdet och uppdrog åt planenheten att påbörja planarbetet för området. Kommunstyrelsen beslutade den 28 oktober 2024, § 277 att planarbetet behövde inledas med ett detaljplaneprogram eftersom utvecklingen enligt befintlig start-PM från 2019 inte hade stöd i gällande detaljplaneprogram för Centrala Nacka.

Programförslaget bedöms följa intentionerna i start-PM och beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplaneprogrammet uppfyller mål och föreslagen markanvändning i gällande översiktsplan för Nacka kommun. Programmet stämmer även överens med mål och föreslagen markanvändning i det förslag till ny översiktsplan som ska beslutas om att antas i kommunfullmäktige december 2025. I förslag till ny översiktsplan klassas Birkaområdet som Livfulla stadsmiljöer (västra Sicklaön) tillhörande markanvändningskategorin *Mångfunktionell bebyggelse – Utvecklad användning* med beteckningen *Mb4 Centrala Nacka*. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att dessa

områden utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär.

Aktuellt detaljplaneprogram för Birkaområdet ersätter berörda delar av det tidigare detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka från 2015. Planprogrammet bidrar till bostadsmålet inom ramen för Nackas åtagande i den så kallade tunnelbaneöverenskommelsen med regionen och staten.

I Nackas kulturmiljöprogram (från 2011) är en mindre del av Birkaområdet utpekad som område av lokalt intresse för kultur-miljövården. Det gäller Birkavägen med dess utbredning och sträckning samt fem välbevarade flerfamiljsvillor i dess anslutning; Villa Britteberg, Lilla Britteberg, Villa Birka, Villa Samsjö och Villa Borgminne. Enligt grönsstrukturprogram (från 2011) är Birkavägen redovisad som ett bostadsnära natur- och rörelsestråk. Del av grönområdet på kommunal mark beskrivs i grönsstrukturprogrammet som en mycket viktig spridningskorridor för ek och eklevande arter.

I samband med antagande av översiktsplanen i kommunfullmäktige 15/12 2025 upphävs kulturmiljöprogram och grönsstrukturprogram vilka övergår till kommunala planeringsunderlag. Detta behöver justeras gällande berörda skrivningar i detaljplaneprogrammet.

Välfärdsfastigheter

Programförslaget innehåller två förskolor och ett vård- och omsorgsboende. Omsorgsboendet är samlokaliserat med en av förskolorna vid Birkabergets norra sida och den föreslagna gatan som förbinder Birkavägen med Blomstervägen. Den andra förskolan är samlokaliserad med bostäder vid Blomstervägen. I nära anslutning till Birkaområdet - i Finntorp och Järlahöjden, finns flera befintliga förskolor, skolor och idrottsfaciliteter

Transportinfrastruktur

Birkaområdet ligger i ett centralt och strategiskt läge i kommunen med mycket goda kollektivtrafikförbindelser. De flesta boende i området kommer inte ha mer än 500 meter till tunnelbanestationen Järla och dess entré mot Birkavägen. Det är bara något längre gångavstånd till Saltsjö-Järla station på Saltsjöbanan och de busslinjer som trafikerar Värmdövägen med hållplatslägen mellan tunnelbanan och Saltsjöbanan.

Birkavägen föreslås kopplas samman med Ryssbergen under väg 222 och öppna upp för fordonstrafik. Det skapar en ökad robusthet i vägnätet, fler kopplingar för räddningstjänst och för kollektivtrafik. Kommunen ser positivt på att endast tillåta busstrafik samt gång- och cykeltrafik i denna koppling. Den goda tillgången till kollektivtrafik ger goda förutsättningar till minskad fordonstrafik i området. Minskade trafikrörelser med fordonstrafik bidrar till att skapa tryggare och säkrare gator gång- och cykeltrafikanter. Vilka trafikslag som ska tillåtas för Birkavägen ska utredas i kommande detaljplanering.

I programförslaget föreslås en förlängning av Ljungvägen till Järneksvägen som blir en ny gen öst-västlig koppling som också ger en större flexibilitet och robusthet i vägnätet. Mellan Blomstervägen och Birkavägen föreslås en ny gata som utformas som gågata där motorburen trafik med bil eller andra motorfordon är starkt begränsad. Gång och cykeltrafikanter får därmed en genväg medan bilister får köra en lite längre sträcka. Frånvaron av bilar är lämplig med tanke på den intilliggande förskoleverksamheten och det möjliggör också att gatan används för mer sociala ändamål.

Tidplan

Ett antagande av detaljplaneprogrammet planeras ske i kommunstyrelsen kvartal 2 2026. Först därefter kan detaljplanering inledas i en eller flera detaljplaner. Hur en etappvis utbyggnad av Birkaområdet ska ske kommer fastställas i samband kommande genomförandebeslut vid antagandet av detaljplan/er. Omvandlingen av området från villaområde till en stadsdel med naturban trädgårdskaraktär kommer att ta många år att färdigställa.

Ekonomiska konsekvenser

Byggaktör bekostar framtagandet av kommande detaljplaner. I samband med genomförandet av detaljplaner kommer byggaktör för privatägd mark att betala exploateringsersättning för utbyggnad övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka. Både byggaktör och kommun delfinansierar utbyggnaden av områdets allmänna anläggningar fördelat på andelen av total bygg rätt.

Stadsbyggnadsprojektet bedöms ge ett positivt resultat för kommunen då kommunal mark kommer att markanvisas. Huvudinriktningen är att en direktanvisning tilldelas den byggaktör som är aktiv i området och tecknat avtal med merparten av villafastighetsägarna. Resultatet kommer att presenteras i samband med stadsbyggnadsprojektets politiska beslut; inriktningsbeslut vid start av detaljplan och genomförandebeslut vid beslut om utbyggnad av projektet.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av förslaget till detaljplaneprogram innebär en omvandling av Birkaområdet. Detta får både positiva och negativa konsekvenser för de barn och unga som kommer att bo kvar i området eller i anslutning till det, samt för dem som rör sig genom området. Birkaberget och det östra berget med omgivningar är de naturområden som främst används av barn. Merparten planeras att sparas och kan med enkla medel rustas upp som två naturparker.

Förslaget innebär fler boende och en förväntad ökad bil- och busstrafik i området, vilket kan upplevas som otryggt. Samtidigt får förslaget positiva konsekvenser då gena gång- och cykelvägar föreslås tillskapas och rustas upp för bättre kopplingar till rekreation, skolor och idrottsaktiviteter. Befintliga gator får nya eller bredare trottoarer något som bitvis saknas idag. Birkavägen föreslås få gång- och cykelbana, vilket medför ökad

trafiksäkerhet. Två nya förskolor föreslås i området, en i direkt anslutning till Birkaberget och en alldeles i närheten, vilket underlättar för enkla utflykter till naturmark. Dessutom föreslås nya lekplatser, varav en större temalekplats, och en gågata i anslutning till en av förskolorna.

Konsekvenser för klimat och miljö

En omdaning av Birkaområdet från villaområde med stor andel trädgårdsmark till urban stadsdel med cirka 900 bostäder medför ofrånkomligen stor negativ klimatpåverkan. Merparten av trädgårdar med gamla uppvuxna träd försvinner, berg måste sprängas och ytor som idag kan hantera dagvatten hårdgörs. Klimatpåverkan har integrerats som en aspekt i arbetet med detaljplaneprogrammet och ansträngningar har gjorts för att minska påverkan. Stora områden med värdefull naturmark sparas och bebyggelsestrukturen har anpassats för att minska behovet av sprängning. En struktur av nya gröna element som parker och förgårdsmark gynnar biologisk mångfald och dagvattenhantering, och yta för skyfallshantering har säkrats. Programområdet ligger i ett område med god tillgång till kollektivtrafik och möjliggör hög exploatering i ett kollektivtrafikhärläge.

Mycket naturmark sparas vilket är ett sätt att undvika förlust av biomassa och den koldioxid som är bunden i marken. Bebyggelsens grundläggning har anpassats till topografin och strategin är att undvika underjordiska parkeringsgarage. Genom återbruk av material från utemiljöer och byggnader, liksom återbruk av massor och sprängsten, minskar behovet av transporter och nyproduktion, vilket leder till lägre utsläpp av växthusgaser och mindre avfall. Återbruk bidrar till att det befintliga Birkas identitet och särprägel tillvaratas och ger kontinuitet och karaktär i stadsbilden över tid.

Programförslaget medför att ett träd klassat som särskilt skyddsvärt försvinner samt ett 30-tal skyddsvärda och ett 30-tal värdefulla träd, övervägande tallar. Merparten av uppvuxna trädgårdar försvinner, vilket får negativ påverkan på biologisk mångfald och flera ekosystemtjänster. Bebyggelsestrukturen har anpassats för att minska påverkan på spridningssamband för tall och ek och påverkan bedöms som liten. Rekreativvärden inom naturmarken finns kvar även efter genomförande.

Möjligheten att rena dagvatten försämrats när trädgårdar försvinner, men ny grönstruktur anläggs för att rena och fördröja dagvatten. Naturmark sparas, Birkavägens öppna dike behålls och ytor för skyfallsvatten hanteras genom en skyfallspark. Påverkan bedöms som godtagbar. Hög bebyggelse mot Värmdöleden innebär förbättrad bullersituation för bakomliggande bebyggelse, även om fasader mot leden blir bullerutsatta. Det ökade antalet bilrörelser bidrar inte till att riktvärden överskrids och förskolorna klarar Naturvårdsverkets riktvärden för god bullernivå. Miljö kvalitetsnormen för luft bedöms inte överskridas.

Områdets uttryck som villaträdgårdsområde försvinner och ersätts av kvarterstypologi med förändrad skala och täthet. Flera karaktärsträd försvinner, men karaktärsträd ska

bevaras så långt som möjligt. Den nya bebyggelsen blir relativt låg, med fasadmaterial i trä och mjuka kulörer som knyter an till det gamla Birka.

Av Birkaområdets 37 villor kommer 26 att rivas och ersättas med flerbostadshus. Ytterligare 6 kan komma att rivas om fastighetsägarna i framtiden väljer att utveckla. Av villorna som planeras att rivas omfattas fem av skyddsbestämmelse q, värdefull miljö, i gällande detaljplan. Ytterligare tre villor har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla i en kulturmiljöutredning. En kulturhistoriskt särskilt värdefull villa i hörnet Borgvägen-Blomstervägen planeras flyttas till en ny plats inom området.

Villorna Birka, Borgminne och Samsjö kommer bevaras och i den sistnämnda kan en ny mötesplats, "Birkas hjärta", skapas. Birkavägens karaktärsskapande bergsbrant lämnas opåverkad och vägens sektion anpassas efter topografin så ett tydligt historiskt spår av det gamla Birka finns kvar. Den nya bebyggelsen ska anpassas till topografin och utgår från befintliga fasadmaterial, kulörer och takform. Sprickdalslandskapets höjder och dalgångar förblir avläsbara. Vyer från Svindersviken, Kvarnholmen och riksintresset för kulturmiljö påverkas inte.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 november 2025

Bilaga 1. Detaljplaneprogram för Birkaområdet

Bilaga 2. Förslag till yttrande över detaljplaneprogram för Birkaområdet

Ann-Christin Rudström

Enhetschef

Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson

Översiktsplanerare

Enheten för strategisk stadsutveckling

Beslutet ska skickas till:

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (planenheten)