

”Vi insåg att loppet var kört” – snart försvinner deras villadröm

Den 1 juni klubbar Nacka kommunstyrelse den nya detaljplanen för Birka. Beslutet innebär att över 30 villor rivs för att ge plats åt 900 nya lägenheter. Men i Birka har den väntade proteststormen uteblivit. När villaägarna insåg att slaget mot tunnelbanan och de nya flerfamiljshusen redan var förlorat, valde de i stället att själva förhandla bort sina hem och kapitulera inför framtiden.



The screenshot shows a web article from 'fastighetsnytt'. At the top, there is a 'Prenumerera' button and a menu icon. Below the header, there are navigation links for 'Nyheter', 'Samhällsbyggnad', 'Ekonomi', and 'Segment', along with a search icon. The main image is an aerial view of a residential area with a blue banner that says 'BOSTÄDER'. Below the image, there is a text block with a dark background and white text. The text reads: 'Fångat mellan två världar. En drönbild avslöjar Birkas utsatta läge – en grön oas inklämd mellan Nacka Forum, Sickla köpvarter och den tungt trafikerade Värmdöleden. Förr ett avskilt villaområde, nu ett hett villebråd i stadens expansion. Foto: Mattias de Frumerie'. Below this is a large headline: 'När staden växer: Birkas oundvikliga farväl till villaidyllen'. Under the headline, there is a sub-headline: 'Det pittoreska villaområdet Birkas tid är utmätt. I dag ger Nacka kommun grönt ljus till den fortsatta processen för den förtätning som krävs'.

Det ser ut som äldre, uppvuxna villaområden brukar göra i Stockholmsområdet: glasverandor från förra sekelskiftet, funkisvillor från 1930-talet, 1950-talsvillor med garage i bottenplanet samt moderna hus med stora glasytor, pool och generösa trädäck. Lummigt, grönt, och fågelkvitter som blandas med trafikbrus från närliggande motorled.

Hit strävar många i den så kallade bostadskarriären, där en villa för 10–15 miljoner kronor eller mer är slutmålet.

Men för fastighetsägarna i Birka, ett av Nackas äldsta villaområden, väntar nu ett annat öde. Hela stadsdelens tid är utmätt. Kommunen har tagit det avgörande beslutet. En ny detaljplan ligger på bordet, godkänd och klar. Knappt 30 villor ska rivas och ge plats för 900 lägenheter i tre- till sexvåningshus.

Det enda som skyddas är de allra första husen – de som byggdes på 1880-talet för att erbjuda bostäder åt anställda inom kommunens växande industrier, främst Atlas Copco, Sickla och senare AB de Laval's Ångturbin i Järla. Vid en första anblick ser de

ut som stora grosshandlarsvillor med glasverandor, men i själva verket innehöll trähusen små, dragiga arbetarbostäder.

Så hur hamnade vi här? storskaliga rivningar känns som en annan tids bostadspolitik. Birka ur ett drönperspektiv ger delvis svaret. Där syns att hur villorna ligger inklämda mellan Sickla och Nacka Forum, två köpcentrum med en växande bostadsbebyggelse med en helt annan karaktär, och i norr en av Storstockholms mest trafikerade motorvägar.

I själva verket har villaområdets dagar varit räknade i decennier.

Realisten: ”Det går inte att stoppa”

En av dem som tidigt insåg vartåt det barkade var Nils Simonsson. Vi träffar honom vid hans hus, en ståtlig, över sekelgammal villa på mer än 300 kvadratmeter som en gång rymde flera arbetarfamiljer. I den lummiga trädgården vilar fritidsbåten, upptagen i väntan på en ny sommarsäsong. Huset är ett av de sista innan landskapet bryts av motorvägen, bara några hundra meter bort, som skär genom Nacka ut mot Värmdö, Gustavsberg och skärgården.

Nils Simonsson och hans familj flyttade till Birka 1998 och har sedan dess sett hur området varit under konstant press.

– Under åren vi har bott här har det varit angrepp från alla håll vad gäller utvecklingen, säger han.

Som ordförande i villaföreningen från 2001 var han med och slogs mot planerna på en genomfartsled och försökte få Vägverket att sätta upp bullerplank. Men den verkliga vändpunkten, den definitiva spiken i kistan, kom med beslutet att bygga ut tunnelbanan. Det provborrades för tunnelröret och det visade sig att berggrunden var för porös. Planerna fick ritas om och stationen flyttades – till kanten av villaområdet.

När de boende den 29 augusti 2016 kallades till informationsmöte med kommunen och regionen stod det klart att slaget var förlorat. Kommunen hade redan ritat in sexvåningshus på sin egen mark intill Birka. Flera villaägare hade redan en överenskommelse. Chocken och ilskan i församlingen var påtaglig.

– Ingen vill ju ha ett sexvåningshus tvärs över gatan, konstaterar Nils Simonsson.

Men mitt i tumultet ställde sig villaföreningen frågan: ”Vad gör vi nu?” Nils Simonsson minns de häftiga diskussionerna:

– Ska vi gå emot och försöka mota bort det här? Eller ska vi gå med och säga till kommunen: ”Nu får ni ta hand om alltihop. Vi släpper det här, så får ni göra vad ni vill, i stort sett.”

De valde den senare vägen. En pragmatisk kapitulation. Villaföreningens medlemmar förstod att med tunnelbanan till Kungsträdgården bara 50 meter från porten till villaområdet och med ett Hammarby sjöstad som växer in i Sickla och Nacka, skulle Birka förr eller senare bli en del av den täta staden. I stället för en utdragen och troligtvis förlorad strid, valde de att själva ta kommandot över sin framtid och förhandla om att bli utköpta.

Processen var lång och snårig, med en första exploatör som lovade betydligt mer än vad den kunde hålla och drog sig ur efter två år. Efter det följde långa möten med andra potentiella intressenter som inte kunde matcha föreningens krav. Men till slut landade de i ett avtal.

Melankolin är dock påtaglig än i dag.

– Lite sorg, givetvis. Området är fantastiskt. Det är en ynnest att ha fått bo här de här åren. Men det som väntar är hotet att det inte kommer att vara så framåt. Det är väl det som har drivit alla, säger Nils Simonsson medan blicken sveper över trädgården som håller på att vakna efter vintern.

Exploatören: ”Vi utgår från platsens själ”

En varm vårdag vandrar vi genom Birkas lummiga gator med Peter Kuylenstierna. Han är bostadsutvecklare på RO Properties, bolaget som vågade ta risken. Han ser inte en förstörelse, utan en evolution. Nyckeln, menar han, är att verkligen förstå platsen och lyssna på dem som har band till dess historia. Det har blivit långa promenader i området med både Naturskyddsföreningen och hembygdsföreningen.

– Vi utgår från platsen när vi utvecklar vår bebyggelse. Det är väldigt vanligt att man säger så, men för oss är det inte bara ord.

För Peter Kuylenstierna handlar det om att identifiera och bygga vidare på det som ger Birka dess själ. Han stannar till och gestikulerar mot en av de äldre villorna. De äldsta sekelskifteshusen och de höga naturvärdena ska sparas, förklarar han.

Han pekar mot Villa Samsjö, som ska bli områdets nya, öppna kultur- och föreningshus – ”Birkas hjärta”. Sedan sveper han med armen mot det grönskande utkiksberget som ska bevaras som en park för alla.

Samtidigt uppmärksammar han en annan villa, vars färg flagnat och trädgård ser bortglömd ut, som ett tecken på den osäkerhet som lamslagit området i årtal.

– De nya husen ska byggas med respekt, med fasader i trä och varma färger.

Projektets uttalade vision är enligt planförslaget att skapa en "naturban stadsdel med trädgårdskaraktär". Naturban är Nacka kommuns alldeles egna nyord och sägs beskriva en hållbar stadsutvecklingsstrategi där naturen möter det urbana.

– Birka har ju massa olika hus och har liksom alltid varit ett område i utveckling. Där vill vi ta vid, säger Peter Kuylenstierna.

Förändringen, framhåller han, blir en logisk konsekvens av tunnelbanans ankomst, något de boende själva till slut insåg.

– De bestämde ju sig för att gå med i förändringen snarare än att ställa sig emot. Peter Kuylenstierna ser projektet som en möjlighet att förtäta staden där det är mest logiskt, och att göra det med respekt för historien såväl som naturen.

Priset för att ge upp en livsdröm

Men vad handlar det om för pengar? I denna fråga är Peter Kuylenstierna inte behjälplig – affärsavtal med enskilda fastighetsägare är inget som kommuniceras.

– Med respekt för de inblandade.

Men låt oss spekulera. Att sälja sitt hem under de här omständigheterna är ingen vanlig husaffär. En villa i Birka kan på den öppna marknaden vara värd mellan 16 och 18 miljoner kronor. Men villaägarna säljer inte bara ett hem – de säljer en bygggrättspotential.

Baserat på offentliga handlingar har exploitören och kommunen enats om ett pris på 14 500 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Totalt planerad byggvolym på privat mark beräknas rymma 69 000 kvadratmeter ljus BTA för flerbostadshus. Det ger ett samlat bruttovärde på

omkring 1 miljard kronor. Fördelat på de 26 villor som primärt ska rivas, motsvarar det ett teoretiskt värde på närmare 40 miljoner per fastighet.

Från den summan måste exploatören dra av stora kostnader för detaljplaner, rivning, infrastruktur med mera. Dessutom krävs RO Properties på ett betydande belopp för medfinansiering av tunnelbanan, eftersom den är själva grundförutsättningen för lönsamheten i projektet.

En logisk och tänkbar uppgörelse för en enskild villaägare landar därför sannolikt någonstans i spannet 25 till 35 miljoner kronor. Det är en summa långt över det vanliga marknadsvärdet, men det är också priset för att få människor att frivilligt ge upp sin livsdröm och ha kapital nog att starta om i ett nytt villaområde – som förhoppningsvis får stå kvar.

Skeptikern: ”En viktig årsring i Nackas historia uttraderas”

Men alla delar inte exploatörens vision eller villaägarnas pragmatism. Kommunalpolitikern Konstantinos Irina, från Nackalistan, är en av de starkaste kritikerna. Han hävdar att projektet är ett historiskt misstag och att det inte borde vara självklart att riva bara för att villaägarna har gett med sig.

– När det gäller Nackas kulturskatt och naturskatt är det inte bara de som bor där som bestämmer vad som händer, utan det här tillhör på något sätt hela Nacka. Annars skulle man kunna säga ”jag bor i ett kulturhus, riv det för jag vill ha ett höghus och tjäna pengar på det”.

Han ser en rivningsvåg svepa över kommunen där Nackas själ och historia offras för att uppfylla målet om 13 000 nya bostäder nära tunnelbanan. För honom är Birka en symbol för något större: en unik miljö och en viktig årsring i Nackas industri- och levnadshistoria som nu riskerar att uttraderas.

– Det blir ett helt annat läge. Det kommer inte att kunna vara villaområde eller trädgårdsstad, när man går från ett par hundra invånare till kanske 1 800, säger han.

Konstantinos Irina ifrågasätter hela processen. Enligt honom har kommunen agerat partiskt för att övertyga boende att sälja, och exploatörernas vinstintresse har fått styra.

I stället för att radera ett helt villaområde argumenterar han för en mer skonsam förtätning, där man bygger i mellanrummen, tillåter avstyckningar och bevarar områdets unika karaktär.

Som ledamot för ett lokalt parti utanför majoriteten har han inga stora förhoppningar om någon politisk u-sväng i elfte timmen. Men det betyder inte att han tänker ändra uppfattning.

– Man ska komma med sina argument och man ska göra vad man kan. Det är trots allt politik och lokal demokrati vi sysslar med.

Än så länge står Birka kvar, ett villaområde fångat mellan dåtid och framtid. En plats med minnen från över ett sekel av trädgårdsfester och uppväxtår. Nu följer en utdragen period av fortsatt planarbete, kanske överklaganden och processer i domstol. Men i sinom tid tar kranar

och byggdamm tillfälligt över innan nya hus och nya minnen växer fram i en stad i evig, och ibland smärtsam, förändring.

Faktarutor (ligger insprängda i brödtext):

Tidslinje – från idé till inflyttning

- **2016:** Villaägare i Birka initierar en diskussion om områdets framtid efter det avgörande beskedet om tunnelbanans nya sträckning.
- **Våren 2024:** Projektet återstartas när den nya exploitören RO Properties tecknar överlåtelseavtal med ett tjugotal villaägare.
- **Hösten 2025:** Förslaget till detaljplanprogram går ut på samråd (28 oktober–9 december), där allmänheten får lämna sina synpunkter.
- **1 juni 2026:** Kommunstyrelsen antar det nya detaljplanprogrammet, vilket ger formellt grönt ljus för det fortsatta arbetet.
- **2029 (tidigast):** Beräknad byggstart för de första husen, förutsatt att planarbetet fortsätter utan intervention.
- **2035–2040 (preliminärt):** Inflyttning i det nya Birka sker etappvis under en femårsperiod, då hela stadsdelen beräknas vara färdigställd.

Röster från samrådet – så tyckte Nackaborna

Samrådet under senhösten 2025 visade på en stark polarisering kring projektet. Här är huvudpunkterna i kritiken och oron som framfördes:

- **Birkavägens framtid:** Den absolut hetaste frågan. Många boende och lokala politiker är djupt kritiska till att vägen öppnas för genomfartstrafik, vilket de påpekar krockar med visionen om en lugn trädgårdsstad. Krav har rests på att vägen enbart ska tillåta gång-, cykel- och kollektivtrafik.
- **Förlorad kulturmiljö:** Tung kritik från bland annat Nacka hembygdsförening och Svenska byggnadsvårdsföreningen, som skriver att kommunen håller på att uttradera en "viktig årsring" i Nackas historia och att unika kulturvärden går förlorade när flerbostadshus kläms in i de gamla villaträdgårdarna.
- **Oro för dagvatten och Järlasjön:** Den lokala föreningen Sicklaslussen uttryckte en konkret oro för att orenat dagvatten från de nya, hårdgjorda ytorna kommer att ledas rakt ut i Järlasjön.
- **Kritik mot processen:** Flera synpunkter framfördes om att kommunen agerat partiskt för att få igenom affären och att samrådet upplevdes som ett "spel för galleriet", då målet om 900 bostäder kändes förutbestämt.

Så blir nya Birka

Enligt exploitören RO Properties och det antagna planprogrammet är detta visionen för det nya området:

- **Antal bostäder:** Cirka 900 nya lägenheter i flerbostadshus.
- **Bebyggelse:** Husen ska variera i höjd från tre till sex våningar, med fasader huvudsakligen i trä och i en varierad, varm färgskala för att smälta in i naturen.

- **Rivning och bevarande:** Cirka 26 villor rivs för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Fyra kulturhistoriskt särskilt värdefulla hus bevaras på plats, bland annat Villa Samsjö och Villa Birka.
- **Service och mötesplatser:** Två nya förskolor och ett vård- och omsorgsboende planeras. Villa Samsjö omvandlas till ett offentligt "hjärta" med bland annat kafé och kulturverksamhet.
- **Natur och parker:** Cirka 31 000 kvadratmeter natur- och parkmark sparas och rustas upp, framför allt på områdets högsta punkter Birkaberget och Östra berget, som ska få nya utsiktsplatser.