

Styrelsens svar på motion till Boo Energis årsstämma 2021

Medlemmarna Lena och Johan Egerström har lämnat in en motion gällande Boo Energis medverkan i Nacka Kommuns pågående detaljplanearbete. Motionen innehåller inte något förslag till beslut eller ställningstagande. Däremot innehåller den några frågeställningar som vi i styrelsen med denna skrivelse försöker svara på.

Bakgrund

Projektet startades redan 2013, men hade då en annorlunda inriktning. Det som då initierade projektet var dels att det förelåg (och föreligger) en stor bostadsbrist i Stockholm och Nacka i kombination med att taket på den befintliga kontorsbyggnaden var i behov av förnyelse. Då undersöktes möjligheterna att bygga på en våning med små lägenheter.

Under denna period påbörjades samtidigt diskussioner inom kommunen samt i området gällande förtätning i Björknäs med en eventuell ny, tillhörande detaljplan. Vi blev inbjudna att delta i dessa diskussioner för att utreda och se vilka möjligheter som finns för utveckling av vårt kontor enligt ovan samt för att säkra, för föreningen, ett framtida, eventuellt värde som finns i fastigheten Björknäs 1:860 inom en ny detaljplan.

Vårt första alternativ ovan gällande förändring av kontorsfastigheten fanns kvar på bordet i början av 2018 men visade sig vara alltför komplicerat och dyrt att genomföra med tanke på byggnadens konstruktion och förslaget lades ner. I samråd med kommunen ändrade vi då inriktning mot att utreda förutsättningarna för att bidra till ett ökat utbud av bostäder i kommunen genom en ny byggnad på nuvarande parkering.

Med start 2018 har några olika alternativ diskuterats för att landa i det alternativ som nu är förslaget till detaljplanen. Vi vill dock poängtera att inga beslut gällande en eventuell byggnation finns, vi ser det pågående projektet som en utredning enligt ovan.

Detaljplanen

Ni framför ett antal synpunkter på förslaget. Dessa berör till stor del logistik, trafiksäkerhet och hur byggnaden passar in i omgivningen. Vi tycker att de nämnda aspekterna är mycket bra exempel på sådant som detaljplaneprocessen med sina samråd skall hantera och att vi borde lita på de som har som profession att utföra det arbetet. Vi vill dock återigen poängtera att detta inte är ett slutgiltigt, arkitektoniskt förslag och inga slutgiltiga beslut är fattade gällande byggnationen. Detta förslag ser till de stora penseldragen som volym, höjd, placering med mera men kan komma att ändras till viss del vid en eventuell byggnation.

Vi har naturligtvis förståelse för att man som närboende har olika synpunkter på den utveckling som sker i området drivet av att staden växer.

Vad händer i framtiden

Om detaljplaneprocessen slutförs och ändras enligt förslag så innebär det att vi har fått en del olika möjligheter. Boo Energi kan välja att bygga huset i egen regi, vi kan liera oss med någon partner för byggnation och förvaltning och vi kan också välja att sälja den då avstyckade fastigheten. Ur Boo Energis synvinkel skulle det kunna vara intressant att tänka sig någon form av samarbete med byggherre/ägare för att implementera och testa smarta energilösningar tillsammans med den framtida ägaren och dess hyresgäster, kommunen och andra partners. Vi kan också välja att notera att vi genom planprocessen skapar ett avsevärt kommersiellt värde i fastigheten där vi tidigare bara sett en parkering och välja att avvakta eller avstå gällande genomförande av projektet.

Återigen är det viktigt att påpeka att planprocessen kommer utmynna i vilken typ av byggnad vi kan tillåtas uppföra. Det innebär, som sagt, inte med nödvändighet att det är exakt det hus som finns i förslaget. Den slutliga utformningen bestäms i bygglovsprocessen.

Nedlagda kostnader

Det föreliggande förslaget och detaljplanearbetet har hittills medfört kostnader på 666 000 SEK. Vi kommer som framgår av motionen att få betala kostnader till kommunen, men det är inte möjligt i dagsläget att ge någon rimligt bra prognos på detta. Det är dock ställt utom allt tvivel att värdet som skapas för föreningen om detaljplanen genomförs är betydligt högre.