

Slutrapport Nybackakvarteret

Stadsbyggnadsprojekt för Nybackakvarteret,
Fastigheterna Orminge 45:1 och 60:1, i kommundelen Boo, Nacka kommun



Kartan visar projektområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Bakgrund, syfte och mål	3
2.1	Bakgrund	3
2.2	Syfte.....	4
2.3	Mål.....	4
2.3.1	Projektmål.....	4
2.3.2	Miljö- och klimatambitioner	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3	Resultat.....	4
3.1	Uppfyllelse av mål.....	4
3.2	Produkt	4
3.3	Tider.....	5
3.4	Ekonomi	5
3.4.1	Budget och utfall.....	5
3.4.2	Driftkostnader för allmänna anläggningar.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	6
5	Bilder.....	7

I Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret startade i mars 2016 med mål om att skapa bygggrätter för minst 200 lägenheter, skapa bygg rätt för ny förskola samt andra verksamheter samt via anbudstävling få in aktuella marknadsvärden gällande bygggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge.

Inom projektet har det uppförts 163 bostadsrätter och 217 hyresrätter, en förskola, en butikslokal, ett nytt skyddsrum och nya tillfälliga platser för infartsparkering samt en hundrastgård.

Stadsbyggnadsprojektet hade en tilldelad budget på 225,6 miljoner kronor avseende inkomster och -56,9 miljoner kronor avseende utgifter. Projektet medförde ett utfall på cirka 261 miljoner kronor avseende inkomster och cirka -62,2 miljoner kronor avseende utgifter.

2 Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret antogs på delegation den 4 mars 2016 och innebar att det första stadsbyggnadsprojekt som byggde på detaljplaneprogrammet för Orminge centrum (antagen av kommunstyrelsen den 28 september 2015, § 234) startade.

Projektområdet omfattade den kommunala fastigheten Orminge 45:1 samt delar av den kommunala fastigheten Orminge 60:1.

När projektet startade fanns det inom området ett skyddsrum och en gymnastikhall som hade varit en del av den sedan tidigare rivna Nybackaskolan. Inom området fanns också cirka 200 platser för infartsparkering.



Bilden visar projektområdet innan stadsbyggnadsprojektet hade startat.

2.2 Syfte

Projektets övergripande syfte var att:

- möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära läge
- möjliggöra fler förskoleplatser
- göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge.

2.3 Mål

2.3.1 Projektmål

Projektets mål var:

- skapa byggrätter för minst 200 lägenheter
- skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter
- via anbudstävling få in aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge.

2.3.2 Riktlinjer för hållbart byggande

För stadsbyggnadsprojektet valdes följande målområden ut som prioriterade:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Kommentar</i>
Skapa byggrätter för minst 200 lägenheter.	Ja	Totalt har det byggts 380 lägenheter inom projektet.
Skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter.	Ja	En ny förskola för cirka 100 barn samt en lokal på cirka 263 kvadratmeter har byggts inom projektet.
Via anbudstävling få in aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge.	Ja	Anbudstävling avseende fri upplåtelseform respektive hyresrätter har genomförts i projektet.

3.2 Produkt

- Antal nya bostäder
 1. 163 bostadsrätter
 2. 217 hyresrätter
- Yta verksamheter,

1. 263 kvm BTA handel.
- Vårdfastigheter
 1. 1 001 kvm BTA Förskola
- Anläggningar
 1. 265 tillfälliga platser för infartsparkering
 2. Skyddsrum för 360 personer
 3. En hundrastgård

3.3 Tider

	Tidplan i start-pm (år och kvartal)	Utfall (år och kvartal)
Start-PM	2016 kvartal 1	2016 kvartal 1
Markanvisningsavtal tecknat	Ej angivet	2016 kvartal 4
Antagen detaljplan	2017 kvartal 3	2018 kvartal 2
Byggstart allmänna anläggningar	Ej angivet	2018 kvartal 2
Start inflyttning	Ej angivet	2020 kvartal 4
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Ej angivet	2019 kvartal 4
Projektavslut	Ej angivet	2025 kvartal 1

3.4 Ekonomi

3.4.1 Budget och utfall

I tabellen nedan framgår projektets senaste beslutade budget och utfall.

Tabell utfall mot budget, miljoner kronor

	Budget			Utfall		
	Inkomst	Utgift	Netto	Inkomst	Utgift	Netto
Detaljplan	2,0	-9,2	-7,2	2,0	-9,2	-7,2
Markförsäljning	223,6	-47,7	175,9	259	-53	206
Totalt	225,6	-56,9	168,7	261	-62,2	198,8

Tabellen ovan visar att projektet har överskridit budgeten avseende utgifter med dryga 5 miljoner kronor. Förklaringen till det är att projektet fick stå för en ej budgeterad utgift på cirka 9,2 miljoner kronor som avsåg va-anslutningsavgifter för två fastigheter. Dessa två fastigheter var i kommunal ägo när va-anslutningsavgiften skickades ut, men när fastigheterna senare såldes så vidarefakturerades motsvarande belopp till exploatören. Så för projektet var det ett nollsummespel men det medför att utgifterna samt inkomsterna har blivit 9,2 miljoner kronor högre än vad projektet budgeterat för.

Vidare har de största kostnadsposterna för stadsbyggnadsprojektet varit ersättning för byggande av nytt skyddsrum på cirka 19 miljoner kronor, marksanering på cirka 6 miljoner kronor, anläggande av nya tillfälliga

infartsparkeringar samt ny hundrastgård på cirka 10 miljoner kronor samt flytt av va-ledningar på cirka 7 miljoner kronor.

Gällande intäkter så utgör den största posten intäkter från markförsäljning och uppgår till cirka 248 miljoner kronor. Som ovan nämnt så fick även projektet en intäkt på cirka 9,2 miljoner som avsåg va-anslutningsavgifter. Utöver vad som redovisas i tabellen ovan har det även en kommunal fastighet med upplåtits med tomträtt inom projektet. Detta innebär långsiktiga intäkter till kommunen men redovisas inte i sammanställningen över projektekonomi. Tomträttsavgälden är för närvarande cirka 3,8 miljoner kronor per år, vilket ger ett nuvärde på cirka 85 miljoner kronor.

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Övergripande anser stadsbyggnadsprojektet att det har skapats en förnyad, mer uppskattad miljö än den som fanns på platsen innan. Detaljplanen togs fram på bara drygt 2 år och överklagades inte av någon, vilket indikerar på att omvandlingen var välkommen av de närboende. Nya bebyggelsen har även varit uppskattad då den bland annat fick Nacka kommuns utmärkelse för hållbar stadsutveckling 2020.

Stadsbyggnadsprojektet startade ett par år efter Rysslands annektering av Krim 2014 vilket innebar att projektet fick hantera frågan om bevarande av skyddsrum, en fråga som under en längre tid hade varit av mindre vikt och tidigare inneburit att skyddsrum kunde avvecklas. Projektet fick se till att befintligt skyddsrum ersattes med ett nytt, vilket innebar höga kostnader för projektet. Denna fråga har blivit mer aktuell under senare år och är något som stadsbyggnadsprojekt idag är mer förberedda på att hantera.

Gällande infartsparkeringar så anlade stadsbyggnadsprojektet nya tillfälliga platser som ersättning för de tillfälliga som tidigare fanns inom projektområdet. De nya anlades längs med Ormingeringen och Skarpövägen, inte lika centralt som de gamla men med nära lägen till busshållplatser där direktbussar in till Stockholm finns. I efterhand kan det konstateras att vissa av de nya infartsparkeringarna inte är lika attraktiva som den tidigare och har en lägre beläggning.

5 Bilder



Bilden ovan visar nya byggnader uppförda av Aros Bostad AB.



Bilden ovan visar nya byggnader uppförda av Kungsvåningen AB.



Bilden ovan visar del av det nybyggda skyddsrummet.



Bilden ovan visar ny tillfällig plats för infartsparkering.



Bilden ovan visar ny hundrastgård.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

