

Kommunstyrelsen

## **Genomförandebeslut för detaljplan Järla stationsområde norr, del av stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde, fastigheterna Sicklaön 361:1 m.fl., västra Sicklaön**

*Utbyggnadspromemoria, exploateringsavtal och markgenomförandavtal*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för detaljplan för Järla stationsområde norr, del av stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde, 99924400 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 4 nedan.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Bostadsrättsföreningen Klöver T51, org.nr. 769631-9586, för fastigheten Sicklaön 361:1 inom detaljplanen för Järla stationsområde norr, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandavtal med Saltsjö-Järla Fastighets AB, org.nr. 556903-4647, för del av fastigheten Sicklaön 40:11 inom detaljplanen för Järla stationsområde norr, enligt bilaga 3 till detta ärende.
4. Kommunstyrelsen godkänner att kvarvarande medel om cirka 80 miljoner kronor i investeringsinkomster och cirka 70 miljoner kronor i investeringsutgifter inom tidigare tilldelad budget för stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde 99924400 tas i anspråk för genomförande av detaljplan för Järla stationsområde norr.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Järla stationsområde norr ingår i stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde och bidrar till utvecklingen av Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Vidare ingår projektet i det avtal om utbyggnad av tunnelbana till Nacka som Nacka kommun ingått i och med 2013 års Stockholmsförhandling. Projektet bidrar till att Nacka uppfyller sin del av avtalet för tunnelbanan att låta bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön.



Detaljplanen för Järla stationsområde norr möjliggör cirka 390 nya bostäder jämnt fördelade mellan det västra och det östra kvarteret med lokaler i bottenvåningarna. Syftet med utbyggnaden inom Järla stationsområde norr är att skapa förutsättningar för goda boendeförhållanden och stadsliv genom en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och bostadsbebyggelse samt verksamhetslokaler av hög arkitektonisk kvalitet kring kollektivtrafiknoden station Järla, bestående av busstrafik, Saltsjöbanan och snart nya tunnelbanan. Detaljplaneförslaget för Järla stationsområde norr tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i oktober 2022.

Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver planerad utbyggnad samt ett exploateringsavtal och ett markgenomförandebeslut som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploatören Klöver AB. Parallellt med genomförandebeslutet har förslag till beslut om antagande av detaljplan tagits fram och anmälts till samma nämnd. Gällande budget bedöms möjliggöra arbete fram till att detaljplanen vinner laga kraft och för att inleda utbyggnaden av allmänna anläggningar till 2025. Ytterligare budget planeras sökas hösten 2025 för fortsatt genomförande.

Planerad utbyggnad, som är både geografiskt och tekniskt komplex, måste samordnas med olika aktörer i såväl tid som rum. Den totala investeringsvolymen för lokala allmänna anläggningar beräknas uppgå till cirka 120 miljoner kronor. Givet uppskattad investeringsvolym för allmänna anläggningar bedömer kommunen att den årliga driftskostnaden preliminärt uppgår till 141 000 kronor och kapitalkostnaden cirka 3,4 miljoner kronor. Genom uttag av exploateringsersättning, intäkter från vidarefakturerering till ledningsägare och intäkter från planerad markförsäljning förväntar sig kommunen ett positivt netto om cirka 54,3 miljoner kronor vid genomförandet av detaljplanen. Kommunen får även medfinansieringsersättning för utbyggnaden av tunnelbanan.

Den 14 mars 2023 togs ärendet upp för av beredning av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Bilaga 14 tillhörande markgenomförandebeslutet i bilaga 3 till tjänsteskrivelsen har justerats efter stadsutvecklingsutskottets beredning. Justeringen ändrar inte innehållet i bilagan och avser mindre språkliga justeringar och förtydliganden. Exploatören Klöver AB har i väntan på kommunens beslut undertecknat samtliga avtal med tillhörande bilagor.

## Ärendet

Kommunen ingick avtal om utbyggnad av tunnelbana till Nacka i och med 2013 års Stockholmsförhandling och åtog sig att låta bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön. För att skapa förutsättningar för fortsatt detaljplanering antogs ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka av kommunstyrelsen den 13 april 2015, § 114. Stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde ingår i detta detaljplaneprogram. Projektet bidrar till utvecklingen av Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 november 2015 § 217. Stadsbyggnadsprojektet är uppdelat i tre delområden; norr, mitt och



syd. Detta genomförandebeslut omfattar delområde norr. Sedan kommunstyrelsens beslut om *Genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön* den 30 mars 2020, §86, är arbetet med detaljplanerna för Järsla stationsområde mitt och syd vilande.

Föreslaget genomförandebeslut för Järsla stationsområde norr innehåller beslut som behövs för att påbörja genomförandet av den detaljplan som tagits fram. Beslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnad på kvartersmark. Beslutet innehåller även ett exploateringsavtal avseende utveckling av den privatägda fastigheten Sicklaön 361:1 och ett markgenomförandeavtal avseende utveckling av del av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:11. Avtalen reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploatören Klöver AB. Klöver AB är sedan 2022 moderbolag till bolagen kommunen tecknat tidigare avtal med för utveckling av bostäder inom planområdet. Detta efter förändringar av ägarstrukturen inom ALM Equity AB.

Gällande budget för det övergripande stadsbyggnadsprojektet Järsla stationsområde bedöms möjliggöra fortsatt arbete fram till att detaljplanen vinner laga kraft och för att inleda utbyggnaden av allmänna anläggningar till och med 2025. Utökad budget planeras att sökas för Järsla stationsområde norr hösten 2025 för fortsatt genomförande från 2026 och framåt. Parallellt med framtagandet av genomförandebeslutet tas ett förslag till beslut om antagande av detaljplan fram och anmäls till samma nämnd. Detaljplanen tillstyrktes i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 19 oktober 2022, § 181.

Den 14 mars 2023 togs ärendet upp för av beredning av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Bilaga 14 tillhörande markgenomförandeavtalet i bilaga 3 till den här tjänsteskrivelsen har justerats efter stadsutvecklingsutskottets beredning. Justeringen ändrar inte innehållet i bilagan och avser mindre språkliga justeringar och förtydliganden. På vissa ställen i bilagan stod "Exploateringsområdet", detta har bytts ut till "Markområdet", i bilagan refererades felaktigt till en annan part än bolaget Saltsjö-Järsla Fastighets AB vilket rättats till. Bilagan är i övrigt oförändrad. Exploatören Klöver AB har i väntan på kommunens beslut undertecknat samtliga avtal med tillhörande bilagor.

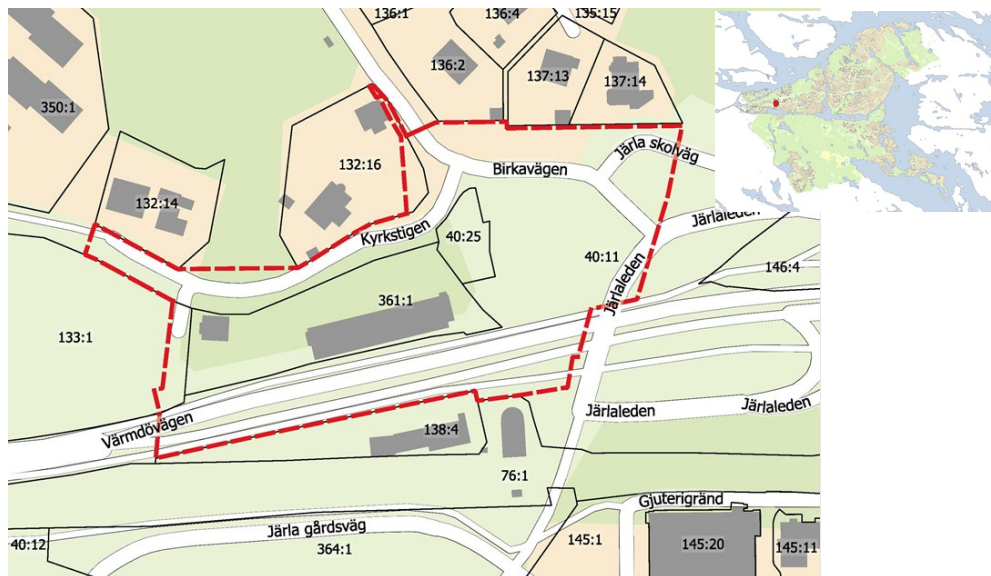


Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

## Utbyggnads-PM

Syftet med utbyggnaden inom Järla stationsområde norr är att skapa förutsättningar för goda boendeförhållanden och stadsliv genom en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och bostadsbebyggelse samt verksamhetslokaler av hög arkitektonisk kvalitet kring kollektivtrafiknoden station Järla, bestående av busstrafik, Saltsjöbanan och snart nya tunnelbanan.

Kommunen är byggherre för allmän plats, exploatören Klöver AB för utbyggnad av de nya bostadskvarteren och Region Stockholm genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) för tunnelbanestationen Järla. 2022 inledde FUT utbyggnaden av station Järla med stöd av gällande planer och avtal för tunnelbanan. FUT har rätt att använda mark inom projektområdet för Järla stationsområde norr för etablering och utfart vilket påverkar tidplan och utbyggnadsordningen för allmän plats och de nya bostadskvarteren. Målsättningen är att FUT återlämnar del av marken som nyttjas stegvis för att möjliggöra samtida produktion inom allmän platsmark och kvartermark för bostäder inom projektområdet.

På kvartermark ska cirka 390 nya bostäder och 1100 kvadratmeter verksamhetsyta jämnt fördelade mellan det västra och östra kvarteret byggas. Det östra kvarteret har reglerats flexibelt vad gäller användning. Den flexibla användningen innebär att högdelen om 16 våningar kan utvecklas antingen till bostäder, cirka 115 stycken, om hela volymen utnyttjas, eller exempelvis till hotell eller kontor. Utbyggnad inom det västra kvarteret beräknas starta första halvåret 2026 och inom det östra kvarteret första halvåret 2028. Det västra kvarteret beräknas vara klart för inflyttning 2028 och det östra kvarteret 2030.

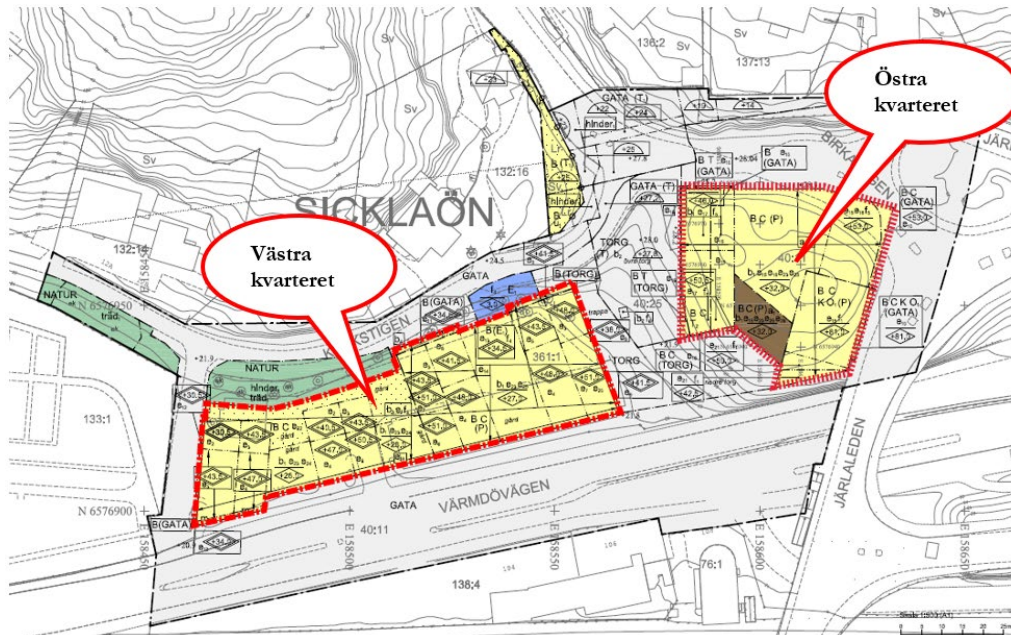


Bild 2. utsnitt plankarta med det västra och östra kvarteret markerade med streckad begränsningslinje.

Inom det östra kvarteret möjliggörs en entréfunktion genom bostadsbebyggelsen till Birkavägen från stationshuset tillhörande tunnelbanan som är placerad mellan de två kvarteren. Det nya stationshuset har sin huvudentré mot det nedre torget invid Värmdövägen. Ovanpå stationshuset anläggs ytterligare en torgyta som ansluter till det nedre torget med en trappa.

Utbyggnad av allmän platsmark inom Järla stationsområde norr ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Centrala Nacka. Utbyggnaden av Värmdövägen inom detaljplanen utförs inom ramen för det separata projektet Värmdövägen som kommunen ansvarar för. Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Järla stationsområde norr genomförs med hänsyn till utbyggnad av tunnelbanestationen Järla och de nya bostadskvarteren, och beräknas starta första halvåret 2024 och vara klart andra halvåret 2030. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder behövas för att leda om trafik och närboende kan uppleva störningar i form av trafikomläggningar, buller och vibrationer. De allmänna anläggningarna som planeras att byggas är både om- och nybyggnation av gator. Omförläggning och nyförläggning av ledningar för el, tele, fjärrvärme samt vatten, avlopp och dagvatten är aktuellt.

Järla stationsområde norr kommer att vara en viktig målpunkt för Nackabor och besökare med anledning av kollektivtrafiknoden station Järla, bestående av busstrafik, Saltsjöbanan och den nya tunnelbanan. Då området är en viktig målpunkt i Centrala Nacka är inriktningen att skapa väl gestaltade offentliga platser som bidrar till att väva samman den nya bostadsbebyggelsen och den nya tunnelbanestationen med hänsyn till befintlig struktur och anslutande bebyggelse.



Vid utformning av de nya torganläggningarna med tillhörande trappanläggning arbetar projektet för att uppnå en unik gestaltning vilket bland annat kan innebära att markbeläggning och utrustning kan vara specialdesignad för att signalera att extra omsorg har givits platsen. Här planeras plats för bland annat dagvattenbäddar, möjlighet att sitta, passera och parkera sin cykel.

Vid utformning av Kyrkstigen arbetar projektet för en gestaltning som tar hänsyn till att Kyrkstigen utgör en gammal landsväg mellan Stockholm och Värmdö. Den gamla landsvägen i samspel med sekelskiftesvillorna norr om Kyrkstigen utgör ett viktigt kulturhistoriskt stråk. I den mån det är möjligt utgår utformningen från att bevara det historiska sambandet bland annat genom att spara skyddsvärda gamla ekar. Vid metodval för att ta bort berg vid Kyrkstigen är det projektets ambition att berget fortsatt ska efterlikna den spräckning och det bergutfall som finns på platsen i dag.

Inriktningen för Birkavägen i korsning mot Järlaleden är att utveckla en grön stadsgata med träd och dagvattenhantering i regnbäddar.

Viktiga avtal som tecknats är nyttjanderättsavtal och samordningsavtal mellan kommunen och Region Stockholm som möjliggör för utbyggnaden av tunnelbanestationen Järsla samt nyttjanderättsavtal mellan kommunen och exploatören som möjliggör kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektet. Avtal som återstår att teckna är bland annat avtal om arbete nära spår (Saltsjöbanan) och genomförandeavtal med berörda ledningsägare inom projektområdet.

Konsten att skapa stad har genomförts under arbetet med att ta fram detaljplanen inom ramen för muralmålningfestivalen Wall Street 2019. Kommunen uppmanar exploatören att genomföra fler aktiviteter under utbyggnadstiden. Projektet arbetar även för att bidra till attraktiva och levande platser vid utformning av offentliga platser.

Förslag till utbyggnadsprogram bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

### **Exploateringsavtal**

I föreslaget exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören och markägaren för Sicklaön 361:1 Klöver AB, genom Bostadsrättsföreningen Klöver T51, åtar sig exploatören att inom fastigheten uppföra bostadsbebyggelse om cirka 9 000 kvadratmeter ljus BTA bostad motsvarande cirka 195 nya lägenheter i flerbostadshus med cirka 460 kvadratmeter verksamhetsyta i bottenvåningen. Vidare åtar sig exploatören att utan ersättning upplåta tillfälliga nyttjanderätter till kommunen under kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar.



Exploatören och kommunen har även upprättat en särskild överenskommelse om mobilitetsåtgärder innebärande att exploatören har möjlighet att genomföra ett antal åtgärder i syfte att pröva ett lägre parkeringstal än vad kommunens modell för beräkning av parkeringstal anger. Frågor om bland annat parkeringstal, gestaltning, dagvattenhantering med mera följs upp löpande.

Exploatören erlägger exploateringsersättning för lokala och övergripande allmänna anläggningar samt medfinansieringsersättning för utbyggnaden av tunnelbanan. Den totala ersättningsnivån som exploatören erlägger beräknas uppgå till cirka 61,7 miljoner kronor fördelat enligt beskrivning nedanför.

Exploatören erlägger exploateringsersättning motsvarande faktisk kostnad för lokala allmänna anläggningar, Kyrkstigen och Birkavägen, samt administrativa kostnader. Exploatörens kostnadsansvar är reglerad enligt en fördelningsprincip i exploateringsavtalet. Exploatören betalar hela Kyrkstigen och en del av Birkavägen samt övriga administrativa kostnader. Resterande kostnadsandel för Birkavägen och övriga administrativa kostnader bärs av kommunen för det markanvisade området och av andra intilliggande stadsbyggnadsprojekt. Ersättningsnivån för ovan beräknas uppgå till cirka 33,2 miljoner kronor.

Exploatören erlägger en schablonersättning för övergripande allmänna anläggningar inom Centrala Nacka. Denna uppgår till cirka 21,3 miljoner kronor motsvarande 2 310 kronor per ljus BTA bostad och 1 150 kronor per BTA lokal för handel.

Medfinansieringen för utbyggnaden av tunnelbanan uppgår till cirka 7,2 miljoner kronor.

Förslag till exploateringsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse i bilaga 2.

### **Markgenomförandeavtal**

För genomförande av det östra kvarteret, där kommunen är markägare, har kommunen och exploatören Klöver AB, genom Saltsjö-Järla Fastighets AB, upprättat ett förslag till markgenomförandeavtal. I avtalet åtar sig exploatören att uppföra bostadsbebyggelse om cirka 8 490 ljus BTA bostad motsvarande cirka 195 nya lägenheter och 600 kvadratmeter verksamhetsyta för lokaler i bottenvåningen. Vidare åtar sig exploatören att bekosta och bygga ett utrymme för entréfunktion tillhörande den nya tunnelbanan från stationsbyggnaden till Birkavägen som sedan överläts och överförs utan ersättning till Region Stockholm genom tredimensionell fastighetsbildning. Genom markgenomförandeavtalet överlåter kommunen åtaganden som reglerats i ett samordningsavtal mellan kommunen och Region Stockholm.

Exploatören och kommunen har även upprättat en särskild överenskommelse om mobilitetsåtgärder innebärande att exploatören har möjlighet att genomföra ett antal åtgärder i syfte att pröva ett lägre parkeringstal än vad kommunens modell för beräkning av



parkeringstal anger. Frågor om bland annat parkeringstal, gestaltning, dagvattenhantering med mera följs upp löpande.

I föreslaget överlåtelseavtal som biläggs markgenomförandeavtalet åtar sig exploitören att erlægga en köpeskilling som preliminärt uppgår till cirka 157 miljoner kronor totalt. Köpeskillingen baseras på att exploitören erlägger 18 100 kronor per ljus BTA för bostad och 5 100 kronor per kvadratmeter BTA för lokaländamål.

Förslag till markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse i bilaga 3.

### Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgettram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt. Den del av budgeten som i tid ligger efter den treåriga budgettramen för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 1.

Det övergripande stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde har kvarvarande medel inom beslutad budget motsvarande investeringsutgifter om cirka 70 miljoner kronor och investeringsinkomster om cirka 80 miljoner kronor. Kvarvarande budget bedöms möjliggöra fortsatt arbete fram till att detaljplanen för Järla stationsområde norr vinner laga kraft och för att inleda genomförande av allmänna anläggningar, groventreprenden för Kyrkstigen, i Järla stationsområde norr fram till år 2025.

Projektet ansöker inte om ytterligare budget för närvarande. Utökad budget planeras att sökas för Järla stationsområde norr hösten 2025 för fortsatt genomförande år 2026 och framåt, tabell 1 nedan, för detaljprojektering av allmänna anläggningar, groventreprenad för resterande gator och torg samt finplanering av de offentliga platserna.

Av tabell 1 nedan framgår den utökade budgeten som projekt avser söka för att möjliggöra fortsatt arbete från 2026 och framåt. Projektet bedömer att budgeten preliminärt behöver utökas med 146,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 75,1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Medel per år, miljoner kronor, tabell 1<sup>1</sup>

	Budget		Årsbudget						Årsbudget						Totalt			Beslutsinstans	Datum		
	=>2022		2023		2024		2025		2026->		2025		2026->								
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Projektbudget beviljad tom 2020	25,4	-57,3	-31,9	0,8	-1,4	-0,6	10,0	-14,7	-4,7	5,5	-33,5	-28,0	69,3	-20,8	48,5	111,0	-127,7	-16,7	KF	2016-04-18 KF § 96	
Utredningsbeslut			0,0		0,0				0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0		0,0				0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut			0,0		0,0				0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KF	Aktuellt ärende
Reviderat genomförandebeslut			0,0		0,0				0,0			0,0	146,1	-75,1	71,0	146,1	-75,1	71,0	0,0	KF	Kommande ärende
<b>Total</b>	<b>25,4</b>	<b>-57,3</b>	<b>-31,9</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>10,0</b>	<b>-14,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>5,5</b>	<b>-33,5</b>	<b>-28,0</b>	<b>215,4</b>	<b>-95,9</b>	<b>119,5</b>	<b>257,1</b>	<b>-202,8</b>	<b>54,3</b>			

<sup>1</sup> Redovisade kostnader och intäkter fram till 2022 redogör för arbetet med alla tre detaljplaner, varav två är vilande sedan 2020. Prognosen från år 2023 och framåt avser bara Järla stationsområde norr.





Det övergripande projektet Järla stationsområde har tilldelats en budget om cirka 127,7 miljoner kronor i investeringsutgifter och cirka 144 miljoner kronor i investeringsinkomster efter beslut av kommunfullmäktige den 18 april 2016, KF § 96. 2020 lämnade projektet tillbaka del av intäktsbudgeten med anledning av bolagiseringen av Nacka Vatten och Avfall AB. Gällande intäktsbudget är därför 111 miljoner kronor. Den tilldelade budgeten bedömdes inrymma kommunens arbete för att ta fram och genomföra 1–3 nya detaljplaner och genomförande fram till projektavslut. Planområdet har delats upp i tre delområden och två av detaljplanerna pausades år 2020.

Kommunens arbete med att ta fram nya detaljplaner har tagit längre tid och genererat ökade kostnader. Ökade kostnader förklaras i huvudsak av att stadsbyggnadsprojektet, och delområde Järla stationsområde norr särskilt, är beläget i ett komplext geografiskt område. Området är mellan de kulturhistoriskt intressanta Birkaområdet och Järla sjö och begränsas av befintlig infrastruktur som ska och håller på att utvecklas, privata fastigheter som behöver särskilt hänsynstagande och tunnelbanans utbredning. Det komplexa läget ger små marginaler i planeringen och vid hanteringen av nödvändig infrastruktur för bland annat dagvatten- och skyfallshantering samt trafik.

*Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 2*

Järla stationsområde norr	2023	2024	2025	2026=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-0,2	-0,1	0,0	0,0	-0,3
Ledningsarbeten	0,0	-12,0	-3,0	-3,0	-18,0
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	-1,0	-0,6	-17,0	-18,6
Rivning	0,0	-0,5	-0,5	-0,4	-1,4
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,8	0,1	0,0	0,0	0,9
Vidarefakturering ledningsarbeten	0,0	12,0	3,0	3,0	18,0
Exploateringsersättning	0,0	7,0	0,0	59,0	66,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>0,6</b>	<b>5,5</b>	<b>-1,1</b>	<b>41,6</b>	<b>46,6</b>

## Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Detaljplaneprogram, antagande	2015-03-13	Kommunstyrelsen § 114
Startpromemoria	2015-11-03	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 217
Antagen detaljplan	Kvartal 2, 2023	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 2, 2023	Kommunfullmäktige
Byggstart allmänna anläggningar	Kvartal 2, 2024	
Byggstart västra kvarteret	Kvartal 2, 2026	
Byggstart östra kvarteret	Kvartal 1, 2028	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 4, 2030	
Slutredovisning	Kvartal 4, 2035	

## Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 4.

## Ekonomiska konsekvenser

Vid genomförande av detaljplanen kommer kommunen att svara för kostnader som är förknippade med den planerade försäljningen av det östra kvarteret, del av kommunens fastighet Sicklaön 40:11. Kommunens kostnader för genomförande av det östra kvarteret uppgår preliminärt till cirka 27,2 miljoner kronor och markintäkten beräknas uppgå till cirka 157 miljoner kronor. Kostnaderna avser avtalad återbetalning av kommunens detaljplanekostnad som fakturerats exploatören för det östra kvarteret, avstyckning och tredimensionell fastighetsbildning för att kunna genomföra försäljningen samt eventuell sanering av förorenade jordmassor inom det östra kvarteret.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inklusive samordning, projekt- och produktionsplanering samt ledningsarbeten beräknas uppgå till 142,5 miljoner kronor. Genom uttag av exploateringsersättning är exploatören med och finansierar utbyggnaden. Exploatören erlägger exploateringsersättning motsvarande faktisk kostnad för lokala allmänna anläggningar, Kyrkstigen och Birkavägen, och övriga administrativa kostnader enligt en fördelningsprincip. Ersättningen kommunen beräknar få uppgår till 33,2 miljoner kronor.

Kommunen kommer även att vidarefakturera kostnader för arbeten kommunen utför åt berörda ledningsägare vid genomförande av detaljplanen. Den totala kostnaden för arbeten som kommunen utför åt berörda ledningsägare beräknas uppgå till cirka 18 miljoner kronor. Kommunen erhåller motsvarande belopp i intäkt.

Därutöver får kommunen exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar enligt en schablonersättning. Ersättningsnivån är beräknad till cirka 21,3 miljoner kronor. Kommunen får även medfinansieringsersättning om cirka 7,2 miljoner kronor för utbyggnaden av tunnelbanan.

Projektet i sin helhet, exklusive medfinansieringsersättningen för tunnelbanan som inte är budgeterad i projektet, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 54,3 miljoner kronor.

## Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Ingen budget söks i samband med detta genomförandebeslut. Utökad budget planeras att sökas för Järla stationsområde norr hösten 2025 för fortsatt genomförande från 2026 och framåt. Den utökade budgeten kommer att sökas för att möjliggöra fortsatt detaljprojektering av allmän platsmark och finplanering av offentliga platser inom projektområdet. Om utökad budget inte tilldelas projektet kommer utvecklingen av Järla stationsområde norr inte kunna genomföras enligt detaljplanen och bilagt utbyggnads-PM.



## Alternativ till tilldelning av budget

Alternativ till den utökade budgeten som projektet avser söka hösten 2025 inför 2026 bedöms som få då utveckling av Järsla stationsområde norr förutsätter omfattande investering i allmän platsmark. Investeringen syftar till att framtidssäkra den tekniska försörjningen för tillkommande bebyggelse och att möjliggöra attraktiva offentliga platser. Mindre besparingar kan prövas och kommer då att påverka ambitionen om att skapa en väl gestaltad miljö.

## 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.

Kommunen får genom utbyggnaden nya anläggningstillgångar, bland annat ny trapp- och torganläggningar och befintliga gatuanelläggningar förbättras, så som Kyrkstigen. Anläggningarna kommer i ett första skede inte ha finplanering klar när de tas i bruk då groventreprenaderna inte inkluderar finplanering. Finplanering kommer att upphandlas i ett senare skede och utföras successivt när kvartersbebyggelsen är klar. Anläggningarna blir därför föremål för delaktivering och driftorganisationen gör ett tidigt driftövertagande (till exempel snöröjning och gräsklippning) efter entreprenadernas slutbesiktning. Slutligt överlämnande och driftsättning sker när finplanering är utförd för respektive anläggning.

*Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 3*

Projektname	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Järsla stationsområde norr	3,4	3,4	0,14	0,14	203012

Tabellen ovanför redovisar uppskattad årlig kapital- och driftkostnad givet den totala investeringsvolymen och de nya anläggningarna som byggs inom projektet. Projektet bedömer att kommunens årliga driftskostnad preliminärt uppgår till 141 000 kronor. Kapitalkostnaden beräknas uppgå till 3,4 miljoner kronor det första året. Kostnaderna kan inte redovisas per anläggningsdel eftersom projektering för flertalet anläggningsdelar inte är genomförd ännu.

## Konsekvenser för barn

Genomförandet av detaljplanen för Järsla stationsområde norr innebär positiva konsekvenser för barn och ungdomar genom att området utvecklas till en mer attraktiv, levande och trygg stadsmiljö med tryggare gångstråk och bättre kommunikationer till rekreation, skolor och idrottsaktiviteter. Då ett av projektets mål för hållbart byggande är ”Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser” kommer dessa aspekter, som är positiva ur en social aspekt, att följas upp under hela stadsbyggnadsprocessen inklusive genomförandeskedet. Det är dock relativt långt att gå till lek- och rekreationsytor, vilket är negativt. Närmsta kommunala lekplats finns i Birkaområdet och det går att utöva flera sporter på Järslahöjden. Både lekplats och sportfaciliteter ligger på drygt 600 meters gångavstånd norr om planområdet.



## Bilagor

- Bilaga 1 Utbyggnads-PM
- Bilaga 2 Exploateringsavtal inklusive bilagor
- Bilaga 3 Markgenomförandeavtal inklusive bilagor
- Bilaga 4 Ärendeöversikt
- Bilaga 5 Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 mars 2023 § 23

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Sandra Henze  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Anna Hall  
Planarkitekt  
Planenheten

Johan Wigstrand  
Tillförordnad Enhetschef  
Anläggningsenheten

Peter Dalhamn  
Byggprojektledare  
Anläggningsenheten