

2026-03-20  
TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS-2022-00445

## **Stadsbyggnadsprojekt Planiavägen-Järlaleden, Sickla Järla**

*Genomförandebeslut avseende tilldelning av budget och utbyggnadspromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beviljar budget för utbyggnad av allmän plats inom etapp 1 för stadsbyggnadsprojekt Planiavägen-Järlaleden med -164,7 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 12,2 miljoner kronor i inkomster och 176,9 miljoner kronor i utgifter.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

2. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Planiavägen-Järlaleden enligt bilaga 2 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ärendet avser genomförandebeslut för etapp 1 i stadsbyggnadsprojekt Planiavägen-Järlaleden i Sickla och omfattar en utbyggnadspromemoria samt beslut om budget. Beslutet är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen för Sydvästra Plania som kommunfullmäktige, parallellt med detta ärende, föreslås fatta beslut om att anta.

Stadsbyggnadsprojektet möjliggör utbyggnad inom flera stadsbyggnadsprojekt i Sickla och utgörs av en övergripande anläggning enligt Program för markanvändning, beslutat 18 oktober 2021, § 498, KFKS 2021/882. Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra uppdimensionering av ledningsinfrastruktur, säkerställa avledning av dagvatten och skyfall från projektområdet till Kyrkviken, förbättra framkomligheten för fotgängare och cyklister samt anpassa projektområdet till den nya stadsmiljön som planeras i Sickla med tillkommande bostäder och arbetsplatser.

Stadsbyggnadsprojektet angränsar till flera stadsbyggnadsprojekt där planläggningen kommit olika långt. För att anpassa utbyggnaden av Planiavägen-Järlaleden till detta delas

utbyggnaden av Planiavägen-Järlaleden upp i två etapper. Detta genomförandebeslut avser den första etappen av utbyggnad av allmän plats. Byggstart för etapp 1 bedöms preliminärt ske under 2029 och hela stadsbyggnadsprojektet förväntas vara färdigställt omkring 2035. Stadsbyggnadsprojektet omfattar även uppdimensionering av ledningsinfrastruktur. Nacka vatten och avfall AB fattar egna beslut om genomförandet av sina ledningsåtgärder, medan övriga ledningsägare hanteras av kommunen.

Stadsbyggnadsprojektets etapp 1 tilldelas en budget om - 164,7 miljoner kronor netto fördelat på 12,2 miljoner kronor i intäkter och 176,9 miljoner kronor i utgifter. Stadsbyggnadsprojektet bedöms i sin helhet generera ett negativt netto om -318,1 miljoner kronor, fördelat på 340,6 miljoner kronor i utgifter och 22,5 miljoner kronor i intäkter. Hittills upparbetade kostnader uppgår till 29,1 miljoner kronor och kvarvarande beviljad budget till 7 miljoner kronor.

Målsättningen är att stadsbyggnadsprojektet, som består av en övergripande allmän anläggning, till stor del ska kunna finansieras genom uttag av övergripande exploateringsersättning från exploitörer i stadsutvecklingsprojekt inom Sickla i enlighet med program för markanvändning samt genom intäkter från försäljning av kommunal mark.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens övergripande mål om stark och balanserad tillväxt genom att möjliggöra angränsande stadsbyggnadsprojekt med både bostäder och arbetsplatser. Stadsbyggnadsprojektets genomförande bidrar även till målet att tillskapa attraktiva livsmiljöer genom att säkerställa skyfallsavledning.

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden är beläget i Sickla. Projektområdet omfattar huvudsakligen befintlig gata på kommunalägd mark samt del av den privatägda fastigheten Sicklaön 117:17. Stadsbyggnadsprojektet innefattar både gata med statligt väghållarskap (väg 260) och gata som kommunen är huvudman för. Planiavägen-Järlaledens projektområde framgår av kartbilden nedan.



*Bild 1: Lila figur illustrerar projektområdet. Instickskartan till vänster i bild visar områdets geografiska läge i Nacka kommun.*

Stadsbyggnadsprojektet möjliggör utbyggnad inom flera stadsbyggnadsprojekt i Sickla och utgörs av en övergripande anläggning enligt Program för markanvändning, beslutat den 18 oktober 2021, § 498, KFKS 2021/882. Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra uppdimensionering av ledningsinfrastruktur, säkerställa avledning av dagvatten och skyfall från projektområdet till Kyrkviken, förbättra framkomligheten för fotgängare och cyklister samt anpassa projektområdet till den nya stadsmiljön som planeras i Sickla med tillkommande bostäder och arbetsplatser.

Stadsbyggnadsprojektet föreslås byggas ut i två etapper och förslag till beslut avser budget för utbyggnad av allmän plats i den första etappen av Planiavägen-Järlaleden, förslaget till beslut omfattar inte utbyggnad av Nacka vatten och avfall AB (NVOA):s ledningsnät. Beslutet är nödvändigt för att bland annat säkerställa avledning och skyfall samt att ansluta ny bebyggelse till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Planiavägen -Järlaleden är nödvändigt för genomförande av detaljplanen för Sydvästra Plania som kommunfullmäktige, parallellt med detta ärende, föreslås fatta beslut om att anta.

Stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden påbörjades 2017 och en förstudie togs fram under perioden 2018–2019.

Stadsbyggnadsprojektets inriktning har vid två tillfällen setts över, först efter förstudien 2019 och senare inför slutförandet av systemhandlingen 2024. Det senare tillfället

föränleddes av förändrade förutsättningar till följd av att stadsbyggnadsprojektet Upphöjning av Saltsjöbanan inte längre skulle genomföras.

### **Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet**

För tidigare beslut, se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

### **Ärendet**

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Planiavägen–Järlaleden och innefattar en utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet är nödvändigt för att möjliggöra detaljplanen för Sydvästra Plania som kommunfullmäktige, parallellt med detta ärende, föreslås anta.

Utbyggnadspromemorian beskriver omfattningen av projektets allmänna anläggningar och hur utbyggnaden ska genomföras. Begäran om budget avser medel nödvändiga för projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna samt projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet för etapp 1 av utbyggnaden.

Stadsbyggnadsprojektet omfattar även en uppdimensionering av ledningsinfrastrukturen. Nacka vatten och avfall AB (NVOA) ansvarar för och fattar egna beslut om genomförandet av sina ledningsåtgärder. Övriga ledningsägares behov och åtgärder samordnas och hanteras av kommunen inom ramen för stadsbyggnadsprojektet.

### **Projekt mål**

Nedan redovisas stadsbyggnadsprojektets projekt mål.

- Utformningen tar stöd i visionen om en tät och blandad stad samt stadsbyggnadsprinciperna i Fundamenta.
- Planiavägen-Järlaleden ska utformas som stadsgator med helhetsgestaltning med angöring, trädader för en grön stad och dagvattenhantering samt husfasader med entréer mot gatan för stadsliv.
- Att samordna och lösa funktioner, utöver de trafikrelaterade, som kan eller bör lokaliseras inom det framtida vägområdet såsom ledningsinfrastruktur (vatten och avlopp inklusive skyfall, el, fjärrvärme, tele- och fiber) och dagvattenanläggningar samt gatuträd.
- Gång-, cykel- och kollektivtrafik ska ges goda förutsättningar för framkomlighet i gaturummet.
- Kostnadseffektiv ombyggnad.

I reviderat inriktningsbeslut från den 2 juni 2025 angavs att projektmålen skulle preciseras och uppdateras inför genomförandebeslut. Stadsbyggnadsprojektets mål, som formulerades 2018, bedöms emellertid fortsatt vara aktuella.

Mot bakgrund av det reviderade inriktningsbeslutet från mars 2025, där stadsbyggnadsprojektet fick i uppdrag att omstarta utifrån nya förutsättningar och med en särskild ambition att minska kostnaderna, ses målet om kostnadseffektivitet som särskilt viktigt. I det fortsatta arbetet är strategiska val gällande teknisk lösning för alternativ utbyggnad av ledningsnätet för vatten och avlopp, upphandlingsform och produktionsplanering viktiga för att sträva mot en kostnadseffektiv utbyggnad.

### Utbyggnadspromemoria

Förslag till utbyggnadspromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet. Utbyggnadspromemorian bifogas denna tjänsteskrivelse, se bilaga 2.

En systemhandling har tagits fram som omfattar hela projektområdet. För den södra delen är förutsättningarna tillräckligt klarlagda för att fortsatt projektering ska kunna ske. För den norra delen däremot, är både utformning och utförande beroende av utbyggnaden inom stadsbyggnadsprojekten Tryckluftsfabriken och Sodafabriken. Stadsbyggnadsprojekt Planiavägen-Järlaleden föreslås därför delas upp i två huvudsakliga etapper.

Projektering och genomförande av den första etappen avses genomföras när detaljplanen för Sydvästra Plania vinner laga kraft. Den andra etappen föreslås detaljprojekteras och byggas ut i senare skede för att anpassas till utbyggnaden inom stadsbyggnadsprojekten Tryckluftsfabriken och Sodafabriken.



Bild 2: Orange figur illustrerar etapp 1, blå figur illustrerar etapp 2.

### **Samordning och påverkan under byggtiden**

Den första etappen har stora beroenden till utbyggnad inom stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania. Bland annat planeras en omledningsväg för väg 260 att anläggas över planområdet för Sydvästra Plania under utbyggnaden av Planiavägen-Järlaleden, i syfte att upprätthålla framkomligheten på väg 260. Mot bakgrund av detta planeras de båda stadsbyggnadsprojektens entreprenadarbeten för allmän plats att upphandlas gemensamt och genomföras av en och samma entreprenör. Detta skapar förutsättningar för samordningsvinster och minskar risken för att stadsbyggnadsprojekten ömsesidigt försvårar eller försenar varandras utförande. NVOA:s utbyggnad av sitt ledningsnät i projektområdet ska planeras, projekteras och samordnas med kommunens utbyggnad av allmän plats.

Behov av samordning av etapp 2 redogörs för vid genomförandebeslut för etapp 2.

### **Avsteg från rekommendation om dagvattenhantering**

Utifrån gällande branschnormer och Svenskt Vattens rekommendationer gäller för centrumområden i Nacka kommun att dagvattennätet ska dimensioneras för att omhänderta regnmängder upp till ett så kallat 30-årsregn.

Projektområdet ligger i nära anslutning till Kyrkviken och vägnätets höjdsättning har utformats för att kunna avleda skyfall (100 års-regn) till Kyrkviken. Detta innebär att entréer till ny bebyggelse i anslutning till skyfallsgatan behöver utformas med hänsyn till den.

På grund av komplexa geohydrologiska förhållanden är ledningsförläggning inom projektområdet mycket kostsamt. För att minska kostnaderna har ledningsnätet för dagvatten dimensionerats för ett 10-års regn i stället för ett 30-års regn. Detta undantag kan göras då vattnet över 10-års regn kan avledas via skyfallsgatan utan att skada exempelvis befintliga byggnader.

Den framtagna systemhandlingen innebär att ovan beskrivna undantag accepteras.

### **Tilldelning av budget**

Stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden föreslås tilldelas budget om -164,7 miljoner kronor netto, fördelat på 12,2 miljoner kronor i inkomster och 176,9 miljoner kronor i utgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektering och utbyggnad av etapp 1 av allmän plats. Stadsbyggnadsprojektet avser att återkomma med förslag till genomförandebeslut för etapp 2 när förutsättningarna för utbyggnaden av etappen klarlagts, preliminärt cirka 2031.

Stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaledens nuvarande budget uppgår till 36,2 miljoner kronor i utgifter och 0,6 miljoner kronor i inkomster, det vill säga 35,6 miljoner

kronor netto. Stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaledens upparbetade kostnader uppgår till 29,1 miljoner kronor i utgifter och 0,6 miljoner kronor i inkomster.

Av redan beviljad utgiftsbudget kvarstår cirka 7,1 miljoner kronor. Del av dessa medel avses användas för förberedande arbeten inför att detaljplanen för Sydvästra Plania vinner laga kraft samt utredningsarbete avseende etapp 2. Syftet med de förberedande arbeten är att skapa goda förutsättningar för att kunna påbörja projektering så snart detaljplanen för Sydvästra Plania vunnit laga kraft samt att, tillsammans med berörd markägare, klarlägga förutsättningarna för etapp 2. De förberedande arbetena framgår även i bilagt utbyggnads-PM, bilaga 2. Övriga kvarstående medel avses nyttjas efter det att detaljplanen för Sydvästra Plania vunnit laga kraft.

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget	0,6	-36,2	-35,6
Upparbetade medel	0,6	-29,1	-28,5
Kvarstående beviljad budget	0	-7,1	-7,1
Sökt budget i detta beslut (etapp 1)	12,2	-176,9	-164,7
Ny projektbudget inklusive etapp 2	22,5	-340,6	-318,1

### **Totalkostnadsprognos**

Projektets totalkostnadsprognos bedöms uppgå till -340,6 miljoner kronor.

Totalkostnadsprognosen för hela projektet avviker från de -500 miljoner kronor som presenterades i det reviderade inriktningsbeslutet som beslutades av kommunstyrelsen den 2 juni 2025, §156. Detta beror på att såväl kostnader som intäkter från NVOA inte redovisas som del av förslag till budget enligt denna tjänsteskrivelse

*Totalkostnadsprognos, miljoner kronor, tabell 2*

Totalkostnadsprognos	Utgifter
Totalkostnadsprognos Nacka kommun	-341
Totalkostnadsprognos NVOA*	-391
	-732

*\*Nuvarande teknisk lösning som utreds och bedöms kunna bytas till annan lösning som ger kostnadsbesparing för båda NVOA och kommunen.*

NVOA:s ser över den tekniska lösningen, vilket förmodligen kommer att leda till att deras totalkostnadsprognos blir lägre. Vid upprättande av denna tjänsteskrivelse pågår framtagande av NVOAs systemhandling och kalkyl, vilket innebär att siffran i tabell 2 ovan kommer att revideras när systemhandling och kalkyl är klara för den alternativa tekniska lösningen.

### Upparbetade kostnader

Stadsbyggnadsprojektets upparbetade kostnader förklaras av pausade arbeten och förändrade förutsättningar. Beslutet om Östlig förbindelse under 2022 påverkade utvecklingen i Sickla och avbrytandet av stadsbyggnadsprojektet för Saltsjöbanans upphöjning krävde utredning av nya tekniska lösningar. Sammantaget har stadsbyggnadsprojektet behövt återuppta utredningsarbete vid flera tillfällen vilket har inneburit förlängd tidplan och ökade kostnader.

### Tidplan

Stadsbyggnadsprojektet har inför genomförandebeslutet tagit fram en preliminär tidplan. Tidplanen för etapp 1 av Planiavägen-Järlaleden som redovisas nedan är anpassad till tidplanen för genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania och tar höjd för en eventuell överklagan av detaljplanen för Sydvästra Plania. Byggstart för etapp 1 beräknas i dagsläget ske 2029. När genomförandet av den andra etappen kan påbörjas är beroende av när utbyggnad inom Tryckluftsfabriken och Sodafabriken genomförs. Tidigast uppskattas utbyggnaden för etapp 2 starta 2033. Preliminärt förväntas utbyggnaden av hela stadsbyggnadsprojektet slutföras 2035.

*Tidplan, tabell 3*

Aktivitet	Datum	Tid
Inriktningsbeslut	Den 13 juni 2022	
Reviderat inriktningsbeslut 1	Den 3 mars 2025	Cirka 3 år efter inriktningsbeslutet.
Reviderat inriktningsbeslut 2	Den 2 juni 2025	Tre månader efter det reviderade inriktningsbeslutet.
Genomförandebeslut etapp 1	Den 27 april 2026	Cirka 10 månader efter det reviderade inriktningsbeslutet.

Preliminär byggstart etapp 1	Kvartal 3 2029	Cirka 2 år efter detaljplanen för Sydvästra Plania vunnit laga kraft.
Preliminärt genomförandebeslut etapp 2	2031	
Preliminär byggstart etapp 2	2033	Tidplanen beror på utvecklingen inom intilliggande stadsbyggnadsprojekt.
Preliminärt färdigställt etapp 1 och 2	2035	Cirka 6 år efter byggstart.
Preliminär slutredovisning	Kvartal, år 1 2036	Cirka 10 år efter detta genomförandebeslut.

Tidplanen för utbyggnad av stadsbyggnadsprojektet avviker från vad som redovisades vid reviderat inriktningsbeslut då stadsbyggnadsprojektets tidplan har anpassats till tidplanen för Sydvästra Plania samt på grund av att arbetet med produktionsplanering och etappindelning har fortskridit.

### **Enheterens utredning och bedömning**

Stadsutveckling inom denna del av Sickla kan inte ske utan att en säker skyfallsavledning säkerställs och ledningsinfrastrukturen byggs ut. För att åstadkomma en gemensam lösning för dagvatten- och skyfallshanteringen för de intilliggande stadsbyggnadsprojekten krävs ny höjdsättning av marken inom i princip hela projektområdet. Föreslaget beslut innebär en investering för kommunen som möjliggör framtida intäkter som på lång sikt bedöms överstiga kostnaderna med att genomföra stadsbyggnadsprojektet, se bilaga 3 Ekonomiskt beslutsunderlag.

De skyfallsmodelleringar som utförts visar att framkomlighetsproblem kan uppstå vid kraftig nederbörd, vilket periodvis kan påverka även räddningstjänsten. Genomförandet av Planiavägen-Järlaleden bidrar därför, utöver att möjliggöra stadsutvecklingen i Sickla, även till förbättrade förhållanden för befintlig bebyggelse.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Stadsbyggnadsprojektet i sin helhet, bedöms generera ett negativt netto till kommunen om -318 miljoner kronor. Målsättningen är att stadsbyggnadsprojektets nettokostnad till stor del finansieras genom uttag av exploateringsersättning från stadsutvecklingsprojekt i Sickla i enlighet med Program för markanvändning (2021) samt genom intäkter från

försäljning av intilliggande kommunal mark inom stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania.

Ett avsteg från Program för markanvändning är att inför detta genomförandebeslut har hela stadsbyggnadsprojektet bedömts utgöra en sekundäranläggning som ska finansieras genom stadsbyggnadsprojekt i Sickla Östra. Enligt Program för markanvändning utgör del av stadsbyggnadsprojektet, norra Planiavägen, en primäranläggning. Den bedömningen grundades på att en vägförbindelse till Värmdövägen skapades. I och med att Saltsjöbanans upphöjning har avbrutits har denna förutsättning förändrats och därmed även bedömningen av vilka stadsbyggnadsprojekt som bör bidra till finansieringen av Planiavägen-Järlaleden.

I vilken omfattning som exploateringsersättning från stadsbyggnadsprojekt och markförsäljningsintäkter kommer att finansiera Planiavägen Järlaledens ombyggnad är beroende av vilka stadsbyggnadsprojekt inom ramen för strukturplanen för Sickla Östra som faktiskt genomförs och vilken ersättningsnivå för exploateringsersättningen som kommunen kan avtala om med de exploatörer som äger mark inom berörda stadsbyggnadsprojekt.

### **Projektnetto**

Eftersom Planiavägen-Järlaleden är en övergripande anläggning budgeteras utgifterna i detta stadsbyggnadsprojekt medan inkomster från exploateringsersättning och markförsäljning budgeteras i berörda stadsbyggnadsprojekt. Nedan redovisas stadsbyggnadsprojektets projektnetto för etapp 1 samt för hela stadsbyggnadsprojektet. Stadsbyggnadsprojektets intäkter består av beräknade intäkter från ledningsägarna. Dessa är baserade på överenskommen övergripande kostnadsfördelning mellan kommunen och ledningsägarna men innehåller osäkerheter då genomförandavtalen ännu inte ingåtts.

### **Etapp 1**

Avräknat beräknade inkomster från ledningsägare bedöms etapp 1 av Planiavägen-Järlaleden generera ett negativt netto till kommunen om cirka - 164,7 miljoner kronor.

Utbyggnaden av etapp 1 beräknas kosta cirka 176,9 miljoner kronor. Intäkter från ledningsägarna inom etappen uppskattas till 12,2 miljoner kronor.

Vid tidigare beslutstillfällen redovisades enbart projektnetto för hela projektet. Förändringar i projektnettot kan utläsas nedan under rubriken *Hela projektet*.

### **Hela projektet**

Stadsbyggnadsprojektet bedöms i sin helhet generera ett negativt netto till kommunen om cirka -318,1 miljoner kronor.

Totalkostnadsprognosen för Nacka kommun uppgår till 340,6 miljoner kronor, medan intäkterna från ledningsägarna bedöms uppgå till 22,5 miljoner kronor.

Projektnettot för hela projektet avviker från vad som presenterades i det reviderade inriktningsbeslutet som beslutades av kommunstyrelsen den 2 juni 2025, §156. Detta beror på att såväl kostnader som intäkter från NVOA inte redovisas som del av förslag till budget enligt denna tjänsteskrivelse. En ytterligare förklaring är att det redovisade projektnettot vid det reviderade inriktningsbeslutet baserades på beräknade kostnader för ledningsförläggning och inte på den kostnadsfördelning som gäller vid omförläggning. Inför detta beslutstillfälle har kostnader för ledningsförläggning beräknats på framtagen systemhandling vilket delvis förklarar det relativt lägre projektnettot.

*Ekonomisk jämförelse och förändring avseende hela projektet, miljoner kronor, tabell 3*

Tidigare redovisat projektnetto	
Projektnetto redovisad vid inriktningsbeslut 2022	-240
Projektnetto redovisad vid reviderat inriktningsbeslut mars 2025	-285*
Projektnetto redovisad vid detta beslutstillfälle	- 318
Avvikelse projektnetto genomförandebeslut	- 33

*\* Vid inriktningsbeslutet redovisades ett spann för ledningsägarnas kostnadsandel. Ovan redovisat projektnetto utgår från mitten av redovisat spann.*

### **Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl**

Stadsbyggnadsprojektet har tagit fram ett ekonomiskt beslutsunderlag för att bedöma stadsbyggnadsprojektets ekonomiska lönsamhet.

Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

Kalkylår för underlaget är 2026.

### **Ekonomiska osäkerheter**

#### **Ekonomiska osäkerheter kostnader**

Den redovisade totalkostnadsprognosen innehåller osäkerheter kopplat till den omledningsväg för väg 260 (se bilaga 2, utbyggnads-PM) som planeras över detaljplaneområdet för Sydvästra Plania. Om den planerade omledningsvägen kan anläggas i det permanenta läget för kommande gata inom Sydvästra Plania kan det innebära en kostnadsbesparing. Under den kommande projekteringen av bygghandling behöver det säkerställas att lösningen är möjlig.

Utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet är, till följd av de komplexa geohydrologiska förutsättningarna, förenad med höga kostnader. Alternativa tekniska lösningar utreds därför fortsatt. Om den tekniska lösningen för vatten- och avloppsutbyggnad ändras

kommer det även påverka kommunens projektnetto positivt, eftersom del av kostnaderna för vatten- och avloppsutbyggnaden avser omförläggning av ledningar. Dessa kostnader finansieras delvis av kommunen i enlighet med övergripande genomförandeavtal mellan Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB.

### **Ekonomiska osäkerheter intäkter**

Eftersom finansieringen av Planiavägen-Järlaleden är beroende av en stadsutveckling som planeras ske under en lång tid framöver finns det flera osäkerheter kopplat till finansieringsgraden.

Inom Sickla östra har det tidigare antagits en detaljplan för stadsbyggnadsprojektet Gillevägen Planiavägen. Exploatören i Gillevägen Planiavägen har erlagt exploateringsersättning kopplat till projektets omfattning. Detaljplanen för Sydvästra Plania är den andra detaljplanen i Sickla östra som antas. Eftersom exploateringsavtal avseende övriga berörda stadsbyggnadsprojekt inte har ingåtts är exploateringsersättning från stadsbyggnadsprojekten inte fastlagda, vare sig till belopp eller till tidpunkt för erläggande. Detta kan ha påverkan på både Planiavägens-Järlaledens finansieringsgrad samt kommunens kassaflöde. Därutöver ska exploateringsersättningarna indexregleras och kan därför förändras fram till betalningstillfället. Avsikten med indexeringen av exploateringsersättningen är att indexeringen ska motsvara kostnadsutvecklingen. Detta innebär därmed att del av den kostnadsutveckling som ingår i totalkostnadsprognosen förväntas vägas upp av indexeringen av exploateringsersättningen.

Även markförsäljningen inom Sydvästra Plania är indexreglerad. Eftersom tillträdesdagen ligger relativt långt fram i tiden kan förändringar i index påverka det slutliga försäljningspriset och kommunens intäkter.

Stadsbyggnadsprojektet omfattar skyfallshantering och innebär en klimatanpassning. Det finns därför möjlighet att söka statliga bidrag för delar av ombyggnaden. Om sådana bidrag beviljas skulle stadsbyggnadsprojektets finansieringsgrad förbättras. Förutsättningarna för detta behöver dock utredas vidare.

### **Ekonomiska risker**

Flera ekonomiska risker kopplade till utbyggnaden har identifierats som kan påverka stadsbyggnadsprojektets kostnader.

Utbyggnaden av Planiavägen och Järlaleden är beroende av förutsättningar som påverkar möjligheten att påbörja produktionen. Avgörande faktorer är bland annat att detaljplanen för Sydvästra Plania vinner laga kraft, att utbyggnaden av Värmdövägen genomförs på ett sätt som hanterar den förväntade trafikbelastningen mellan Värmdövägen och Järlaleden, samt att VA-huvudmannen fastställer utformning och tidplan för sina arbeten. Därtill

behöver övriga ledningsägare säkerställa produktionstidplaner som inte påverkar försörjningen till befintliga kunder.

Dessa förutsättningar baseras på dagens kända lägesbild men kan behöva justeras om nya eller förändrade omständigheter uppstår under projektets genomförande. Tidplanen innehåller därför osäkerheter, och det finns en risk att utbyggnaden kan behöva skjutas fram i tiden i förhållande till nuvarande prognos. En senareläggning kan i sådana fall medföra ökade kostnader till följd av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Inom projektområdet finns kända markföroreningar. Anläggningsarbeten i förorenade arbeten är generellt förknippade med såväl ekonomisk risk som risk för spridning av föroreningar. Utredningar har genomförts för att klarlägga föroreningarnas omfattning men det är inte förrän i samband med utbyggnaden som föroreningsgrad och föroreningarnas art kan fastställas med säkerhet.

Etapp 2 av Planiavägen-Järlaleden förutsätter intrång på privatägd mark och åtgärder på privatägda byggnader. Totalkostnadsprognos innehåller i dagsläget enbart kostnader för anpassningar av kommunens utbyggnad mot befintliga fastigheter men inte kostnader för ombyggnader av byggnaderna. Behov av detta och eventuella kostnader för detta behöver utredas vidare inför etapp 2.

Ett riskpåslag har lagts till totalkostnadsprognosen för att hantera de ekonomiska risker som beskrivits ovan.

### **Känslighetsanalys**

Finansieringen av de kommunala allmänna anläggningarna är beroende av exploateringsersättning från stadsbyggnadsprojekt.

### **Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag**

Genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden är nödvändigt för att angränsande stadsbyggnadsprojekt i Sickla östra ska kunna genomföras. Dessa stadsbyggnadsprojekt ska bidra till finansieringen av Planiavägen-Järlaleden men också till stadsbyggnadsprojekten Värmdövägen och Dagvattenrening Kyrkviken. Därutöver ska de bidra till medfinansieringen av utbyggd tunnelbana.

Eftersom finansieringen av Planiavägen-Järlaleden är beroende av en stadsutveckling som planeras ske under en lång tid framöver finns det flera osäkerheter kopplat till finansieringsgraden.

En utbyggnad enligt förslag till beslut kommer att innebära en avsevärt lägre kostnadstäckning för NVOA än vad som normalt är fallet.

## Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden.

*Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4*

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad
13	13	0,7	0,7

## Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om sökta medel inte beviljas kan detaljplanen för Sydvästra Plania inte genomföras. Det påverkar även kommunens möjlighet att få in exploateringsersättning och medfinansiering till tunnelbanans utbyggnad enligt nuvarande prognoser eftersom samtliga intilliggande stadsbyggnadsprojekt är beroende av ledningsinfrastruktur och skyfallshantering som hanteras inom stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden.

Om beviljande av sökta medel försenas kommer tidplanen för stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden att förskjutas. Då förskjuts även kommunens möjlighet att erhålla markintäkter, exploateringsersättning samt medfinansiering till tunnelbanans utbyggnad.

## Projektets påverkan på kommunens mål

### Övergripande mål

Stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden bidrar till kommunens övergripande mål om en stark och balanserad tillväxt då stadsbyggnadsprojektet möjliggör genomförandet av intilliggande stadsbyggnadsprojekt innehållande både bostäder och arbetsplatser.

### Bostadsmål och antal arbetsplatser

Eftersom stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden möjliggör de intilliggande stadsbyggnadsprojekten Sydvästra Plania, Tryckluftsfabriken och Sodafabriken, bidrar stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden indirekt till målet om 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön och kommunens åtagande som följer med avtalet om utbyggd tunnelbana. På samma sätt stärker stadsbyggnadsprojektet även indirekt målet om 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön.

### Projektets koppling till mål och budget

Stadsbyggnadsprojektets genomförande bidrar positivt till resultatindikatorerna inom målområdet *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka* genom att möjliggöra avledning av skyfall och därmed minska risken för skyfallsrelaterade skador.

Stadsbyggnadsprojektets genomförande bidrar även positivt till resultatindikatorerna inom målområdet *Stark och balanserad tillväxt* genom att indirekt bidra till befolkningsökning och ett ökat antal färdigställda bostäder.

### **Kommunikation**

Kommunikation inför utbyggnadsskedet är av särskild betydelse i stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden, eftersom stadsbyggnadsprojektet omfattar ombyggnad av befintlig gata med många berörda intressenter. Stadsbyggnadsprojektets utgångspunkt är att framkomligheten ska prioriteras under hela genomförandet. Eftersom utbyggnaden sker i en central del av kommunen och förväntas pågå under en längre period är kommunikation med allmänheten, intilliggande stadsbyggnadsprojekt, befintliga verksamheter, skolor och Trafikverket av stor vikt. I senare skede kommer stadsbyggnadsprojektet att tydliggöra hur och när olika intressenter kan komma att påverkas samt hur dialog och informationsinsatser ska genomföras. En detaljerad kommunikationsplan kommer att tas fram för stadsbyggnadsprojektet inför byggstart.

För närvarande har stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden en projektwebbsida på [Nacka.se](http://Nacka.se) under avsnittet Sickla. Där publiceras löpande aktuell information och kontaktuppgifter så att berörda intressenter kan följa stadsbyggnadsprojektets utveckling.

### **Konsekvenser för barn**

Den planerade ombyggnaden av Planiavägen-Järlaleden förbättrar framkomlighet för cyklister och fotgängare samt bidrar till en mer ordnad och trafiksäker stadsmiljö i den södra delen av Planiavägen, där både Jensens skola och Sickla skola är belägna. Detta bedöms vara positivt för i synnerhet barn och unga.

### **Konsekvenser för klimat och miljö**

Ett centralt syfte med stadsbyggnadsprojekt Planiavägen-Järlaleden är att säkerställa att dagvatten och skyfall från projektområdet samt intilliggande stadsbyggnadsprojekt leds till Järlasjön. Stadsbyggnadsprojekten i denna del av Sickla kan inte genomföras utan att säkerställa en säker avledning av dagvatten och skyfall.

För att möjliggöra en gemensam lösning krävs ny höjdsättning inom i princip hela projektområdet. Avledningen förväntas ur ett klimatperspektiv ge en positiv förändring eftersom den medför ökad rening och fördröjning av dagvattnet och förbättrad kapacitet för att hantera skyfall.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse daterad den 20 mars 2026

Bilaga 1      Ärendeöversikt

Bilaga 2      Utbyggnadspromemoria

Bilaga 3 Ekonomiskt beslutsunderlag

**Johan Bergendal Berggren**

Enhetschef  
Exploateringsenheten

**Jessica Hjerpe**

Enhetschef  
Anläggningsenheten

**Heléne Hill**

Stadsutvecklingsdirektör  
Stadsledningskontoret

**Anna-Carin Mattsson**

Projektledare  
Exploateringsenheten

**Thomas Kjellström**

Byggprojektledare  
Anläggningsenheten

**Beslutet ska skickas till:**

- Natur- och trafiknämnden