

2026-02-17

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2017-00956

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Sickla Gillevägen/Planiavägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt, Sickla Gillevägen/Planiavägen.
2. Slutrapporten översänds för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.
3. Nettoinvesteringarna aktiveras på respektive verksamhet inom kommunstyrelsen och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojekt Sickla Gillevägen/Planiavägen är beläget i kommundelen Sickla. Planläggningen påbörjades 2015 och syftade till att möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön.

Under stadsbyggnadsprojektets gång inkluderades även delar av Nysättravägen, med målet att förbättra trafikmiljö, anpassning och säkerhet i anslutning till Gillevägen samt att omvandla sträckan till allmän plats med kommunen som huvudman. Ombyggnaden av Nysättravägen bedömdes vara en nödvändig åtgärd för att möjliggöra flera stadsbyggnadsprojekt i området.

Detaljplanen antogs den 11 december 2017 och vann laga kraft den 13 februari 2019. Genom stadsbyggnadsprojektet har ett flerbostadshus med 12 nya bostäder, ytor för verksamhet i bottenvåning, samt ombyggnad av delar av Nysättravägen kunnat genomföras.

Stadsbyggnadsprojektet hade en tilldelad budget på cirka 5,08 miljoner kronor i inkomster och cirka 7,14 miljoner kronor i utgifter, vilket resulterar i cirka 2,06 miljoner kronor netto. Det faktiska utfallet kommer att uppgå till cirka 2,75 miljoner kronor netto, varav cirka 4,39 miljoner kronor i inkomster och cirka 7,14 miljoner kronor i utgifter.

Förklaringen till att stadsbyggnadsprojektet överskridit budget avseende utgifter och underskridit budget avseende intäkter är i huvudsak att utbyggnad av allmänna anläggningar blivit dyrare samt att kommunen inte erhållit full kostnadstäckning för exploateringsersättning och framtagandet av detaljplanen.

Ärendet

Sickla Gillevägen/Planiavägen är ett stadsbyggnadsprojekt som initierades 2015. Bostadsrättsföreningen Sicklaön 24 är lagfaren fastighetsägare och stadsbyggnadsprojektet har förverkligats av exploitören Kolfast Holding AB. Även fastigheten Sicklaön 120:4 ingick i exploateringsområdet som mark för allmän plats. Denna fastighet ägdes initialt av Nysätra Villaägareförening men överfördes senare till Nacka kommun genom fastighetsreglering, i syfte att möjliggöra ombyggnad och kommunalt huvudmannaskap för gata.



Figur 1, rödmarkerat område visar planområdet. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet har varit att möjliggöra nya bostäder och verksamhetslokaler i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön. Stadsbyggnadsprojektets mål omfattade att skapa förutsättningar för nya bostäder och lokaler för handel eller kontor, uppföra ett flerbostadshus i 3–4 våningar, säkerställa att det tillkommande parkeringsbehovet kunde lösas inom kvartersmark samt att anordna en säker och funktionell angöring till fastigheten.

Stadsbyggnadsprojektet har även arbetat utifrån strategin för hållbart byggande, med fokus på tre prioriterade målområden: hållbart resande, dagvattenhantering genom rening och infiltration samt en god ljudmiljö.

En detaljplan togs fram och vann laga kraft den 13 februari 2019. Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet har totalt 12 bostadsrätter samt en lokal i bottenvåningen uppförts. Det tillhörande parkeringsbehovet har lösts genom anläggandet av ett parkeringsgarage i byggnaden. Detaljplanen innebar vidare att en del av Nysätravägen, som tidigare tillhörde Nysätra Villaägareförening, övergick till allmän plats med kommunen som huvudman. Ombyggnaden av Nysätravägen var en nödvändig åtgärd för att förbättra anpassning och säkerhet i anslutning till Gillevägen samt för att möjliggöra den nya utfarten från kvartersmarken. Arbetet resulterade i en ny gång- och cykelöverfart, cirka 35 meter upprustad kommunal gata samt ny belysning utmed Nysätravägen.

Byggnation på kvartersmark påbörjades under kvartal 3 år 2021 och färdigställdes för inflyttning under kvartal 4 år 2022. Ombyggnad och anpassning av den kommunala gatan påbörjades under kvartal 3 år 2023 och färdigställdes under kvartal 4 samma år.

En slutrapport med en samlad beskrivning av stadsbyggnadsprojektets genomförande, resultat och erfarenheter har upprättats, se bilaga 1 *Slutrapport*. En sammanställning av de politiska beslut som fattats under stadsbyggnadsprojektets gång redovisas i bilaga 2 *Ärendeöversikt*.

Exploaterings-, plan- och anläggningsenhetens utredning och bedömning

Exploaterings-, plan- och anläggningsenheterna bedömer att genomförandet av stadsbyggnadsprojektet sammantaget har en god måluppfyllelse för kommunen och förordar att beslut om projektavslut fattas.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet redovisar ett ekonomiskt underskott om 2,75 miljoner kronor. Orsaken till underskottet är dels att ombyggnaden av Nysätravägen utgjorde en åtgärd som var nödvändig för flera stadsbyggnadsprojekt i området, inte enbart för det nu aktuella. Åtgärden definierades därför som en övergripande sekundäranläggning, vilken i sin helhet ska finansieras genom exploateringsersättning från de stadsbyggnadsprojekt som berörs av upprustningen.

Det aktuella stadsbyggnadsprojektet bidrog med cirka 2 miljoner kronor till denna utbyggnad, medan resterande cirka 1,3 miljoner kronor som ombyggnaden kostade kom att belasta stadsbyggnadsprojektet som ett underskott.

Stadsbyggnadsprojektets budgetavvikelse kan vidare i huvudsak förklaras av tre samverkande faktorer. Utbyggnaden av allmän plats blev dyrare än beräknat, främst på

grund av höga projekteringskostnader. Eftersom stadsbyggnadsprojektet omfattade ett relativt begränsat antal löpmeter gata blev projekteringen oproportionerligt kostsam i förhållande till stadsbyggnadsprojektets omfattning, vilket innebar att kostnadseffektiviteten uteblev och kostnaderna översteg budget för anläggningsprojektet. En bidragande orsak var att flera grundläggande projekteringsmoment genererar fasta kostnader oavsett projektets storlek, vilket gör längre gatusträckningar mer kostnadseffektiva att projektera – en faktor som inte fullt ut beaktades i den ursprungliga kalkylen.

Kommunen erhöll inte heller full kostnadstäckning för exploateringsersättningen. Detta berodde på en tvist mellan parterna kring huruvida indexuppräknings skulle ingå i totalbeloppet. Då det aktuella beloppet var förhållandevis lågt och osäkerheten kring en rättslig prövning bedömdes som hög valdes att inte driva frågan vidare i domstol, vilket resulterade i lägre intäkter än planerat. Därutöver uppnåddes inte full kostnadstäckning för detaljplanearbetet då all nedlagd tid inte bedömdes som möjlig att fakturera externt. En mindre del av kostnaderna fick därför bäras internt, vilket ytterligare bidrog till avvikelser mellan budgeterade och faktiska intäkter.

Stadsbyggnadsprojektet som helhet kommer att förhålla sig till beslutad budget i kostnader och understiga beslutad budget med cirka 0,50 miljoner kronor i intäkter.

Driftkostnaderna för de allmänna anläggningarna beräknas uppgå till cirka 3 200 kronor per år.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet har resulterat i ett nytt bostadsområde och har, genom utbyggnaden av allmän plats, bidragit till att stärka skyddet och säkerheten för gång- och cykeltrafikanter längs Gillevägen och vid korsningen med Nysätravägen.

Konsekvenser för klimat och miljö

Stadsbyggnadsprojektet bedöms sammantaget ha gett begränsad miljöpåverkan och bidragit till ett mer resurseffektivt stadsbyggande. Genom att förtäta i ett redan utbyggt och kollektivtrafiknära område minskar behovet av bilresor och klimatpåverkan kopplad till transportsektorn. Stadsbyggnadsprojektet har inneburit att hårdgjorda ytor begränsas och att dagvatten hanteras lokalt genom växtbäddar, genomsläppliga material och fördröjningsåtgärder, vilket minskar belastningen på Sicklasjön och bidrar till att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Några uppvuxna träd har behövt avverkas, vilket kan påverka lokala naturvärden, men kompensationsåtgärder har genomförts i form av faunadepåer och återplantering av ädellövträd. Jätteeken längs Nysätravägen har bevarats och skyddats, även om viss beskärning har krävts av säkerhetsskäl. Planens utformning har skapat en tyst och skyddad gårdsmiljö och riktvärden för buller har hållits. Sammantaget har projektgenomförandet inneburit en god hushållning med mark och naturresurser samt förbättrade förutsättningar för hållbara resval, vilket bidrar positivt till kommunens klimat- och miljömål.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 17 februari 2026

Bilaga 1. Slutrapport

Bilaga 2. Ärendehistorik

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Lucas Sandberg
Projektledare
Exploateringsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Natur- och trafiknämnden
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden