

Slutrapport

Sickla Gillevägen/Planiavägen

Stadsbyggnadsprojekt Sickla Gillevägen/Planiavägen, i kommundelen Sickla, Nacka kommun



Figur 1, orienteringskarta över var projektområdet är beläget inom kommunen

Innehållsförteckning

1	<i>Sammanfattning</i>	3
2	<i>Bakgrund, syfte och mål</i>	3
2.1	Bakgrund	3
2.2	Syfte	4
2.3	Mål	4
2.3.1	Projekt mål.....	4
2.3.2	Miljö- och klimatambitioner	5
3	<i>Resultat</i>	5
3.1	Uppfyllelse av mål	5
3.2	Produkt	7
3.3	Tider	7
3.4	Ekonomi	8
3.4.1	Budget och utfall.....	8
3.4.2	Driftkostnader för allmänna anläggningar.....	9
4	<i>Slutsatser och förslag på förbättringar</i>	9
5	<i>Bilder</i>	9

I **Sammanfattning**

Planläggningen av området inleddes 2015 med syftet att möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön. Under projektets gång inkluderades även delar av Nysätravägen, i syfte att förbättra trafiksäkerheten och anpassningen i anslutning till Gillevägen samt att omvandla sträckan till allmän plats med kommunen som huvudman.

Ombyggnaden av Nysätravägen bedömdes vara en nödvändig åtgärd för att möjliggöra genomförandet av flera andra stadsbyggnadsprojekt i området.

En detaljplan togs fram och vann laga kraft den 13 februari 2019. Genom projektet har uppförandet av 12 nya bostäder och ytor för verksamhet möjliggjorts, liksom ombyggnaden av delar av Nysätravägen.

2 **Bakgrund, syfte och mål**

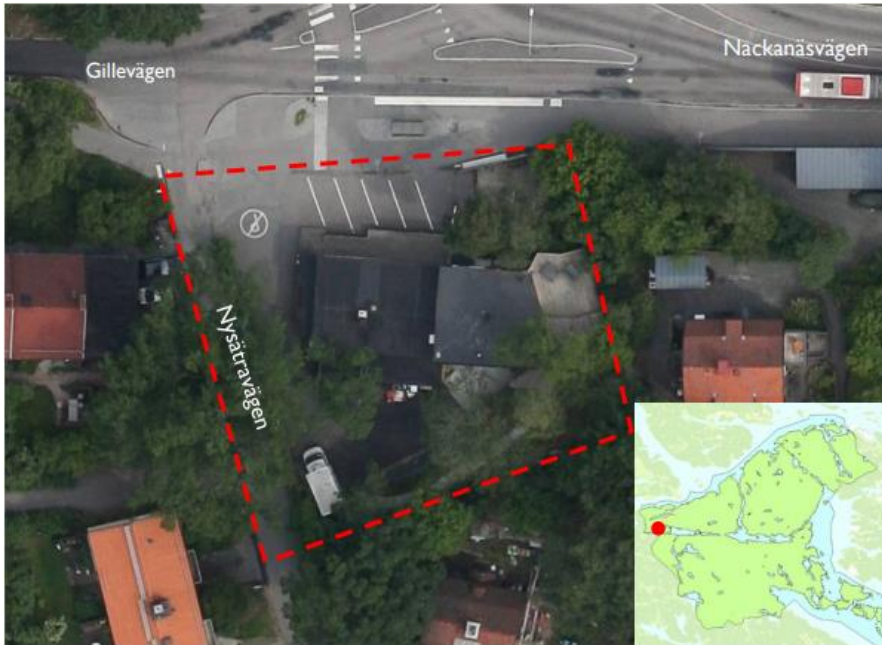
2.1 **Bakgrund**

Sickla Gillevägen/Planiavägen är ett stadsbyggnadsprojekt som initierades 2015. Planområdet omfattade den då privatägda fastigheten Sicklaön 276:1, som idag ägs av Bostadsrättsföreningen Sickla 24, samt en del av vägfastigheten Sicklaön 120:4 närmast Gillevägen, vilken tidigare ägdes av Nysätra Villaägareförening.

Huvuddelen av fastigheten Sicklaön 276:1 var redan hårdgjord eller bebyggd, och genomförandet av detaljplanen bedömdes därför inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Förtätning inom ett redan utbyggt område ansågs ge ett begränsat ekologiskt fotavtryck, bidra till en effektiv markanvändning och innebära god hushållning med naturresurser.

Planläggningen möjliggjorde rivning av befintlig byggnad på fastigheten samt uppförande av två nya byggnader med bostäder och lokaler i bottenvåning. För att kunna genomföra planen krävdes dock att ett antal uppvuxna lövträd togs ned samt att åtgärder vidtogs för att hantera dagvatten lokalt inom fastigheten.

Detaljplanen innebar även att en del av Nysätravägen övergick till allmän plats med kommunen som huvudman. Ombyggnaden av Nysätravägen bedömdes vara en nödvändig åtgärd, bland annat för att säkerställa en trygg och trafiksäker utfart från den intilliggande kvartersmarken.



Figur 2, flygfoto över projektområdet som markerats med röstreckad linje

2.2 Syfte

Syftet med stadsbyggnadsprojektet var att möjliggöra nya bostäder och verksamhetslokaler samt att utveckla en sammanhållen och stadsmässig miljö i linje med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön.

Detailplanen skulle skapa förutsättningar för cirka 8–12 nya bostäder samt lokaler i bottenvåning med orientering mot Nackanäsvägen, Gillevägen och del av Nysätravägen. Planen avsåg att reglera markanvändningen för bostäder i kombination med centrumändamål, med ambitionen att stärka områdets funktion som lokalt stadsdelsstråk och bidra till en mer levande gatumiljö.

2.3 Mål

2.3.1 Projekt mål

De ursprungliga målen för projektet, enligt Start-PM, var följande:

1. **Uppförande av nytt flerbostadshus:** Att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i 3–4 våningar och att säkerställa att det tillkommande parkeringsbehovet kunde lösas inom kvartersmark på den aktuella fastigheten.
2. **Trygg och säker angöring:** Att anordna en trafiksäker och funktionell angöring till fastigheten.
3. **Bidra till översiktsplanens intentioner:** Att skapa förutsättningar för nya bostäder samt lokal för handel eller kontor, i linje med översiktsplanens mål om förtätning på västra Sicklaön och utveckling av en mer stadsmässig miljö.

2.3.2 Miljö- och klimatambitioner

Projektet har utgått från principerna för hållbart byggande enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut från november 2012. Inriktningen har omfattat följande fokusområden:

1. Hållbart resande:

Angöring och parkering till och från den aktuella fastigheten har identifierats som problematiska ur trafiksäkerhetssynpunkt. Eftersom detaljplanen möjliggör mindre bostäder avsedda bland annat för unga, bedömdes det särskilt viktigt att utreda och främja hållbara mobilitetslösningar. Fokus har därför lagts på att förbättra trafiksäkerheten och att stärka förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafikresande.

2. Dagvattenhantering med rening och infiltration:

Dagvattensituationen i området är utmanande. Sicklasjön utgör en känslig recipient, och dagvattenledningsnätet är delvis överbelastat. Därför har dagvattenfrågorna haft hög prioritet i projektet. Arbetet har inriktats på att hantera dagvatten lokalt genom rening och infiltration inom fastigheten, i syfte att minska belastningen på det kommunala systemet och förbättra recipientskyddet.

3. God ljudmiljö:

Tomtens utformning och placering innebär begränsade möjligheter att skapa en så kallad ”tyst sida” för bostäderna. Projektet har därför behövt hantera ljudfrågorna särskilt noggrant för att säkerställa en god boendemiljö och uppfylla gällande riktvärden för buller.

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Mål #1</i>	<i>Mål helt uppfyllt</i>	<i>Det planerade flerbostadshuset har uppförts i tre våningar med en inredd vindsvåning, vilket ligger i linje med projektets ursprungliga mål om en byggnad i 3–4 våningar. Det tillkommande parkeringsbehovet har hanterats genom att samtliga parkeringsplatser har lokaliserats inom kvartersmark, i enlighet med intentionerna i Start-PM.</i>
<i>Mål #2</i>	<i>Mål till största delen uppfyllt</i>	<i>Angöringen till fastigheten bedöms idag som säkrare än tidigare. Den huvudsakliga förbättringen består i att merparten av parkeringsplatserna nu är lokaliserade i ett underjordiskt garage, med utfart mot Nysätravägen och vidare ut mot Gillevägen. Detta har minskat antalet externa angöringsrörelser på markplan och därmed förbättrat trafikmiljön i direkt anslutning till bebyggelsen. Kommunen har även höjt upp cykelpassagen i anslutning till området för att skapa en tydligare och mer trafiksäker korsningspunkt mellan cykeltrafik och motorfordon. En RHP-parkering för angöring till bebyggelsen har anordnats utmed Nysätravägen. Vid backrörelse från denna plats finns viss påverkan på cykelbanan, vilket</i>

		<i>innebär att cykeltrafiken fortsatt behöver uppmärksammas i detta läge.</i>
<i>Mål #3</i>	<i>Mål helt uppfyllt</i>	<i>Genom projektet har cirka tolv nya bostäder tillkommit, tillsammans med utrymme för en lokal i bottenvåningen, i enlighet med detaljplanens intentioner.</i>
<i>Mål #4</i>	<i>Mål till största delen uppfyllt</i>	<i>Angöringen till området bedöms ha blivit säkrare genom att merparten av parkeringsplatserna nu har lokaliserats i ett underjordiskt garage. Detta har minskat antalet fordonrörelser på marknivå och därmed förbättrat trafikmiljön i direkt anslutning till byggnaden. Kommunen har dessutom höjt upp cykelpassagen för att skapa en tydligare och mer trafiksäker korsningspunkt mellan cykeltrafik och motorfordon. En RHP-parkering för angöring till lokalen i bottenvåningen har anordnats utmed Nysätravägen. Vid backrörelser från denna plats finns risk för påverkan på cykelbanan, vilket innebär att cykeltrafiken fortsatt behöver uppmärksammas i detta läge. Nya cykelparkeringar har anordnats både i garaget och vid bostadsentrén, vilket förbättrar förutsättningarna för hållbart resande och uppfyller projektets mål om att stärka cykelinfrastrukturen.</i>
<i>Mål #5</i>	<i>Mål till största delen uppfyllt</i>	<i>Under bygglovsskedet uppfördes bebyggelsen utifrån felaktiga höjdangivelser. Detta medförde att dagvatten- och skyfallshanteringen inte kunde genomföras helt i enlighet med de framtagna tekniska utredningarna. Trots detta sker fördröjning av dagvatten lokalt inom fastigheten, och skyfallshanteringen bedöms ha förbättrats jämfört med situationen före genomförandet av projektet. Ytterligare åtgärder för att förbättra dagvattenhanteringen har vidtagits under projektets gång, i syfte att stärka funktionen och minska belastningen på det omgivande ledningsnätet.</i>
<i>Mål #6</i>	<i>Mål helt uppfyllt</i>	<i>Detaljplanen antogs med en bebyggelsestruktur i L-formation, utformad för att skapa en skyddad och tyst bostadsgård. Denna gestaltning valdes för att förbättra ljudmiljön och säkerställa att bostäderna får tillgång till en lugn sida i enlighet med gällande riktvärden.</i>

3.2 Produkt

Bostäder och verksamheter

- Bostadsrätter: 12 nya bostäder
- Hyresrätter: 0
- Småhus: 0
- Verksamhetsyta: cirka 40 kvm BTA i bottenvåning
- Vårdfastigheter: 0

Allmän plats och anläggningar

- Ny stadsgata om cirka 35 meter
- Gång- och cykelöverfart vid korsningen Gillevägen–Nysätravägen
- Ny belysning längs Nysätravägen
- Dagvattenhantering genom rännstenslösning på del av Nysätravägen

Gestaltning och stadsmiljö

- *Konsten att skapa stad:* Ej aktuellt i detta projekt

3.3 Tider

	Tidplan enligt start-pm	Utfall
Markanvisningsavtal tecknat	Ej relevant	Ej relevant
Exploateringsavtal tecknat	Kvartal 2, 2017	2018-01-04
Detaljplan, antagen	Kvartal 2, 2017	2017-12-11
Detaljplan, laga kraft	Kvartal 3, 2017	2019-02-13
Byggstart allmänna anläggningar	Angavs ej	2023-09-20
Start inflyttning	2019	Kvartal 4, 2022
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Angavs ej	2023-10-30
Projektavslut	Angavs ej	Kvartal 1, 2026 (planerat)

Projektavslutet har senarelagts jämfört med den ursprungliga planeringen. Under projekterings- och utbyggnadsskedet inom kvartersmark uppfördes bebyggelsen med felaktiga höjdangivelser. Detta medförde att markplaneringen behövde revideras i efterhand, bland annat vad gäller anslutningar mot allmän plats och utförandet av dagvattenhanteringen. Dessa korrigerande åtgärder har bidragit till en förlängd projekttid och därmed förskjutit tidpunkten för projektavslut.

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

Projektnummer och - namn	Beslutad projektbudget			Utfall			Prognos efter projektavslut			Totalt utfall inkl prognos		
	Inkomst	Utgift	Netto	Inkomst	Utgift	Netto	Inkomst	Utgift	Netto	Inkomst	Utgift	Netto
Investering												
gata	0,13	-2,55	-2,42	0,13	-3,27	-3,14	0,0	0,0	0,0	0,13	-3,27	-3,14
varav underbyggnad	0,05	-1,02	-0,97	0,05	-1,31	-1,26	0,0	0,0	0,0	0,05	-1,31	-1,26
varav överbyggnad	0,08	-1,53	-1,45	0,08	-1,96	-1,88	0,0	0,0	0,0	0,08	-1,96	-1,88
park	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
mark	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Drift												
Detaljplanearbete	4,95	-4,59	0,36	3,99	-3,42	0,57	0,0	0,0	0,0	3,99	-3,42	0,57
Genomförande kvartersmark	0,0	0,0	0,0	0,17	-0,40	-0,23	0,10	-0,05	0,05	0,27	-0,45	-0,18
Total	5,08	-7,14	-2,06	4,29	-7,09	-2,80	0,10	-0,05	0,05	4,39	-7,14	-2,75

Tabellen ovan visar att projektet kommer att förhålla sig till budget avseende utgifter och underskrida budget avseende inkomster med cirka 0,69 miljoner kronor.

Projektets budgetavvikelse kan i huvudsak förklaras av tre samverkande faktorer. Utbyggnaden av allmän plats blev betydligt dyrare än beräknat, främst på grund av mycket höga projekteringskostnader. Eftersom projektet omfattade ett relativt begränsat antal löpmeter gata blev projekteringen oproportionerligt kostsam i förhållande till projektets omfattning, vilket innebar att kostnadseffektiviteten uteblev och kostnaderna översteg budget för anläggningsprojektet. Kommunen erhöll inte heller full kostnadstäckning för exploateringsersättningen. Detta berodde på en tvist mellan parterna kring huruvida indexuppräknings skulle ingå i totalbeloppet. Då de aktuella beloppen var förhållandevis små och osäkerheten kring en rättslig prövning bedömdes som hög valde kommunen att inte driva frågan vidare i domstol, vilket resulterade i lägre intäkter än planerat. Därutöver uppnåddes inte full kostnadstäckning för detaljplanearbetet eftersom en av stadsbyggnadsprojektets resurser hade en rollfördelning och arbetsuppgifter som gjorde att all nedlagd tid inte bedömdes som möjlig att fakturera externt. En mindre del av kostnaderna fick därför bäras internt, vilket ytterligare bidrog till avvikelsen mellan budgeterade och faktiska intäkter.

Projektet gör ett underskott om cirka 0,69 miljoner kronor netto i jämförelse med intäkts- och kostnadsbudget.

3.4.2 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Tabell kapitalkostnad och driftskostnad, miljoner kronor

Projektnummer och -namn	Total kapitalkostnad år 1	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Gillingevägen-Planiavägen	0,1	0,0	2024 220

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet har resulterat i att ett bostadshus har kunnat uppföras och att en upprustning av del av Nysättravägen har genomförts. Upprustningen har förbättrat trafiksäkerheten och skapat en säkrare in- och utfart till fastigheten. Sammantaget har både syftet och målen med projektet uppnåtts, men med vissa avvikelser.

Under genomförandet uppfördes bebyggelsen inom kvartersmark med felaktiga höjdangivelser, vilket innebar att dagvattenutredningen inte kunde följas i sitt ursprungliga utförande. Även anslutningen mot allmän plats har behövt justeras i efterhand för att säkerställa funktion och dränering. Merkostnaden för dessa åtgärder belastade stadsbyggnadsprojektets exploatör. Något som ska kunna undvikas i framtida projekt genom kommunens proaktiva bygglovsprocess.

Upprustningen av Nysättravägen har bidragit till en förbättrad säkerhet för gång- och cykeltrafikanter längs Gillevägen genom ny utformning av passage och trafikytor. En parkeringsplats finns fortsatt i närheten av gång- och cykelbanan, men den övergripande trafiksituationen bedöms vara förbättrad jämfört med tidigare lösning.

Projektet har avslutats med ett negativt ekonomiskt utfall. Intäkts- och kostnadsbudgetarna har båda överskridits, kostnadsöverskridandet överstiger intäktsökningen.

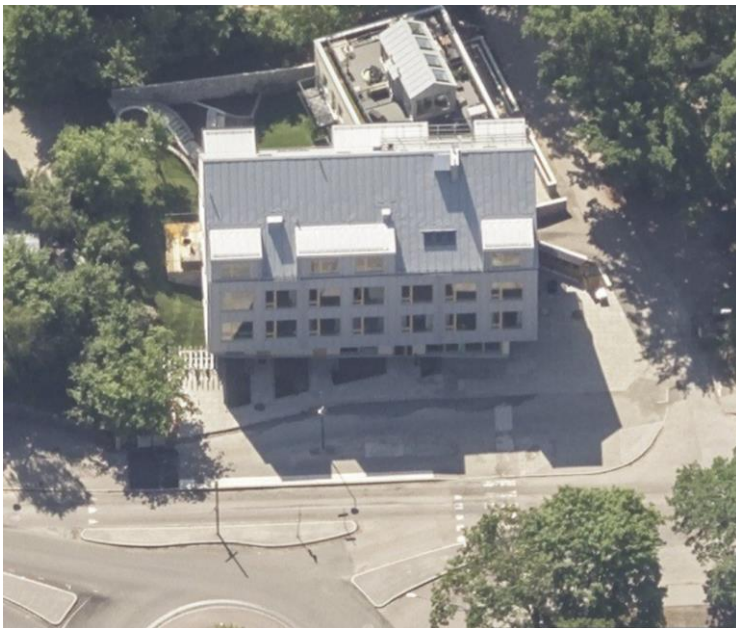
5 Bilder



Figur 3, flygbild mot söder över den aktuella fastigheten innan projektet byggdes ut.



Figur 4, fotot till vänster: radhusområdet väster om fastigheten (vy mot söder). Fotot till höger: den sedan tidigare befintliga byggnadens exponerade läge.



Figur 5, flygbild efter utbyggnad.



Figur 6, bild tagen efter godkänd besiktning av allmänna anläggningar