

2021-12-06

UTBYGGNADS-PM

Dnr KFKS 2015/19-214
Projekt 99925100

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Utbyggnads-PM Jarlaberg Jarlabergsvägen

Stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Jarlabergsvägen – västra Sicklaön, Nacka kommun



Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund	3
3	Syfte och mål	4
3.1	Syfte	4
3.2	Mål	4
3.2.1	Projekt mål	4
3.2.2	Hållbart byggande	4
3.2.3	Uppföljning av mål	5
4	Förutsättningar	6
4.1	Område och avgränsningar	6
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	6
5	Utförande	7
5.1	Detaljplan	7
5.2	Markägoförhållanden	7
5.3	Utbyggnad	9
5.3.1	Allmänna anläggningar	9
5.3.2	Ledningar och ledningsrätter	10
5.3.3	Byggnation på kvartersmark	10
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	12
5.5	Rättsligt genomförande	12
5.6	Konsten att skapa stad	12
6	Tidplan	13
7	Ekonomi	13
7.1	Budget	13
7.2	Projektkalkyl	14
7.3	Finansiering	15
7.4	Driftkostnader för allmänna anläggningar	15
8	Risker	16
9	Kommunikation	16
10	Rapportering	16
10.1	Avslut och överlämnande	16

I Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg Jarlabergsvägen 4 är ett byggherreprojekt där koncernen ALM Equity AB är exploatör och utvecklar Jarlaberg med nya flerbostadshus med verksamheter i bottenplan. Del av kvartersmarken ägs av Nacka kommun som kommer att överlåta området till exploatören. Detaljplanen innebär även utveckling av den allmänna platsmarken genom ombyggnad av Jarlabergsvägen till en ny stadsgata och ett nytt torg intill de nya bostadshusen. Jarlabergsvägen anpassas till ny bostadsbebyggelse, breddas för busstrafik enligt gällande krav och byggs om för att hantera rening av dagvatten.

Detaljplanen för Jarlabergsvägen Sicklaön 367:5 m.fl. (DP 639) vann laga kraft den 23 juni 2020. Bygg- och rivningslovets för kvartersmarken vann laga kraft 21 april 2021.

Den totala kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar är kalkylerad till sammanlagt 37 miljoner kronor (varav projektering- och utbyggnadskostnaderna uppgår till 29 miljoner kronor, 4 miljoner kronor utgörs av projektledning, byggledning och administration samt 4 miljoner för oförutsedda händelser), vilket är 27 miljoner kronor utöver den redan beviljade budgeten. Utökad budget för resterande medel söks inför planerat genomförande kvartal 2 2022.

Exploatören erlagger exploateringsersättningen till kommunen för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i området. Exploateringsersättningen har erhållits av exploatören och uppgår till 11,7 miljoner kronor.

Nacka kommun kommer att överlåta kvartersmark från fastigheten Sicklaön 14:1 till exploatörens fastighet Sicklaön 367:5. För att reglera detta har en överenskommelse om fastighetsreglering upprättats och ersättningen kommer att uppgå till 34 miljoner kronor. Exploatören erlagger även medfinansiering av tunnelbanan om 5,5 miljoner kronor. Båda dessa intäktsposter ingår ej i stadsbyggnadsprojektets ekonomi, men innebär att kommunen som helhet erhåller ett positivt netto om cirka 12,5 miljoner kronor.

2 Bakgrund

I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till Centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder planeras 4 600 inom programområdet för centrala Nacka. I samband med att ett tilläggsavtal till avtalet om utbyggnad av tunnelbanan tecknats 2021 så justerades kommunens åtagande till att bygga 13 500 bostäder till år 2040, varav 11 500 bostäder ska vara klara till år 2035.

Stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg Jarlabergsvägen 4 är ett byggherreprojekt där koncernen ALM Equity AB är exploatör och utvecklar Jarlaberg med nya flerbostadshus med verksamheter i bottenplan. Del av kvartersmarken ägs av Nacka kommun som kommer att

överlåta området till exploatören. Detaljplanen innebär även utveckling av den allmänna platsmarken genom ombyggnad av Jarlabergsvägen till en ny stadsgata och ett nytt torg intill de nya bostadshusen. Jarlabergsvägen anpassas till ny bostadsbebyggelse, breddas för busstrafik enligt gällande krav och byggs om för att hantera rening av dagvatten.

Detaljplanen för Jarlabergsvägen Sicklaön 367:5 m.fl. (DP 639) vann laga kraft den 23 juni 2020. Bygg- och rivningslovets för kvartersmarken vann laga kraft 21 april 2021.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Syftet med stadsbyggnadsprojektet och detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder och verksamhetslokaler och att utveckla en stadsmiljö – bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön.

Planförslaget möjliggör cirka 110 nya bostäder i form av fyra nya punkthus i 8–9 våningar. En sammankopplande sockelvåningsbyggnad följer Jarlabergsvägen. Markanvändningen ska vara bostäder med centrumändamål i bottenvåningen och parkeringsgarage huvudsakligen under mark och delvis i souterräng. Inom planen möjliggörs också för offentliga ytor/allmän plats i form av torg och gata. Planförslaget ska bidra till att förstärka den centrumbildning och service som finns idag på platsen och till att skapa en attraktiv stadsmiljö. Den befintliga återvinningsstationen föreslås enligt detaljplanen få ett nytt läge strax söder om planområdet.

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

Från startpromemorian som beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, KSSU, i juni 2015, redovisades följande projekt mål:

- möjliggöra för ett attraktivt närcentrum med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, i form av nya flerbostadshus och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten
- behålla och eventuellt tillföra mer yta för handel och centrumverksamhet samt tillkommande angöring och parkeringsbehov
- möjliggöra för offentliga ytor, torg, mötesplatser inom området
- säkerställa att återvinningsstation finns kvar inom området

3.2.2 Hållbart byggande

Nacka kommun tog fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Ny strategi för miljö- och klimatambitioner beslutades i kommunen 2019. Den nya strategin gäller för projekt som påbörjas från januari 2020. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden för hållbart byggande valts ut som prioriterade:

- **Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser**
Det har i projektet varit en viktig utmaning att bibehålla och utveckla mötesplatser för närboende såsom livsmedelsbutik, restaurang och närhet till busshållplats. Projektet utvecklar mötesplatser genom att skapa ett torg och förbättra trottoarer på båda sidor av Jarlabergsvägen. Detaljplanen följer översiktsplanens inriktning för Nacka stad gällande tät kvartersstruktur med blandad bebyggelse. I kvarteren ska lokaler för exempelvis butiker och övriga verksamheter inrymmas.
- **Dagvatten som renas och infiltreras**
Projektet har arbetat för att dagvatten omhändertas lokalt (LOD). I detaljplanen fanns två möjliga alternativ för att omhänderta vattnet lokalt på kvartersmark. Det ena alternativet var en lösning inom exploatörens egen fastighet och det andra alternativet var en lösning som innebar samverkan mellan exploatören och en granne för att använda en gemensam baksida (öster om det de nya bostadshusen). Grannen accepterat alternativet med samverkan och en ny baksida med blandat annat en gemensamt öppen dagvattenlösning på östra sidan av de nya husen.
- **En god ljudmiljö**
För att säkerställa en god ljudmiljö har exploatören tecknat ett avtal med Rikshem Skolfastigheter AB om en fläktanordning för att minska bullret vid källan. Genom åtgärder bedöms riktvärdet för buller uppfyllas.
- **Hållbar avfallshantering**
Detaljplanen säkerställer bland annat att transportvägar, vändplan och uppställningsplats är dimensionerade för att tömning med sopbilar alltid kan ske på ett trafiksäkert sätt. Under byggskedet ska bygg- och rivningsavfall sorteras. För projektet var det ett viktigt mål att erbjuda en ny placering för återvinningsstationen inom området.

3.2.3 Uppföljning av mål

Projektets mål har följts upp löpande i projektets olika faser genom bland annat detaljplan, avtal och en proaktiv bygglovsprocess. För allmän plats har målen följts upp vid säkerställande av bygghandlingar samt i nära samarbete med huvudman. Vid produktionsstart görs vidare uppföljning av mål.

Målet med att hitta ett nytt läge för återvinningsstationen har inte kunnat uppfyllas inför utbyggnadspromemorian. Nacka kommun har föreslagit olika platser både inom och utom detaljplaneområdet till FTI AB (Förpacknings- och tidningsinsamlingen) som valt att inte gå vidare i nuläget med någon av placeringarna. Den återvinningsstationen som finns inom detaljplanen är i nuläget inom kvartersmark på exploatörens fastighet (Sicklaön 367:5).

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Planområdet, cirka 0,9 hektar, omfattar den privatägda fastigheten Sicklaön 367:5 och del av den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1. I planen ingår Jarlabergsvägen, från bussväändslingan i norr till korsningen Lokomobilvägen, en del av torgytan framför skolan samt marken öster om Jarlabergsvägen.



Ortofoto med planområdet för stadsbyggnadsprojektet Jarlabergsvägen med röstreckad linje.

4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Detaljplanen för Jarlabergsvägen (DP 639) vann laga kraft den 23 juni 2021. Genom detaljplanen möjliggörs cirka 110 nya bostäder i form av fyra nya punkthus i 8–9 våningar. En sammankopplande sockelvåningsbyggnad följer Jarlabergsvägen. Markanvändningen ska vara bostäder med centrumändamål i bottenvåningen och parkeringsgarage huvudsakligen under mark och delvis i souterräng. Inom planen möjliggörs också för offentliga ytor/allmän plats i form av torg och gata. Gatan utformas med en dubbelriktad cykelbana

på västra sidan och på den östra sidan med parkeringsfickor växlad med trädgröpar för att rena och fördröja gatans dagvatten.

Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön.

5 Utförande

5.1 Detaljplan

För området har detaljplan DP 639 Jarlabergsvägen tagits fram inom vilken åtgärder redogjorda för i denna utbyggnadspromemoria bedöms inrymmas. För detaljplanen gäller kommunalt huvudmannaskap.

5.2 Markägoförhållanden

Projektområdet omfattar både privat och kommunalt ägd kvartersmark.

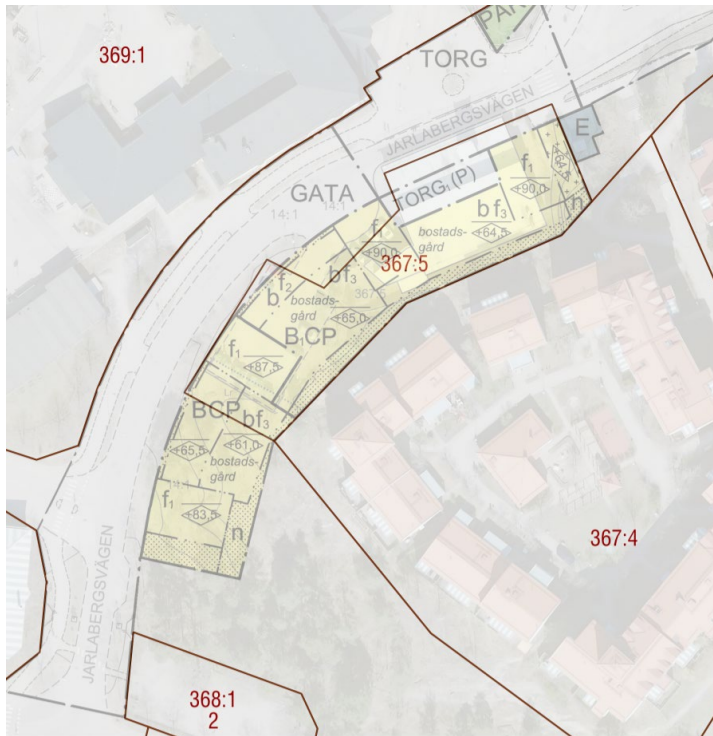
Den största delen av kvartersmarken ingår i den privatägda fastigheten Sicklaön 367:5 och består i nuläget av byggnad för centrumverksamhet. Byggnaden är utan hyresgäster och planeras att rivas inom kort av exploatören. Lagfaren ägare till fastigheten är Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 37 som är del av koncernen ALM Equity AB (benämns som ALM). Svenska Nyttobostäder AB som är ett dotterbolag till ALM Equity AB kommer att äga och tillträda Sicklaön 367:5 efter utbyggnad. Exploateringsavtalet är upprättat med Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 37 som part.

Den resterande kvartersmarken i detaljplanen ingår i fastigheten Sicklaön 14:1 som ägs av Nacka kommun. Enligt den tidigare detaljplanen (DP 107) så var markanvändningen naturmark för den nu aktuella kvartersmarken.

För att reglera markanvändningen av kvartersmark och den allmänna platsmarken har ansökan och överenskommelser om fastighetsreglering upprättats mellan parterna. Ansökan har lämnats in till den kommunala lantmäterimyndigheten. Beslut om fastighetsbildningen behöver avvakta till byggnaden på fastigheten Sicklaön 367:5 är borttagen (riven). Genom fastighetsbildningen kommer kvartersmarken inom planområdet tillhöra fastigheten Sicklaön 367:5 och den allmänna platsmarken kommer att tillhöra fastigheten Sicklaön 14:1.



Karta från detaljplanen som visar befintlig ägarstruktur



Befintliga fastighetsgränser med detaljplan och ortofotografi i bakgrunden

5.3 Utbyggnad



Entreprenadgräns med ortofotografi i bakgrunden

5.3.1 Allmänna anläggningar

Kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser och svarar för all projektering, utbyggnad och skötsel av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna vatten- och avloppsnätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet, båda kommunalt helägda bolag.

Förfrågningsunderlag (detaljprojektering) för de allmänna anläggningarna färdigställdes under september 2021 och en byggstart på allmän plats planeras till kvartal 2 år 2022.

Jarlabergsvägen kommer att breddas för att säkerställa busstrafik enligt gällande krav och ge plats för cykelbana, gångbana, parkering, angöring till fastighet och dagvattenrening. Ett sammanhängande torg med ett gångfartsområde kommer binda ihop skolan med den nya centrumbyggnaden och bostäder. Rundeln uppe i norr kommer att breddas för att skapa plats åt både biltrafik och bussar och dagvattenrening planeras i rundeln och längs med östra sidan av Jarlabergsvägen med träd och annan växtlighet.

För att byggnation på kvartersmark ska kunna påbörjas behöver kommunen göra mindre förberedande arbeten. För att exploatören ska kunna ta marken i anspråk behöver skoltrafiken tillfälligt ledas in på Fyrspannsvägen. Detta för att säkerställa busstrafik och en säker avlämningsplats för skolbarnen. Exploatören planerar att starta sin husproduktion när de förberedande arbetena är klara, vilket uppskattas ske Q2 2022. Finplanering av gator och gångbanor sker parallellt med bostadskvarterens färdigställande och inflyttning. För att den yttre miljön ska vara acceptabel och tillgänglig för de boende vid inflyttning ska finplaneringen samordnas mellan exploatören och kommunen.

Utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att handlas upp som en utförandeentreprenad.

5.3.2 Ledningar och ledningsrätter

Kommunen samordnar samtliga ledningsarbeten på allmän platsmark.

Allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattenanläggningar ingår i de bygghandlingar som kommunen tagit fram tillsammans med NVOA. Utbyggnaden av ledningar kommer att handlas upp och ingå i kommunens entreprenad. NVOA ansvarar för samtliga kostnaderna för projektering och genomförande av sina anläggningar. Förbindelsepunkter till fastigheterna placeras på allmän platsmark.

Inom fastigheten Sicklaön 367:5 finns en befintlig ledningsrätt för spillvattenledning som kommer att avregistreras och ledningen kommer att tas bort. Spillvattenledningen som omfattas av ledningsrätten kommer att ersättas av ny spillvattenledning på allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Avtal finns mellan ALM och NVOA för anläggandet av nya spillvattenledningen. Övriga nya allmänna ledningar för vatten och avlopp planeras att placeras på allmän platsmark och någon tillkommande ledningsrätt är inte planerad.

Andra ledningsägare ansvarar på egen hand för sin projektering. NEAB kommer att förlägga ett elstråk på östrasidan av Jarlabergsvägen och ledningar hämtas från elnätstationen på Lokomobilvägen. Kommunen kommer att placera en ny belysningscentral vid elnätstationen, vilket gör att entreprenadområdet kommer att gå utanför detaljplaneområdet.

Detaljplanen har planerat för en ny elnätstation genom att utökat befintligt markreservat (E-område). Bedömningen från Nacka energi är att den planerade elnätstation inte behövs anläggas i nuläget.

I Jarlabergsvägen finns befintliga rör för sopsug i marken. Sopsugen är upplåten till en gemensamhetsanläggning som ägs och förvaltas av Jarlabergs samfällighetsförening. ALM kommer inte att koppla på sig på sopsugsanläggningen.

5.3.3 Byggnation på kvartersmark

ALM är ägare till Bostadsrättsföreningen H ALM Taket 37 och exploatör för all projektering, utbyggnad, rivning och skötsel av kvartersmarken.

ALM har ansökt och fått beviljat bygglov för 140 lägenheter i nya flerbostadshus på kvartersmarken (kvarteret Hinden). Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i entréplan mot Jarlabergsvägen och mot torget. Bygglovets innebär att ljus BTA har ökat med 500 kvadratmeter från en bedömd ljus BTA på 5 467 kvadratmeter i planskedet till en ljus BTA på 5 967 kvadratmeter.

Arbeten på kvartersmark har övergripande samordnas med intilliggande stadsbyggnadsprojekt och utbyggnad av tunnelbanan. Hänsyn behöver även tas till kommunens utbyggnad av de allmänna anläggningarna, men även till utbyggnad inom intilliggande projekt som kan påverka tidplanen, samt de ledningsägande bolagen. Rivning och vissa markarbeten på kvartersmark kan komma att ske parallellt med kommunens förberedande markarbeten, som sker i samband med att de allmänna anläggningarna byggs ut. Särskild samordning behöver ske av de arbeten som utförs samtidigt. När utbyggnad på kvartersmark börjar bli färdig ska byggaktörerna samordna sig med kommunen för att säkerställa att finplaneringen, både inom allmän plats och kvartersmark, genomförs i samband med inflyttning.



Bilden är hämtad från gestaltungsprogrammet för bygglovets som ALM lämnat in

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Stadsbyggnadsprojektet bedöms innebära positiva konsekvenser för Nacka kommun och omgivningen. Detta genom att Jarlabergsvägen kommer att byggas om till stadsgata och att de nya bostadshusen som byggs har anpassats till omgivning. Bostadshusen har en sammanhängande bottenvåning med verksamheter och ingångar till bostadshusen. En torgyta och gångfartsområde har placerats mellan de nya bostadshusen och ingång till Jarlabergskolan. Detaljplaneområdet ligger på gångavstånd till en nedgång till den nya tunnelbanan.

Utbyggnaden av kvartersmarken och den allmänna platsmarken kommer att medföra störningar i närområdet vilket kan påverka gång- och cykelvägar, trafiklösningar, ljudmiljöer med mera. I de fall bullrande och/eller dammande arbeten förekommer kommer projektet aktivt arbeta med dessa och se till att nivåerna ligger under satta gränsvärden.

En genomarbetad trafikanordningsplan kommer att vara viktigt för att minska negativ påverkan av utbyggnaden. Det är viktigt att kunna säkerställa att busstrafiken ska kunna bibehållas under byggtiden.

Planområdet för Jarlabergsvägen ligger i anslutning till skolmiljöer vilket innebär att särskild hänsyn behöver tas till konsekvenser för barn. Störningar ska minimeras så långt det är möjligt och berörda ska informeras i god tid vid utbyggnaden av Jarlabergsvägen. Kommunikation till boende och verksamheter inom området sker i enlighet med framtagna kommunikationsplaner.

5.5 Rättsligt genomförande

Kommunen har övergripande markavtal med respektive ledningsägare som har ledningar markförlagda i kommunens mark. Avtalen reglerar vem som ska bekosta ledningsomläggningar. Därutöver kommer projektspecifika genomförandeaftal att tecknas med berörda ledningsägare. Avtalen tecknas inför produktionsstart och kommer att komplettera och ta vid de avtal som redan har tecknats inom den del av projektet som avser Jarlabergsvägen.

Tillstånden söks av kommunen för allmän plats och av respektive byggaktör för kvartersmarken. Bygglov finns beviljat för byggnaderna på kvartersmarken i detaljplanen. Kommunen bedöms behöva ansöka om bygglov för en stödmur belägen på allmän platsmark.

Det pågår lantmäteriförrättning för att reglera den allmänna platsmarken och kvartersmarken. Lantmäteribeslutet kommer att grundas på de överenskommelser om fastighetsregleringen som upprättades med exploateringsavtalet. Lantmäteribeslutet är beroende av att befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 367:5 först rivs eftersom de tillkommande fastighetsgränserna korsar byggnaden.

5.6 Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att

skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad. Stadsbyggnadsprojektet kommer att stötta insatser enligt de fyra strategierna: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel och Välkomnande.

ALM medverkar som exploatör i Konsten att skapa stad med en finansiering om 300 000 kronor exklusive moms. Överenskommelse om vilka åtgärder finansieringen ska innefatta, och när i tiden de ska utföras, ska träffas mellan kommunen och ALM. För verifierbara kostnader kan det dock bli aktuellt att jämka finansiering av Konst att skapa stad med standardhöjande åtgärderna för nätstationen inom detaljplaneområdet. Detta kräver dock en överenskommelse med Nacka Energi AB.

6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Kvartal 1, 2019
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Kvartal 2, 2022
Byggstart allmänna anläggningar	Kvartal 2, 2022
Start inflyttning	Kvartal 2, 2024
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 1, 2025
Projektavslut	Kvartal 2, 2025

7 Ekonomi

7.1 Budget

Stadsbyggnadsprojektet söker utökad budget för utbyggnad av allmänna anläggningar och uppföljning av exploateringsavtal samt ytterligare medel för detaljprojektering av allmänna anläggningar inom ramen för det genomförandebeslut som även inrymmer beslut om denna utbyggnadspromemoria.

Total beviljad utgiftsbudget för hela stadsbyggnadsprojektet är 15,7 miljoner kronor och beviljad intäktsbudget är 22,3 miljoner kronor. Hittills har 12,2 miljoner kronor upparbetats av utgifterna (november 2021). Den kvarvarande utgiftsbudget uppgår till 3,5 miljoner kronor.

I beviljad inkomstbudget ingår 6,6 miljoner kronor för tidigare prognostiserade markintäkter. Budget för markintäkter ingår numera inte i stadsbyggnadsprojektets budget därav utgår dessa i samband med genomförandebeslutet.

7.2 Projektkalkyl

Den totala kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar är kalkylerad till sammanlagt 37 miljoner kronor (varav projektering- och utbyggnadskostnaderna uppgår till 29 miljoner kronor, 4 miljoner kronor utgörs av projektleddning, byggledning och administration samt 4 miljoner kronor för oförutsedda händelser). Projektet har sedan tidigare beviljats 10 miljoner kronor för projektering och utbyggnad. Detta innebär att projektet behöver söka utökad utgiftsbudget på 27 miljoner kronor för utbyggnad av de allmänna anläggningarna. Utökad budget söks inför planerat genomförande kvartal 2 2022.

Intäkterna och inkomster i projektet uppskattas till ytterligare 0 miljoner kronor. Intäkter från ledningsägare kommer att erhållas men eftersom avtal saknas går storleken på dessa intäkter inte att bedömas i nuläget. Kostnader som kommunen har för att bygga ut ledningar kommer att faktureras i sin helhet till ledningsägaren.

Kostnaderna för planarbetet har erhållits för den delen som avser befintlig privat kvartersmark och genererat 3,8 miljoner i planintäkt. Resterande plankostnader avser den del av planområdet som är kommunal mark och finansieras av kommunen.

Fördelning av kostnader/intäkter Jarlaberg Jarlabergsvägen	Utgifter (miljoner kronor)
INKOMNA INTÄKTER	
Exploateringsbidrag	11,7
Planintäkter	3,8
SUMMA INKOMNA INTÄKTER	15,5
UPPARBETADE KOSTNADER DETALJPLAN TOM OKT 2021	
Detaljplan	-5,7
SUMMA UPPARBETADE DETALJPLAN KOSTNADER	-5,7
UPPARBETADE KOSTNADER UTBYGGNAD TOM OKT 2021	
Projektleddning, administration, byggledning, besiktning, driftöverlämning	-1,2
Projektering	-5,0
SUMMA UPPARBETADE KOSTNADER UTBYGGNAD	-6,2
PROGNOS KOSTNADER UTBYGGNAD	
Projektleddning, administration, byggledning, besiktning, driftöverlämning	-2,9
Projektering	-0,7
Utbyggnad allmänna anläggningar	-23,2
Risk	-4
SUMMA PROGNOS KOSTNADER	-30,8
TOTALA KOSTNADER	-42,7
TOTALA INTÄKTER	15,7
NETTO	-27
Prognos övriga intäkter	
Markförsäljning av kommunal mark	34
Medfinansiering tunnelbana (utfall)	5,5

7.3 Finansiering

Kommunen står för utbyggnadskostnader på allmän platsmark och byggaktörerna står för utbyggnadskostnader på kvartersmark. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen.

Nacka kommun kommer att överlåta kvartersmark från fastigheten Sicklaön 14:1 till exploatörens fastighet Sicklaön 367:5 För att reglera detta har en överenskommelse om fastighetsreglering upprättats och ersättningen kommer att uppgå till 34 miljoner kr (markintäkt ingår ej i stadsbyggnadsprojektets budget).

Exploateringsersättningen regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ALM. ALM har erlagt en exploateringsersättning på 11,7 miljoner kronor efter att detaljplanen vunnit laga kraft för att bidra till finansiering av kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar.

Enligt exploateringsavtalet ska exploatörerna medfinansiera tunnelbanan i enlighet med kommunstyrelsens riktlinjer beslutade 19 maj 2014 och den 2 mars 2015. Exploatörerna har sammanlagt betalat in 5,5 miljoner kronor i medfinansiering tunnelbana.

Projektet ska till viss del även bekostas av ledningsägare som utökar sin kapacitet. Kommunen har övergripande markavtal med respektive ledningsägare som har ledningar markförlagda i kommunens mark. Avtalen reglerar vem som ska bekosta ledningsomläggningar. Därutöver kommer projektspecifika genomförandavtal att tecknas.

Stadsbyggnadsprojektets totala projektkalkyl genererar ett netto om cirka -27 miljoner kronor. Tillsammans med medfinansiering av tunnelbanan om cirka 5,5 miljoner kronor samt markintäkter om cirka 34 miljoner kronor erhåller kommunen i sin helhet ett netto om cirka 12,5 miljoner kronor.

7.4 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Kommunen får ökade driftkostnader i och med utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet.

Drift- och underhållskostnaden beräknas till cirka 213 213 kronor/år, vilket är en ökning med 156 717 kronor jämfört med dagens beräknade driftkostnad om cirka 56 496 kronor/år. Vid en avskrivningstid på i snitt 33 år ges en preliminär årlig kapitalkostnad, inklusive ränta, om cirka 1 (23,2 *internräntan) miljon kronor. Kapitalkostnaden avser första året, därefter minskar kostnaden succesivt till att bli 0 kronor efter 33 år i och med årlig avskrivning.

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Jarlaberg Jarlabergsvägen 4	1 050 000	1 050 000	156 717	213 213	202501

Driftkostnader inom detaljplan Jarlaberg Jarlabergsvägen (DP 639)

8 Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet. Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- Bristfällig samordning mellan aktörer i intilliggande område, många och stora byggprojekt pågår samtidigt i området vilket kan försena och fördyra projektet.
- Försenad byggstart på kvartersmark, påverkar kommunens färdigställande av allmänna anläggningar.
- Många barn rör sig i området, vilket ställer höga krav på ökat säkerhetsmedvetande.
- Sent ändrade förutsättningar från byggherren, tex ändrade lägen för serviser.
- Framkomlighet för busstrafik under utbyggnad.

Riskerna hanteras exempelvis genom proaktiv hantering av trafikanordningsplaner, samordning med omkringliggande projekt och verksamheter samt med ledningsägare och genom kommunikationsinsatser.

9 Kommunikation

En kommunikationsplan har tagits fram för att stötta projektets mål genom att informera närboende och intilliggande verksamheter om stadsbyggnadsprojektet, påverkan under byggtiden samt visa hur gestaltningen kommer att bli när området är utbyggt.

En del av projektets kommunikation planeras och samordnas med andra stadsbyggnadsprojekt och exploatörer. Projektet har en projektwebbsida på nacka.se där aktuell information, kontaktuppgifter och handlingar publiceras under projektets gång så intresserade kan följa vad som händer.

10 Rapportering

10.1 Avslut och överlämnande

Projektavslut av projektet kommer att ske enligt gällande rutiner. Enligt tidplanen avslutas projektet under år 2025.

Christina Gerremo
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Johan Björkman
Projektledare Nacka stad
Exploateringsenheten Nacka stad

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Jenny Salomonsson
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning