

2022-02-25

UTBYGGNADS-PM
KFKS 2016/1131
Projekt Ryssbergen

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Utbyggnads-PM Ryssbergen

Stadsbyggnadsprojekt för del av Ryssbergen,
Del av fastigheterna Sicklaön 13:3 och Sicklaön 134:21,
i kommundelen Västra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun som området ligger.

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund.....	3
3	Syfte och mål	4
3.1	Syfte.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3.2	Mål.....	4
3.2.1	Projekt mål	4
3.2.2	Hållbart byggande	4
3.2.3	Uppföljning av mål	4
4	Förutsättningar	5
4.1	Område och avgränsningar.....	5
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	Fel! Bokmärket är inte definierat.
5	Utförande.....	6
5.1	Detaljplan(-er).....	6
5.2	Markägoförhållanden.....	6
5.3	Utbyggnad	7
5.3.1	Allmänna anläggningar.....	8
5.3.2	Byggnation på kvartersmark.....	12
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	12
5.5	Rättsligt genomförande	13
5.6	Konsten att skapa stad.....	13
6	Tidplan	13
7	Ekonomi	14
7.1	Budget.....	14
7.2	Projektkalkyl.....	14
7.3	Finansiering.....	15
7.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar	16
8	Risker	16
9	Kommunikation.....	16
10	Rapportering.....	17
10.1	Avslut och överlämnande	17
11	Bilagor.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.

I Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen ingår.

I stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen ska det totalt byggas 400-600 bostäder, en förskola och cirka 25 000 kvadratmeter BTA verksamhetslokaler. Stadsbyggnadsprojektet bygger på idén om att i första hand utveckla delar av Ryssbergen som idag har lägre rekreativvärden på grund av bullerstörningar. Närmast Värmdöleden placeras en verksamhetsbyggnad som kommer att fungera som bullerskärm för resten av bebyggelsen. Längre in i området byggs bostadskvarter med direkt närhet till naturen som en stor kvalitet. Genom området kommer en ny huvudgata att anläggas, som ansluts till Kvarnholmens trafikplats i öster via en bro och en anslutning för gång- och cykel till Birkavägen i väster. Det skapas ytterligare access för allmänheten att ta sig ut i det planerade naturreservatet via Ryssbergen.

Exploatören Nacka Mark Exploatering KB (som ägs av HSB Bostad AB och Skanska AB) ansvarar för och bekostar utbyggnaden av både allmän plats och kvartermark. Genom området byggs en ny huvudgata och en lokalgata mellan bostadskvarteren som ska övertas av kommunen efter att exploatören har byggt ut anläggningarna.

Detaljplanen är överklagad. Markarbeten bedöms påbörjas kvartal 1 år 2024 och produktionsstart för allmänna anläggningar kvartal 1 år 2025. Ett första spadtag för byggnader under år 2025, första inflyttning år 2028 och fullt utbyggt område år 2031.

Projektkalkylen för genomförandeskedet av projektet avser kommunens arbete med kravställning och granskning av handlingar vid projektering och produktion samt uppföljning av exploateringsavtal fram till år 2032 och uppgår till 6,6 miljoner kronor. Utöver detta så behövs ytterligare cirka 0,9 miljoner kronor för vidare handläggning av detaljplanen, överklagandehantering samt administration fram till detaljplanens laga kraft, därutöver 1 miljon kronor som avser upparbetade planutgifter för 2021. Totalt en utökad utgiftsbudget om 8,5 miljoner kronor. Kostnaden täcks genom en motsvarande intäkt eftersom exploateringsavtalet anger att kostnaderna ska vidarefaktureras till exploatören. Följdinvesteringar utanför stadsbyggnadsprojektet finansierar exploatören genom att erlagga exploateringsersättning och utöver detta medfinansierar exploatören även utbyggnaden av tunnelbanan.

Kommunalt övertagande av allmänna anläggningar medför ökade driftkostnader om cirka 0,55 miljoner kronor per år samt en total kapitaltjänstkostnad år 1 om 2,8 miljoner kronor.

2 Bakgrund

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Centrala Nacka och antogs i Kommunstyrelsen i april 2015. Programmet är vägledande för stadsdelens framtida utveckling och ligger i linje med översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka och dess stadsbyggnadsstrategier.

Framtidens Ryssbergen är en del i utvecklingen av Nacka stad, det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att området ska utvecklas med bostäder och verksamheter, i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Området ska bidra till en tät, blandad, sammankopplad och levande stadsdel med effektivt markutnyttjande, där det är attraktivt att leva, vistas och verka. Projektets övergripande syfte är vidare att reglera hur marken får användas och bebyggas. Bebyggelsen ska samordnas med Kvarnholmens trafikplats och utvecklingen av området ska ske parallellt med att Ryssbergens naturreservat bildas. Bebyggelsen ska planeras i det område som ligger närmast Värmdöleden och är bullerstört idag, för att fungera som ett bullerskydd till planerat naturreservat.

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

Projektets mål är:

För berört område ska en detaljplan tas fram samt främst pröva

- Läge och byggrätt för cirka 40 000 kvm BTA bostad inklusive en förskola, och cirka 8 000 till 12 000 kvm verksamheter. Området för verksamheter ska kunna möjliggöra en etablering av den bilverksamhet som finns söder om Jarlaberg.
- Anslutning av ny vägförbindelse mellan Centrala Nacka, Ryssbergen och Trafikplats Kvarnholmen innefattande utformning av trafikplatsen med dess anslutningar till väg 222 och Griffelvägen.
- Anslutning med en ny lokalgatan i befintlig vägport under Värmdöleden till Birkavägen.
- Upprätta ett exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar med målsättningen att exploateringen bär projektets alla kostnader och kommunens netto ska vara 0 kronor för projektet.
- Detaljplanen antagen 2018.

3.2.2 Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa rum för verksamheter: blandad bebyggelse och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Energieffektivt och sunt byggande
- En god ljudmiljö

3.2.3 Uppföljning av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Mål #1 Läge och byggrätt</i>	<i>JA.</i>	<i>Detaljplanen medger viss ökad bostadsyta och dubbelt så stor verksamhetsyta än projekt målet. Ny uppföljning sker vid projektavslut.</i>	<i>Föreslagen detaljplan medger cirka 45 000 kvm BTA bostad och cirka 25 000 kvm BTA verksamheter</i>
<i>Mål #2 Anslutning ny vägförbindelse till Centrala Nacka m m</i>	<i>JA</i>	<i>Ny uppföljning om ny vägförbindelse vid projektavslut.</i>	<i>Detaljplanen medger utbyggnad av gata österut som ansluter till befintlig rondell, vidare till väg 222 och Griffelvägen</i>
<i>Mål #3 Anslutning med ny lokalgata</i>	<i>JA</i>	<i>Ny uppföljning om anslutning under väg 222 vid projektavslut.</i>	<i>Detaljplan möjliggör utbyggnad av gata under väg 222 i befintlig vägport</i>
<i>Mål #4 Upprätta ett exploateringsavtal och målsättning om kommunens netto 0 kr för projektet</i>	<i>JA.</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Exploateringsavtal upprättat, kommunens netto beräknas bli positivt</i>
<i>Mål #5 Detaljplan antagen 2018</i>	<i>NEJ.</i>		<i>Detaljplan antogs 2022</i>

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Projektområdet är idag ett bullerstört naturområde som omfattar cirka 5,6 hektar och är beläget i västra delen av Centrala Nacka. Området utgörs av del av fastigheten Sicklaön 13:3 som ägs av exploitören Nacka Mark Exploatering KB och del av fastigheten Sicklaön 134:21 som ägs av Trafikverket. Området är ett kraftigt kuperat naturområde. De högsta partierna av planområdet når drygt 60 meter över havets nivå. Markhöjderna i planområdet varierar mellan nivå +41 söder om Birkavägen till nivå +63 i anslutning till Ryssbergstunneln. Planområdets västra del har något flackare lutningar medan den östra delen av planområdet präglas av väldigt dramatiska nivåskillnader.

Projektområdet avgränsas i söder av väg 222:ans trafikled och i norr av det planerade naturreservatet för Ryssbergen. Naturreservatet planeras att inrättas parallellt med att detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen vinner laga kraft.

De analyser som genomförts visar på låga halter av föroreningar inom området. Uppmätta värden visar på att svavelhalten är låg och därmed låg risk för försurning på grund av bergmassor. Även låg risk för urlakning av tungmetaller.



Karta som visar ett flygfoto över projektområdet.

5 Utförande

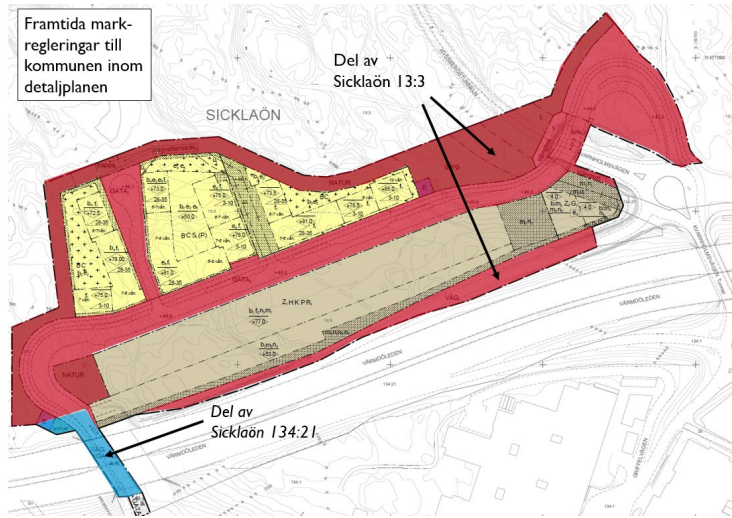
5.1 Detaljplan

För området har Detaljplan för del av Ryssbergen KFKS 2016/97-tagits fram inom vilken åtgärder redogjorda för i detta utbyggnads-PM inryms.

5.2 Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet utgörs av del av fastigheten Sicklaön 13:3 som ägs av exploitören Nacka Mark Exploatering KB. Bolaget ägs till lika delar av Skanska AB och HSB Bostad AB. Trafikverket är ägare till fastigheten Sicklaön 134:21.

Huvudmannaskapet för allmänna anläggningar föreslås enligt detaljplanen vara kommunalt och därav övergår allmän plats till kommunen när de är utbyggda och slutbesiktigade.



Fastighet	Nuvarande	Framtida	Färg
Del av Sicklaön 13:3	Exploatören	Nacka Kommun	Röd
Del av Sicklaön 134:21	Trafikverket	Nacka Kommun	Blå
Del av Sicklaön 13:3	Exploatören	Kvarstår hos Exploatören, utgör kvartersmark	Gul / Brun

5.3 Utbyggnad

I stadsbyggnadsprojektet ingår utbyggnad av både allmän plats, i form av gator och bro, och kvartersmark, i form av bostadsbebyggelse, verksamhetslokaler samt förskola.

Stadsbyggnadsprojektet angörs genom nyanläggning av huvudgata som ansluter Kvarnholmens trafikplats i öst via en ny brokonstruktion. I väst anläggs vändzon med framtida möjlig anslutning av huvudgata genom vägportik under väg 222 till Birkavägen i syd. Inom området anläggs en lokalgata som allmän platsmark samt en lokalgata inom kvartersmark.

I området tillkommer också ett mindre torg, trappor samt stigar, naturentré och kopplingar till det blivande naturreservatet. Mellan bostadskvarteren och naturreservatet planläggs en buffertzona som ska verka inbjudande och skapa en gradvis övergång från anlagd till orörd natur.

Området anpassas väl för gång- och cykeltrafik och vill på flera platser locka besökare och närboende ut i naturen.



Kommande allmän översiktlig gestaltning.

5.3.1 Allmänna anläggningar

De allmänna anläggningarna ska projekteras, byggas ut och bekostas av exploatören som även kommer bygga bostäderna och verksamheterna intill. Stadsbyggnadsprojektet har inte påbörjat detaljprojektering av området.

Utbyggnad av allmänna anläggningar kommer ske i etapper för att anpassas till utbyggnaden av kvartersmark. För att minimera risken att nya vägar tar skada av byggtrafik i samband med bebyggelsen av bostäder och lokaler kommer finplanering i flera fall att ske då utbyggnad av bostäder och lokaler på kvartersmarken är klar. Övertagandet av allmänna anläggningar ska dock ske vid ett och samma tillfälle om inget senare överenskommes mellan kommunen och exploatören.

I enlighet med föreslaget exploateringsavtal står det fritt för exploatören att välja om de handlar upp entreprenader på utförande- eller totalentreprenad. Gentemot kommunen har exploatören samma ansvar som vid en totalentreprenad enligt ABT06 där kommunen agerar beställare.

Inom området finns inga förorenade massor men pga omfattande sprängningsarbeten ska exploatören arbeta fram en masshanteringsplan. Vikt läggs vid anpassning av både allmän plats- och kvartersmark i både höjd- och sidled till den anslutande naturala buffertzonen så att bostäderna känns inkilade i och inbjudande till naturen. På ett antal platser inom området kommer bergskärningar bli aktuellt. Princip och synlighet utförs om möjligt lika de bergskärningar som finns i närområdet, tex Kvarnholmens trafikplats.

Exploatören klarar inte att hantera all dagvattenhantering inom planområdet och det har därför tagits fram förslag på två dagvattenkompensationer utanför planområdet. Exakt teknisk lösning är inte fastslagen men förslag på och placering finns dokumenterat i dagvattenutredningen. Exploatören projekterar och bygger ut kompensationsåtgärderna men kommunen äger rätt att godkänna teknisk lösning under projekteringen, innan utbyggnad.

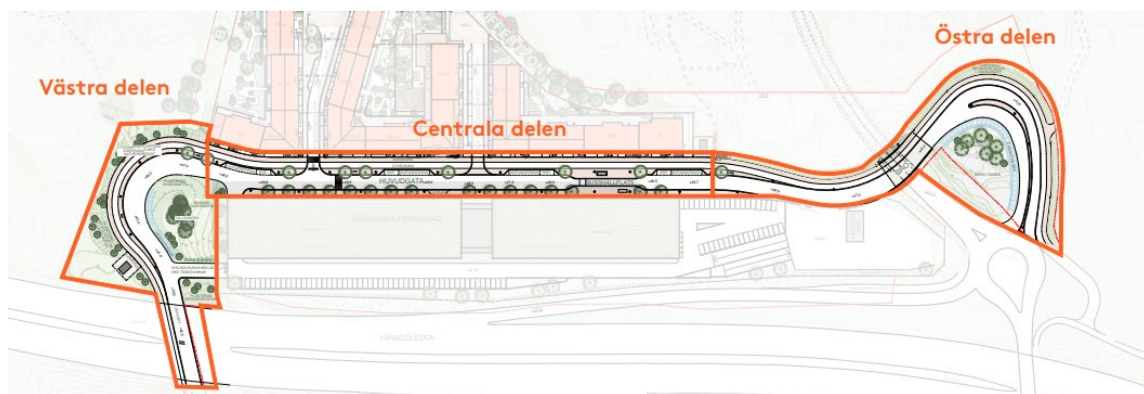
Gatubelysningen i området kommer att utgöras både av linspänd belysning och av armaturer på stolpar. För att skapa en tydligare koppling mellan Ryssbergen och Birka samt en tryggare passage kommer vägporten under väg 222 att förses med ny belysning. Belysningen kommer ges en varierad ljusbild som samspelar med omgivningen och vägporten är också identifierad som en potentiell plats för konstinstallation i området. Belysning inom naturområdet ska undvikas med hänsyn till djurlivet. Ny nätstation kommer anläggas inom planområdet.

Huvudgatan – översikt

Ryssbergens nya huvudgata sträcker sig från vägporten under väg 222 vid Birkaområdet i väst till trafikplats Kvarnholmen i öst. Gatan har olika karaktär och utformning beroende på den omgivande miljön och kan delas in i den västra, den centrala och den östra delen. Områdets två lokalgator ansluter till huvudgatan och verksamhetsbyggnaderna i söder har ett antal planerade in- och utfarter. En nätstation ska placeras i anslutning till huvudgatan och trappor samt stigar som leder in i naturreservatet finns att ansluta härifrån.

I huvudgatan kommer belysning, strömförsörjning, fiber, vatten, spill- och dagvattenledningar att anläggas. Vegetation och fördröjningsmagasin kommer i största möjliga mån hantera dagvatten och skyfall (se tidigare skrivelse om kompensationsåtgärder).

Huvudgatan är totalt 20 meter bred och innehåller både gångbanor, en dubbelriktad cykelbana, möbleringszon och busshållplats.

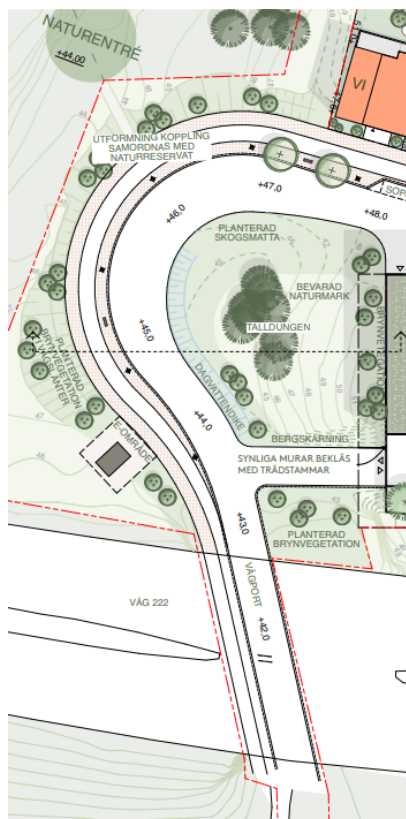


Huvudgatans uppdelning efter dess olika karaktärer.

Huvudgatan – västra delen

Där Ryssbergens nya huvudgata kommer ut ur vägporten under väg 222 är gatan omgiven av natur som bildar ett starkt entrémotiv. Gatan svänger kraftigt österut och i samband med att den rätas ut möts den av kvarter 1. Huvudgatan har i denna del en gångbana (2,5m), dubbelriktad cykelbana (3,5m) på den västra sidan och körbana (7m) med breddökning

genom kurvan. En nätstation för elförsörjning till området anläggs av Nacka Energi AB, intill gång- och cykelbanan strax efter vägporten. I kurvans övre del, innan bostadsbebyggelsen, planeras en trappa eller spång med koppling till en naturentré. I ett mycket kuperat område i kurvans inre har en tallunge lokaliserats som viktig för spridningssamband av tall och ska bevaras. Markpåverkan ska undvikas i rotzonen, sprängkanter döljs och slänter utformas så naturliga som möjligt med vegetation och höjdsättning som ansluter till den befintliga.



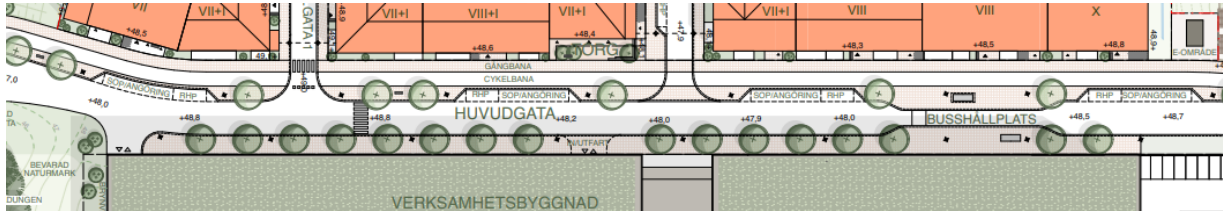
Huvudgatans västra del.

Huvudgatan – centrala delen

Där huvudgatan går igenom den nya bebyggelsen i Ryssbergen har den karaktären av en stadsgata med byggnader på båda sidorna. Gatans centrala del är 20 meter bred och utgörs av en gångbana (2,5m), en dubbelriktad cykelbana (3m), en möbleringszon med träd och p-fickor med plats för dörruppslag, en 7m bred körbana samt en möbleringszon med trädplantering och en gångbana mot verksamhetsbyggnaden. Utanför kvarter 3 planeras en busshållplats med timglasutformning. Angöring, parkeringsplats för rörelsehindrade och sophämtning från soprummen sker från fickor i möbleringszonen.

Denna del av gatan har trädplantering i möbleringszonen på båda sidor av gatan. Samtliga träd planteras i slutna växtbäddar med skelettjord och träden på norra sidan tar via brunnar och ledningar hand om körbanans dagvatten. Tall föreslås som gatuträd på huvudgatan vilket förstärker områdets karaktär som "Naturbant" och bidrar med ekologiska kvaliteter.

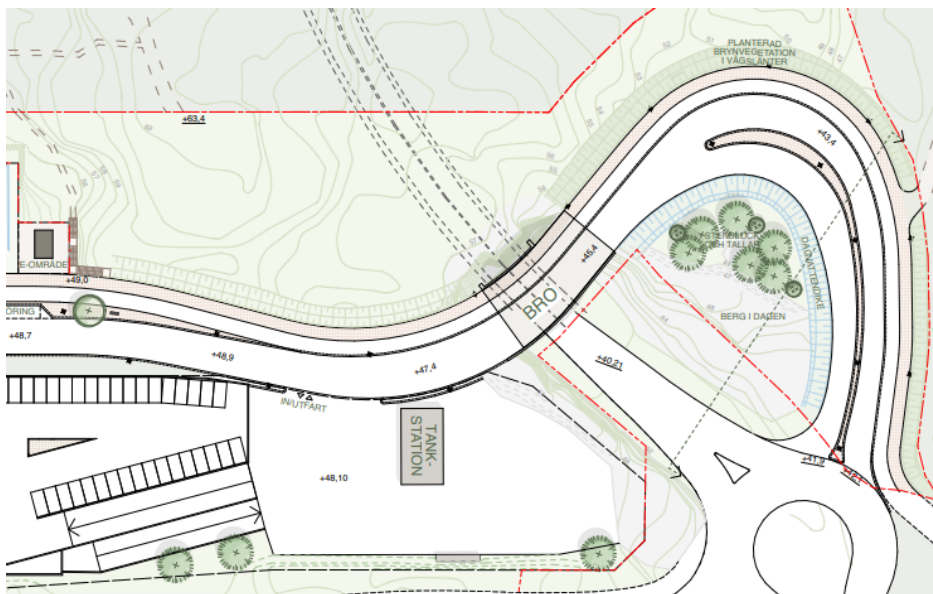
I kvarter 2 planeras en förskjutning i fasadlivet som skapar ett litet torg ut mot gatan med plats för olika typer av sittmöjligheter och trädplantering.



Huvudgatans centrala del.

Huvudgatan – östra delen

Där bostadsbebyggelsen tar slut ändras gatans karaktär ännu en gång då gatan i norr möter en brant bergskärning. Vid bergskärningen planeras en trappa och stråk som leder upp till en del av naturreservatet kallat Hjässan. I huvudgatans östra del fortsätter området genomgående gångbana (2,5m) och dubbelriktade cykelbana (3m). Körbanans bredd varierar här för att möjliggöra körbarhet genom den skarpa kurvan ned mot Kvarnholmens trafikplats. Efter bron, i innerkurvan, bildas en yta för dagvattenhantering och vegetation.



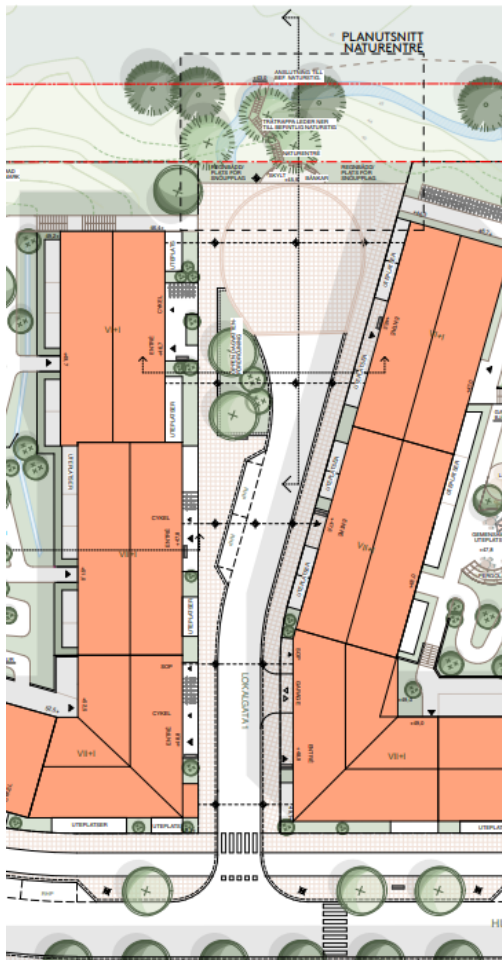
Huvudgatans östra del och bron.

Huvudgatan – bron

För att knyta ihop Ryssbergen med trafikplats Kvarnholmen kommer en ny bro att anläggas. Bron sträcker sig framför och ovan tunnelmynningen till Ryssbergstunneln och bildar därmed ett nytt entrémotiv till tunneln. Bron föreslås utformas med gångbana (2,5m), cykelbana (2,5m) och körbana (7m). Detta möjliggör busstrafik och en god framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter. Brons räcken förses med infälld belysning och dess gestaltning föreslås ges en nedtonad utformning som inte tar fokus från den bakomliggande skogbeklädda bergknallen.

Lokalgata 1

Lokalgatan är lokaliserad i väst, mellan kvarter 1 och 2, ansluter till huvudgatan i söder och möter buffertzonen i norr. Gatan lutar från huvudgatan och ner mot naturreservatet i norr. Den förses med gångbana på var sida (2,5m+2,5m) och ett körfält (5,5m) och avslutas i en torgliknande yta med vändmöjlighet både för person- och sopbil.



Lokalgata 1.

5.3.2 Byggnation på kvartersmark

I stadsbyggnadsprojektet ansvarar exploatören för utbyggnad inom kvartersmark, i form av bostadsbebyggelse, förskola, verksamhetslokaler samt lokalgata 2 som är belägen mellan kvarter 2 och 3. Förskolan är belägen i entré våningen på kvarter 2.

Exploatören har ett samordningsansvar för utbyggnaden både vad gäller kvarters- och allmän platsmark.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Eftersom området omgärdas av väg 222 i söder och natur i övrigt så bedöms påverkan på fastighetsägare och boende under byggtiden vara förhållandevis liten.

Exploatören kan komma att ansöka en trafikanordningsplan hos kommunens trafikenhet för att nyttja Birkavägens förlängning, via vägporten under 222, för att angöra arbetsområdet. Om Birkavägen nyttjas för byggtrafik av exploatören ger det en ökad ljudnivå, visst damm och en högre trafikbelastning inom Birkaområdet än vad som gäller i dagsläget. Upplevelse- och vistelsemiljön kommer vid detta fall att försämrats för barn och vuxna i alla åldrar. På grund av den ökade trafikbelastningen finns risk att barn kan känna sig mindre trygga på Birkavägen och intilliggande gator.

5.5 Rättsligt genomförande

Exploatören har tecknat utbyggnadsavtal med Nacka vatten och avfall AB och svarar för att teckna avtal med övriga ledningsägare för att säkra utbyggnaden av ledningsnätet.

För att genomföra exploateringen krävs fastighetsbildningar, marklov och bygglov. Lov söks av exploatören för både allmän plats och kvartersmark.

Med stöd av detaljplanen kan allmän plats som ägs av Trafikverket övergå till den kommunala fastigheten. Den marköverföring som är nödvändig kan säkras genom att kommunen tecknar markåtkomstavtal med Trafikverket, med stöd av detaljplanen kan dock marken inlösas. Exploatören ska bekosta både eventuella kostnader för inlösen och lantmäteriets handläggning av ärendet. Kommunen ska bistå när det är skäligt.

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, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

Exploatören har åtagit sig att medverka, omfattningen utreds i samband med att exploateringen genomförs. Under framtagandet av detaljplanen har en möjlig plats för konstinstallation identifierats i vägporten vid Birkavägen under väg 222:an. Exempelvis kan man där arbeta med belysningen.

6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Markanvisning, utskick	Ej relevant
Antagen detaljplan*	2022 kvartal 1
Laga kraft	2023 kvartal 4
Start Markarbeten	2024 kvartal 1
Byggstart allmänna anläggningar	2025 kvartal 1

Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	2025
Start inflyttning	2028
Byggstart verksamhetsfastighet	2025
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2031
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2031
Projektavslut	2031

7 Ekonomi

7.1 Budget

Totalt beviljad utgiftsbudget är 14,1 miljoner kronor och beviljad intäktsbudget är 23,1 miljoner kronor, se tabell 1 nedan. Till och med 2021 har 15,1 miljoner kronor i utgifter upparbetats och inkomster om 10,8 miljoner kronor erhållits och 1,5 miljoner kronor återstår att fakturera exploatören.

Den beviljade budgeten avser kostnader hänförliga till planskedet samt framtagande av exploateringsavtal.

Stadsbyggnadsprojektet söker nya medel för kommunens kostnader förknippade med exploatörens projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och kvartersmark, för vidare handläggning av detaljplanen fram till laga kraft samt projektledning och uppföljning av exploateringsavtalet till dess att projektet avslutas. En utökad budget söks inom ramen för det genomförandebeslut som även inrymmer beslut om detta utbyggnads-PM.

Tabell 1 Tabellen redovisar politiskt beviljad budget.

	Beslutstidpunkt samt beslut			SUMMA (tkr)
	2017-04-24	2018-11-19	2020-06-02	
	2016/118-041	2018/68	KFKS2019/67	
Inkomster/intäkter	3 218 429	20 000 000		23 218 429
Utgifter	4 231 749	10 000 000		14 231 749
Netto exkl VA				8 986 680
Avgående inkomst VA			100 000	100 000
Avgående utgift VA			100 000	100 000
Netto VA				0
TOTALT BEVILJAD BUDGET				8 986 680

7.2 Projektkalkyl

Stadsbyggnadsprojektet bedöms gå med 18,2 miljoner kronor i överskott, vilket framgår av projektkalkyl nedan. Projektet har ej fakturerat 1,5 miljoner kronor för del av plankostnader för åren 2015-2021. Dessa kostnader avses utredas för vidarefakturering till exploatören.

Fördelning av utgifter/inkomster Ryssbergen	Utgifter (miljoner kronor)
INKOMNA INKOMSTER TOM 2021	
Planintäkter, projektledning, administration	10,8
SUMMA INKOMNA INKOMSTER	10,8
UPPARBETADE UTGIFTER TOM 2021	
Detaljplan, projektledning, administration	-12,3
Samordningskostnader genomförande	-2,8
SUMMA UPPARBETADE UTGIFTER	-15,1
PROGNOS UTGIFTER FROM 2022	-7,5
Överklagandehantering av detaljplan, administration, förhandling exploateringsavtal	-0,9
Byggprojektledning, administration, bygglledning, besiktning, driftöverlämning	-4,5
Projektledning och uppföljning exploateringsavtal	-2,1
PROGNOS INKOMSTER FROM 2022	30
Varav exploateringsersättning 21,0	
Varav av kommunen nedlagd tid under genomförande 6,6	
Varav plankostnader 0,9	
Varav ofakturerat del av plankostnader 2015-2021 1,5	
SUMMA PROGNOS UTGIFTER	-7,5
SUMMA PROGNOS INKOMSTER	30,0
TOTALA UTGIFTER	-22,6
TOTALA INKOMSTER	40,8
NETTO	18,2

Inkomster som ej ingår i projektkalkylen: Medfinansiering av tunnelbanan cirka 43 miljoner kronor.

7.3 Finansiering

Exploatören finansierar följande:

- Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen. Där ingår även att ersätta kommunen för kommunens kostnader förknippade med exploatörens projektering och utbyggnad, vilket utgörs av:
 - Projektledning
 - Uppföljning av kravställningar enligt exploateringsavtalet
 - Kommunens arbete avseende de allmänna anläggningarna vid projekteringen och utförandet av dessa
 - Samordningsarbete och proaktiv bygglovsprocess
 - Övrig projektadministration.
- Kostnader för förläggningen av ledningsägares infrastruktur inom området.

- Exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar, primära anläggningar, utanför detaljplanen.
- Medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.
- Kommunens kostnader i detaljplaneprojektet tills planen vunnit laga kraft med stöd av tidigare tecknat plankostnadsavtal.

Kommunens finansierar genom skattemedel:

- Drift och kapitaltjänstkostnader för ny allmän platsmark (gata och park), se 7.4 för specifika kostnader.

Projektet genererar även ökat skatteunderlag allteftersom inflyttning sker till bostäderna.

7.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Ryssbergen	2 818 257,0	2 818 257,0	551 478,0	551 478,0	203104

8 Risker

		Sannolikhet	Konsekvens	Åtgärd
●	Tid	4	2	Säkerställa att en gemensam strategi för kommunikation mellan exploatör och kommun tas fram för ett effektivt samarbete i projekterings- och produktionskedje.
●	Ekonomi	1	2	Fortlöpande fakturering i projektet. Kommunen ska ej bära kostnader.
●	Produkt	3	1	Rätt intern organisation vid projektering och kontroll under utbyggnad.

Exploatören projekterar och bygger ut i samma grad och ansvarsnivå som vid en totalentreprenad där de agerar både entreprenör och beställare. Projektering och utförande ska följa Nackas tekniska handbok varvid ekonomi och slutlig produkt har god standard och låg risk. Exploatören bekostar projektering, genomförande och av kommunens tjänstemän nedlagd tid.

9 Kommunikation

En kommunikationsplan finns framtagen av kommunen. Information kommer att delges genom våra interna kanaler men framgångsreceptet för projektet är att tillsammans med exploatören skapa en gemensam strategi för hur, var och vad som kommuniceras. Boende i närområdet, föreningar och intresseorganisationer delges information och bjuds in till

relevanta möten för att på så sätt skapa delaktighet och förståelse för projektet och utvecklingen av platsen.

I0 Rapportering

I0.1 Avslut och överlämnande

Projektavslut kommer att ske enligt gällande rutiner. Enligt tidplanen avslutas projektet 2031.

Nina Morling	Peter Skogberg
Enhetschef Exploateringsenheten	Enhetschef Bygg och anläggning
Johan Rapping	David Bergh
Projektledare Exploateringsenheten	Delprojektledare Bygg och anläggning