

2023-02-16

## UTBYGGNADS-PM

Dnr KFKS 2016-129

Projekt 99924400

Nacka stad

Ingår i tunnelbaneavtalet

# Utbyggnads-PM Järla stationsområde norr

Stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde, detaljplan för Järla stationsområde norr, fastigheterna Sicklaön 361:1 och 40:25 samt del av fastigheterna Sicklaön 40:11, 133:1 och 132:16, i kommundelen västra Sicklaön, Nacka kommun



**Bild:** kartan ovanför visar områdets avgränsning. Den lilla kartan till höger visar var i Nacka kommun som området ligger.

## Innehåll

1	Sammanfattning .....	3
2	Bakgrund .....	4
3	Förutsättningar .....	4
3.1	Område och avgränsningar .....	4
4	Utförande .....	5
4.1	Markägoförhållanden .....	5
4.2	Utbyggnad .....	6
4.2.1	Allmänna anläggningar .....	6
4.2.2	Byggnation på kvartersmark .....	8
4.3	Konsekvenser för fastighetsägare och boende .....	11
4.4	Rättsligt genomförande .....	12
4.4.1	Utbyggnad av allmän plats .....	12
4.4.2	Utbyggnad av det västra kvarteret .....	13
4.4.3	Utbyggnad av det östra kvarteret .....	13
4.4.4	Utbyggnad av station Järla och entréfunktion inom östra kvarteret .....	13
4.5	Konsten att skapa stad .....	14
5	Tidplan .....	14
6	Ekonomi .....	15
6.1	Budget .....	15
6.2	Projektkalkyl .....	16
6.3	Finansiering .....	17
6.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar .....	18
7	Risker .....	19
8	Kommunikation .....	20
9	Rapportering .....	20
9.1	Avslut och överlämnande .....	20
10	Bilagor .....	20

## I Sammanfattning

Detaljplanen för Järla stationsområde norr ingår i stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde och bidrar till utvecklingen av Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Vidare ingår projektet i det avtal om utbyggnad av tunnelbana till Nacka som Nacka kommun ingått i och med 2013 års Stockholmsförhandling. Projektet bidrar till att Nacka uppfyller sin del av avtalet för tunnelbanan att låta bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Syftet med utbyggnaden inom Järla stationsområde norr är att skapa förutsättningar för goda boendeförhållanden och stadsliv genom en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och bostadsbebyggelse samt verksamhetslokaler av hög arkitektonisk kvalitet kring kollektivtrafiknoden station Järla, bestående av busstrafik, Saltsjöbanan och snart nya tunnelbanan.

Projektet möjliggör cirka 390 nya bostäder jämnt fördelade mellan det västra och det östra kvarteret med lokaler i bottenvåningarna. Inom det östra kvarteret möjliggörs en entréfunktion genom bostadsbebyggelsen till Birkavägen från stationshuset tillhörande den nya tunnelbanan som är placerad mellan de två kvarteren. Det nya stationshuset har sin huvudentré mot det nedre torget invid Värmdövägen. Ovanpå stationshuset anläggs ytterligare en torgyta som ansluter till det nedre torget med en trappa. Kyrkstigen får en förändrad höjdsättning för att kunna leda skyfall vidare förbi den nya bebyggelsen och för att inrymma nödvändiga ledningar. Kyrkstigen förskjuts även norrut för att möjliggöra en bredare gata utan att riskera skada på skyddsvärda ekar. Även Birkavägen breddas för att öppna upp gaturummet mot det östra kvarteret och torget ovanpå stationshuset.

Kommunen är byggherre för allmän plats och exploatören Klöver AB för utbyggnad av de nya bostadskvarteren. Region Stockholm, genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT), ansvarar för utbyggnaden av den nya tunnelbanestationen Järla. FUT inledde utbyggnaden under 2022 och har under del av utbyggnadstiden rätt att använda mark inom projektområdet för etablering och utfart. Målsättningen är att FUT återlämnar del av marken som nyttjas stegvis för att möjliggöra samtida produktion inom allmän platsmark och kvartersmark för bostäder inom projektområdet.

Genomförande av Järla stationsområde norr innebär en betydande investering i befintliga och nya allmänna anläggningar. Planerad utbyggnad, som är både geografiskt och tekniskt komplex, måste samordnas med olika aktörer i såväl tid som rum. Den totala investeringsvolymen för lokala allmänna anläggningar beräknas uppgå till cirka 120 miljoner kronor. Då kommunen inför genomförandebeslut inte har en färdig systemhandling för hela området, och en pågående bygghandlingsprojektering för Kyrkstigen, är bedömningen behäftad med osäkerhet. Givet uppskattad investeringsvolym för allmänna anläggningar bedömer kommunen att den årliga driftskostnaden preliminärt uppgår till 141 000 kronor och kapitalkostnaden cirka 3,4 miljoner kronor. Genom uttag av exploateringsersättning, intäkter från vidarefakturering till ledningsägare och intäkter från planerad markförsäljning förväntar sig kommunen ett positivt netto om cirka 54,3 miljoner kronor vid genomförandet av detaljplanen. Kommunen får även medfinansieringsersättning för utbyggnaden av tunnelbanan.

## 2 Bakgrund

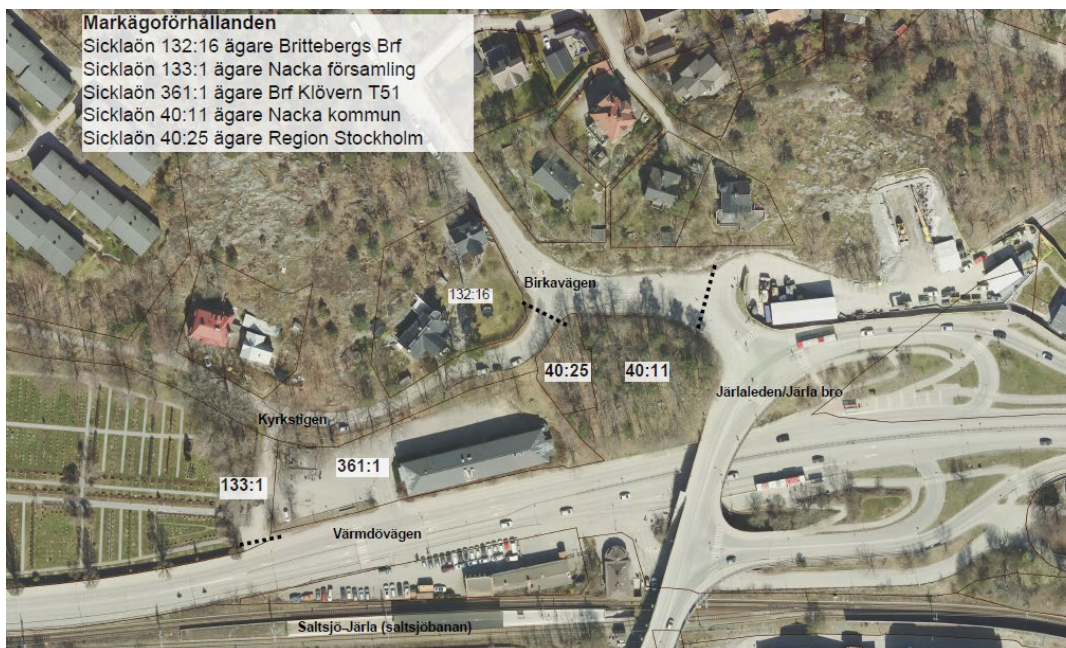
Kommunen ingick avtal om utbyggnad av tunnelbana till Nacka i och med 2013 års Stockholmsförhandling och åtog sig att låta bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön. För att skapa förutsättningar för fortsatt detaljplanering antogs ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka av kommunstyrelsen den 13 april 2015, § 114. Stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde ingår i detta detaljplaneprogram. Projektet bidrar till utvecklingen av Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 3 november 2015 § 217. Stadsbyggnadsprojektet är uppdelat i tre delområden; norr, mitt och syd. Detta utbyggnads-PM omfattar delområde norr. Sedan kommunstyrelsens beslut om *Genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön* den 30 mars 2020, §86, är arbetet med detaljplanerna för Järla stationsområde mitt och syd vilande.

## 3 Förutsättningar

Förutsättningarna för att kunna genomföra detaljplanen Järla stationsområde norr i sin helhet är att detaljplanen vinner laga kraft och genomförs fastighetsrättsligt med hänsyn till nödvändig reglering av mark och avstyckning. Därutöver förutsätter genomförandet att nödvändiga lov och tillstånd godkänns samt att nödvändiga avtal tecknas, läs mer under avsnitt 4.4.

### 3.1 Område och avgränsningar

Projektområdet ligger på västra Sicklaön och ansluter direkt öster om Nacka kyrkas kyrkogård, i anslutning till Värmdövägen, Kyrkstigen, Birkavägen och Järla bro samt direkt norr om Saltsjöbanans station Saltsjö-Järla. Området är cirka 16 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Sicklaön 361:1, 40:25 och del av fastigheterna Sicklaön 40:11, 133:1, 132:16.



**Bild:** översiktskarta med fastighetsgränser, fastighetsbeteckningar och gatunamn markerat på ortofoto (Nacka kommun, 2021).



Projektområdets västra del är en lågpunkt i terrängen och består idag av ett gatukök och en kontorslokal (före detta tandläkarmottagning) med tillhörande asfalterad parkeringsyta. Längs Kyrkstigen finns flera gamla träd med naturvärden, varav 4 träd är skyddade i detaljplanen. Marknivån i projektområdets östra del är cirka tolv meter högre jämfört med den västra delen. Inom området, utmed Kyrkstigen, finns naturliga och bearbetade bergsformationer som vittnar om hur Nackas kulturmiljö formats. Nacka kyrkas kyrkogård i direkt anslutning till Kyrkstigen är skyddad enligt "Kyrkliga kulturminnen" (4 kap Kulturmiljölagen). Risk för föroreningar finns, dessa har reglerats i plankartan innebärande att marklov och/eller bygglov inte får ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärd avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs inte. Inom projektområdet har risk för sulfidförande berg identifierats varför hänsyn till detta behöver tas i samband med sprängningsåtgärder och vid hantering av bergmassor och länshållningsvatten.

Pågående ombyggnation av Värmdövägen drivs som ett separat stadsbyggnadsprojekt och får genom detaljplanen planstöd och åtkomst till mark för vägområdets breddning norrut. Tillfälligt nyttjande av mark har reglerats genom avtal för ombyggnation av Värmdövägen i väntan på att detaljplanen vinner laga kraft. I projektområdets östra del pågår genomförandet av den nya tunnelbanan. Direkt norr om projektområdets östra del (norr om Birkavägen) pågår planarbete i tidigt skede för Ljungvägen. Samordning kring Birkavägens utformning ska ske mellan projekten. Om arbeten med att restaurera intilliggande Järla Bro startar under tiden för genomförandet av projektområdet så behöver dessa arbeten samordnas.

## 4 Utförande

### 4.1 Markägoförhållanden

Genomförande av projektet förutsätter reglering och avstyckning av mark för nya fastigheter och förutsätter i vissa delar tredimensionell fastighetsbildning. När detaljplanen har genomförts fastighetsrättsligt är kommunen lagfaren ägare till allmän plats och för ny fastighet för elnätstation inom detaljplanen. Genomförandet innebär även att det östra kvarteret som kommunen har markanvisat frånskiljs genom avstyckning från kommunens fastighet Sicklaön 40:11 för att möjliggöra planerad överlåtelse till exploitören Klöver AB, nedan kallad exploitören, som efter tillträde är lagfaren ägare. Exploitören äger redan det västra kvarteret.

Tredimensionell fastighetsbildning är aktuellt för tunnelbanans förmånsfastighet Sicklaön 40:25, dit ytterligare mark ska regleras. Allmän plats ovanpå stationsbyggnaden regleras från Region Stockholm till kommunen. Tredimensionell fastighetsbildning är även aktuellt för balkonger som krägar ut över allmän plats (vid Kyrkstigen och torg primärt), vilket innebär att mark regleras mellan kommunen och exploitören, samt utskjutande byggnadsdelar i det östra kvarteret. Tredimensionell fastighetsbildning är också aktuellt inom det östra kvarteret för entréfunktion från stationsbyggnaden till Birkavägen som Region Stockholm ska ansvara för. Tabellen nedan sammanfattar planerade ändringar av markägoförhållanden i uppskattat antal kvadratmeter. Inriktningen är att överenskommelser om fastighetsreglering tecknas mellan berörda parter.

**Tabell:** sammanfattning ändrade markägoförhållanden i uppskattat antal kvadratmeter

Fastighet	Avstår allmän platsmark (kvm)	Erhåller allmän platsmark (kvm)	Avstår kvartersmark (kvm)	Erhåller kvartersmark (kvm)
Sicklaön 133:1 <i>Ägare: Nacka församling</i>	324		14	
Sicklaön 361:1 <i>Ägare: Exploatören</i>	760		24	50
Sicklaön 40:11 <i>Ägare: Nacka kommun</i>		1644	1900	20
Sicklaön 40:25 <i>Ägare: Region Stockholm</i>	560			262
Ny fastighet för bostäder m.m. <i>Ägare: Exploatören</i>			260	1850
Ny fastighet för elnätstation <i>Ägare: Nacka kommun</i>				130

## 4.2 Utbyggnad

Utbyggnaden förutsätter samordning mellan ansvariga byggherrar och en preliminär skedesplanering har tagits fram enligt bilaga 1. Skedesplaneringen redovisar övergripande planerad utbyggnadsordning. Planeringen sträcker sig fram till och med 2030 och förändringar över tid kan komma att ske. Berörda byggherrar arbetar i den löpande samordningen med att uppdatera en gemensam samordningstidplan och hanterar frågor inför och under utbyggnadstiden. Nedan följer en övergripande beskrivning av de arbeten som pågår och är planerade inom projektområdet.

### 4.2.1 Allmänna anläggningar

Nacka kommun är ansvarig byggherre för utbyggnad av allmän plats, kommunala allmänna anläggningar och allmänna anläggningar för berörd ledningsägare avseende vatten och avlopp. Övriga ledningsslag (fiber, fjärrvärme, el) anläggs av respektive ledningsägare samordnat med kommunens entreprenad. Utbyggnad av Värmdövägen inom projektområdet bedrivs i ett annat kommunalt stadsbyggnadsprojekt. De anläggningar som ska byggas inom Järla stationsområde norr omfattar ombyggnation av del av Kyrkstigen och Birkavägen med anslutning mot Järla skolväg, Järlaleden/Järla bro samt nybyggnation av två torganläggningar med tillhörande trappanläggning.

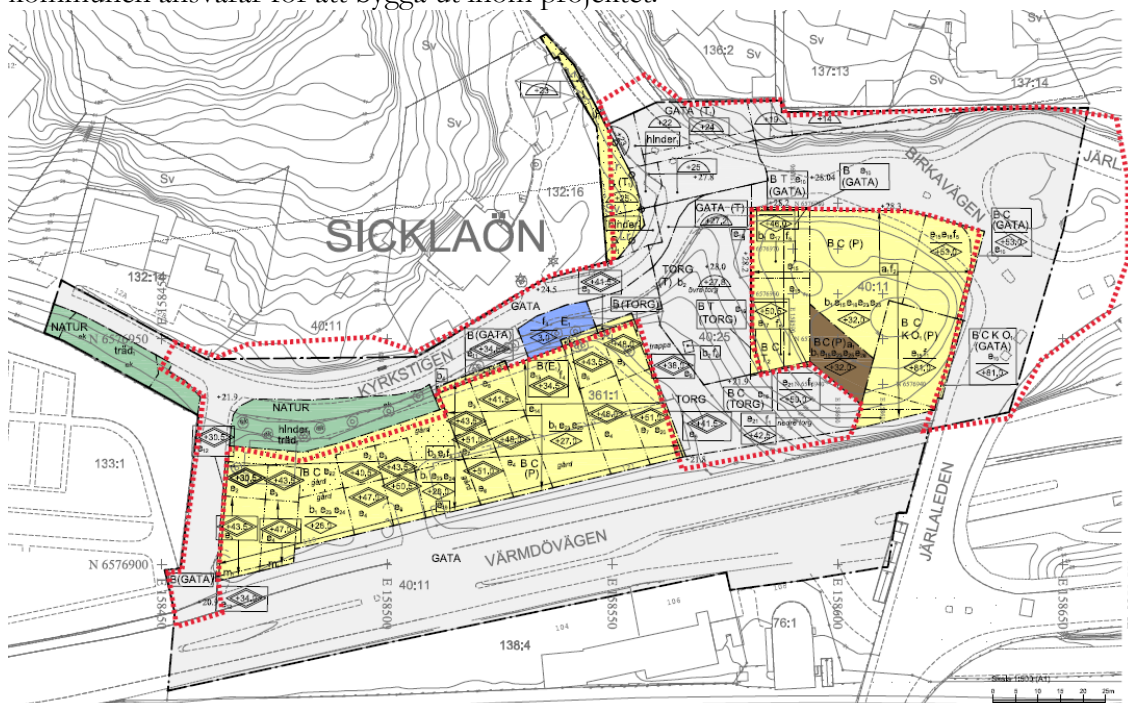
### Ambitionsnivåer vid gestaltning av offentliga platser

Järla stationsområde norr kommer att vara en viktig målpunkt för Nackabor och besökare med anledning av kollektivtrafiknoden station Järla, bestående av busstrafik, Saltsjöbanan och den nya tunnelbanan. Då området är en viktig målpunkt i Centrala Nacka är inriktningen att skapa väl gestaltade offentliga platser som bidrar till att väva samman den nya bostadsbebyggelsen och den nya tunnelbanestationen med hänsyn till befintlig struktur och anslutande bebyggelse. Vid utformning av de nya torganläggningarna med tillhörande trappanläggning arbetar projektet för att uppnå en unik gestaltning vilket bland annat kan innebära att markbeläggning och utrustning kan vara specialdesignad för att signalera att

extra omsorg har givits platsen. Här planeras plats för bland annat dagvattenbäddar, möjlighet att sitta, passera och parkera sin cykel. Vid utformning av Kyrkstigen arbetar projektet för en gestaltning som tar hänsyn till att Kyrkstigen utgör en gammal landsväg mellan Stockholm och Värmdö. Den gamla landsvägen i samspel med sekelskiftesvillorna norr om Kyrkstigen utgör ett viktigt kulturhistoriskt stråk. I den mån det är möjligt utgår utformningen från att bevara det historiska sambandet bland annat genom att spara skyddsvärda gamla ekar. Vid metodval för att ta bort berg vid Kyrkstigen är det projektets ambition att berget fortsatt ska efterlikna den spräckning och det bergutfall som finns på platsen i dag. Inriktningen för Birkavägen i korsning mot Järlaleden är att utveckla en grön stadsgata med träd och dagvattenhantering i regnbäddar. Gatan planeras inrymma gång- och cykelväg, buss- och biltrafik samt angöringsplatser.

### Skeden och etapper vid utbyggnad av allmänna anläggningar

Utbyggnaden av allmänna anläggningar är uppdelad i flera skeden där respektive skede består av en groventreprenad och en finplaneringsentreprenad. I groventreprenaden utförs ledningsarbeten, belyningsarbeten, större schakter, uppbyggnad av väg samt ett första lager med grovasfalt. I finplaneringsentreprenaderna, som är väderberoende och normalt kan utföras mellan april till november, ingår bland annat planteringar, stensättningsarbeten, mark- och trafikutrustning och det översta slitlagret på alla ytor. Områden markerade på plankartan nedan redovisar övergripande de anläggningar och allmänna platser som kommunen ansvarar för att bygga ut inom projektet.



**Bild:** utsnitt plankarta med allmän plats/allmänna anläggningar som projektet Järla stationsområde norr ansvarar för (färgat grött, blått och grönt), preliminär omfattning markerad med streckad begränsningslinje.

Kommunens utbyggnad inom projektområdet kommer att genomföras etappvis med hänsyn till FUT:s samtida produktion av den nya tunnelbanestationen samt med hänsyn till utbyggnad av de nya bostadskvarteren. Kommunen har i dagsläget inte en färdig

systemhandling för alla allmänna anläggningar inom projektområdet och projektering av groventreprenaden för Kyrkstigen pågår som ett delprojekt inom kommunens samverkansentreprenad med Skanska. Utbyggnaden sammanfattas i nedan preliminära steg:

**1. Groventreprenad Kyrkstigen**

Omfattar nödvändig nyförläggning och omförläggning av befintliga ledningar och förberedande arbeten för ny elnätstation. Innebär bland annat försiktig sprängning för losshållning av berg och djupa schaktarbeten i Kyrkstigen i närheten av kyrkogården, privatägda fastigheter och skyddsvärda träd. Vägområdet breddas och förskjuts norrut för att möjliggöra ledningsförläggning och skyfallshantering.

**2. Groventreprenad Kyrkstigen fortsättning mot Birkavägen**

Ledningar och dagvattennät ansluts, ny elnätstation installeras och byggvägen iordningsställs. Arbetet innebär bland annat djupa schaktarbeten i anslutning till privatägd fastighet.

**3. Groventreprenad Birkavägen**

Omfattar nödvändiga arbeten för att möjliggöra en bredare gatusektion. Innebär bland annat försiktig sprängning för losshållning av berg och djupa schaktarbeten i Birkavägen i närheten av privatägda fastigheter. Vägområdet breddas och förskjuts norrut.

**4. Finplanering Kyrkstigen, torgytor, trappa, Birkavägen med anslutning mot Järla skolväg och Järlaleden/Järla bro**

Omfattar bland annat att ytskikten färdigställs till exempel slutligt asfaltlager och möblering av gaturummen genomförs så som cykelparkering, regnbäddar och belysning.

Kommunens groventreprenad av Kyrkstigen (steg 1-2 ovan) är planerad att genomföras inom ramen för befintlig samverkansentreprenad med Skanska som även ansvarar för framtagandet av den bygghandling som ligger till grund för planerat genomförande.

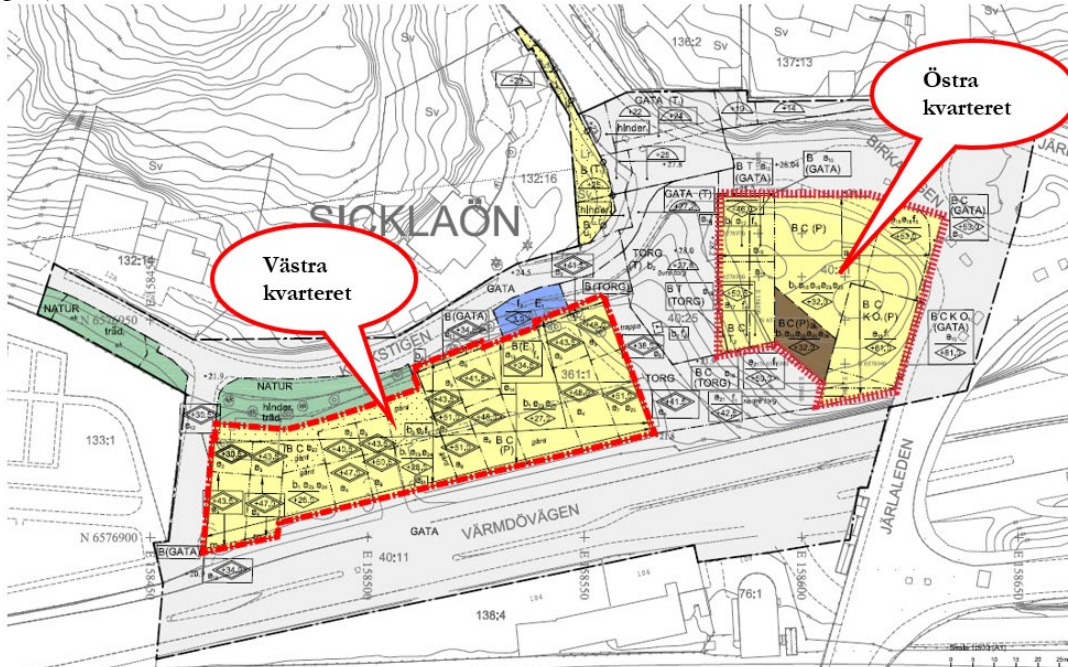
För resterande steg (steg 3-4 ovan) planeras upphandling och/eller avrop för såväl projektering som för produktion. Dessa steg genomförs senare och i enlighet med projektets övergripande tidplan. Tidplanen sträcker sig fram till och med 2030 och involverar flera olika aktörer med beroenden och ledtider gentemot varandra.

#### **4.2.2 Byggnation på kvartersmark**

Exploatören är ansvarig byggherre för utbyggnad av kvartersmark inom både det västra och östra kvarteret. Projektet möjliggör cirka 390 nya bostäder och 1100 kvadratmeter verksamhetsyta jämnt fördelade mellan det västra och östra kvarteret. I bottenvåningarna planeras även för lokaler för de boende så som cykelgarage, föreningslokal/lokal för distansarbete. Det västra kvarteret innehåller flerbostadshus om 4–7 våningar med centrumverksamhet i bottenplan. Det östra kvarteret har reglerats flexibelt vad gäller användning om 4–7 våningar samt en högdelen om 16 våningar. Den flexibla användningen innebär att högdelen kan utvecklas antingen till bostäder, runt 115 stycken om hela volymen utnyttjas, eller exempelvis till hotell eller kontor.



Områden markerade på plankartan nedan redovisar de två kvarterens läge inom projektområdet.

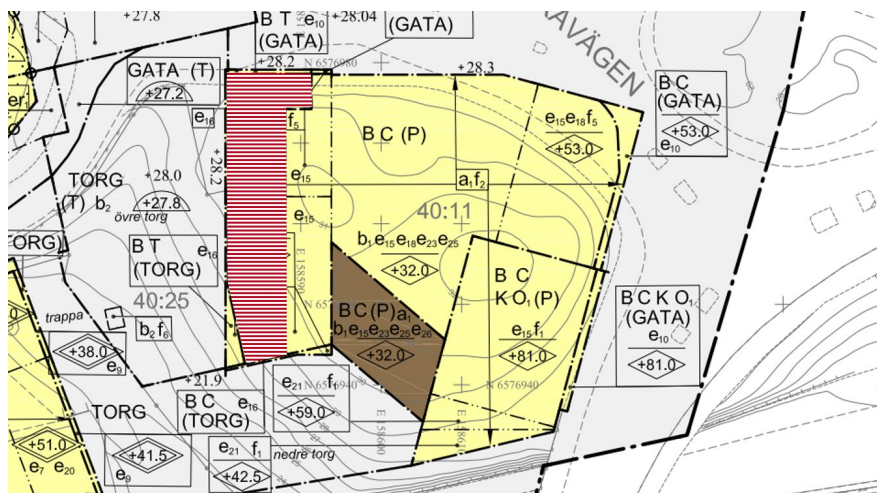


**Bild:** utsnitt plankarta med det västra och östra kvarteret markerade med streckad begränsningslinje.

Utbyggnaden av kvarteren är uppdelad i olika skeden, se bilaga 1. Exploatörens utbyggnad kommer att genomföras etappvis med hänsyn till FUT:s samtida produktion av den nya tunnelbanestationen samt med hänsyn till utbyggnad inom allmän plats.

### Utbyggnad av entréfunktion inom östra kvarteret tillhörande tunnelbanan

Inom det östra kvarteret möjliggörs en entréfunktion genom bostadsbebyggelsen till Birkavägen från stationshuset tillhörande den nya tunnelbanan som är placerad mellan de två kvarteren. Exploatören är ansvarig byggherre för att bygga ett utrymme och överlåta till FUT som sedan ansvarar för installation och inredning av utrymmet.



**Bild:** utsnitt plankarta med utrymme i plan markerat inom det östra kvarteret där entréfunktion i entréplan mellan Birkavägen och Värmdövägen ska byggas.



*Bild (Zynka Visual/Ssemrén & Månsson, 2022): möjlig utformning av västra kvarteret mot Kyrkstigen.*



*Bild (Zynka Visual/semrén & Månsson, 2022): möjlig utformning av bebyggelseförslagets kvarter mot Värmdövägen. I mitten syns den kommande tunnelbanestationen.*





*Bild (Zynka Visual/Semrén & Månsson, 2022): möjlig utformning av bebyggelseförslagets västra kvarter mot Värmdövägen. I bakgrunden syns högdelen i det östra kvarteret.*

### 4.3 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Järla stationsområde norr är beläget på en central plats och kommer att påverka boende invid Kyrkstigen, närboende i Birkaområdet, besökare till kyrkogården och alla trafikslag i perioder under byggtiden. Det är därför nödvändigt att föra dialog med boende och verksamhetsutövare i direkt anslutning till projektområdet samt med huvudmannen för angränsande trafikanläggning (Saltsjöbanan) och trafikoperatörerna för kollektivtrafiken.

Under byggtiden kommer trafik periodvis att behöva ledas om. För är att säkerställa en genomarbetad trafiklösning för tredje man och en förutsägbarhet för entreprenören under byggtiden så samarbetar projektet kontinuerligt med kommunens trafikenhet såväl i planeringsskedet som under genomförandet. Separat dialog med Trafikförvaltningen är inledd och sker kontinuerligt under projektets gång. Detta för att minimera påverkan på kollektivtrafiken och för att säkerställa att resenärer får tillgång till information om eventuella förändringar i kollektivtrafiken så fort som möjligt. Såväl kommunen som exploitören och FUT kommer att genomföra sprängnings- och spontarbeten inom projektområdet och det kommer att förekomma buller och vibrationer. Respektive byggherre ansvarar på egen hand för att minimera störningar och att förebygga risker med anledning av sina arbeten.

Utvecklingen innebär på sikt positiva konsekvenser för bland annat barn och ungdomar genom att området utvecklas till en mer attraktiv, levande och trygg stadsmiljö med tryggare gångstråk och bättre kommunikationer till rekreation, skolor och idrottsaktiviteter. Under byggtiden arbetar projektet proaktivt tillsammans med externa aktörer i området för att främja säkerhet och välmående.

## 4.4 Rättsligt genomförande

Det har tecknats flera avtal i tidigt skede för att dels möjliggöra utbyggnaden av nya tunnelbanan, dels för att möjliggöra planerad utveckling inom de nya bebyggelsekvarteren. För projektets genomförande behöver ytterligare avtal tecknas, se under följande rubriker. Överenskommelser avseende reglering av mark räknas inte upp nedan. Nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder sammanfattas övergripande i avsnitt 4.1. Utöver avtal, lov och tillstånd som omnämns nedan kommer ytterligare avtal behöva tecknas för exempelvis infästning i exploatörens fasad för bland annat kommunal belysningsanläggning och drift- och underhållsavtal med anledning av tunnelbanan.

### 4.4.1 Utbyggnad av allmän plats

Utbyggnad inom allmän plats förutsätter att beslut om att anta detaljplanen och beslut om fastighetsbildningsåtgärder för allmän plats har vunnit laga kraft. Om tidpunkten för lagakraftvunna beslut avsevärt fördröjs ska projektet ta ställning till om tillfällig nyttjanderätt inom Sicklaön 133:1 är nödvändig för att starta utbyggnaden av Kyrkstigens södra del. Blivande allmän plats enligt detaljplanen inom denna del av Kyrkstigen ägs idag av Nacka församling och för att kunna starta utbyggnaden innan lagakraftvunna beslut behöver en överenskommelse med ägaren av fastigheten Sicklaön 133:1 träffas.

För att möjliggöra utbyggnad av Värmdövägen (som genomförs i ett separat projekt) enligt tidplan har kommunen tecknat avtal med exploatören och ägaren av Sicklaön 133:1:

- Nyttjanderättsavtal för utbyggnad av allmänna anläggningar i väntan på lagakraftvunnen detaljplan och fastighetsbildning inom fastigheten Sicklaön 361:1 till förmån för fastigheten Sicklaön 40:11.
- Nyttjanderättsavtal för tillfälligt markanspråk inom fastigheten Sicklaön 361:1 för etablering och upplag m.m. vid byggande av allmänna anläggningar till förmån för fastigheten Sicklaön 40:11.
- Nyttjanderättsavtal för omledning av trafik och förberedande arbete med anslutning av huvudledningar för vatten och avlopp inom fastigheten Sicklaön 133:1 till förmån för fastigheten Sicklaön 40:11.

Genomförandet förutsätter även att:

- Kommunen tecknar nyttjanderättsavtal med exploatören för produktionsintrång inom fastigheten Sicklaön 361:1 i samband med utbyggnad av allmänna anläggningar till förmån för fastigheten Sicklaön 40:11.
- Kommunen tecknar avtal om genomförande med ägaren av Sicklaön 133:1 med anledning av arbeten nära befintlig anläggning (kyrkogårdsmur) för att hantera frågor om ansvar vid eventuell skada på träd och mur.
- Kommunen tecknar avtal om arbete nära spår med Region Stockholm. Avtal tecknas i god tid inför planerad byggstart.
- Kommunen tecknar vid behov servitutsavtal med exploatören för skyfallsmur eller annat hinder som skydd mot skyfall inom fastigheten Sicklaön 361:1.
- Kommunen tecknar genomförandeavtal med ledningsägarna; Nacka Vatten och Avfall, Nacka Energi, Skanova och Stockholm Exergi för att reglera ansvar och kostnader för planerade ledningsarbeten. Genomförandeavtal för respektive ledningsägare följer gällande Markavtal som finns tecknade mellan kommunen och respektive ledningsägare.



För genomförande av projektet behövs lov och tillstånd. Utöver bygglov för etablering och för stödmurar, som kommunen ansöker om på egen hand så bedöms följande ansökningar och lov nödvändiga inom kommunens kommande entreprenadarbeten:

- Schakttillstånd för att möjliggöra djupa ledningsschakter.
- Miljötillstånd för hantering av förorenade massor.
- Sprängtillstånd för att möjliggöra bredare gatusektioner.
- Trafikanordningsplaner för att möjliggöra avstängning och omledning av trafik.
- Bygglov för att möjliggöra upplag.
- Bygglov för vägräcken.

#### 4.4.2 Utbyggnad av det västra kvarteret

Kommunen och exploatören har i tidigt skede tecknat en principöverenskommelse som för genomförandet av detaljplanen ersätts av ett exploateringsavtal avseende utveckling av det västra kvarteret, fastigheten Sicklaön 361:1. Genom exploateringsavtalet åtar sig exploatören bland annat att upplåta servitut och nyttjanderätter inom kvartersmark utan ersättning. Exploateringsavtalet reglerar även tidpunkt för erläggande av ersättningar och beskriver i övrigt ansvarsfördelning mellan exploatören och kommunen. Utöver exploateringsavtal ansvarar exploatören för att ingå nödvändiga avtal med respektive ledningsägare avseende omförläggning av befintliga fiber, vatten-, avlopp- och dagvattenledning samt för gestaltning och utbyggnad av ny elnästation. Gestaltning av ny elnästation sker i samråd med kommunen. Exploatören ansvarar även för att teckna övriga avtal om tekniska anslutningar samt att ansöka om nödvändiga tillstånd och lov för uppförande av ny bebyggelse och för nyttjande av allmän platsmark i samband med exploateringsåtgärder inom kvartersmark. Avtal om arbete nära spår med Region Stockholm ska tecknas i god tid före planerad byggstart.

#### 4.4.3 Utbyggnad av det östra kvarteret

Kommunen och exploatören har i tidigt skede tecknat ett markanvisningsavtal som för genomförandet av detaljplanen ersätts av ett markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal avseende utveckling av det östra kvarteret, del av fastigheten Sicklaön 40:11. Genom markgenomförandeavtalet åtar sig exploatören bland annat att bygga och överlämna ett utrymme avseende entréfunktion tillhörande tunnelbanan. Vidare regleras även tidpunkt för erläggande av köpeskillingen till kommunen och markgenomförandeavtalet beskriver i övrigt ansvarsfördelning mellan exploatören och kommunen. För genomförandet ansvarar exploatören för att ingå nödvändiga avtal med respektive ledningsägare avseende tekniska anslutningar samt för att ansöka om nödvändiga tillstånd och lov för uppförande av ny bebyggelse och för nyttjande av allmän platsmark i samband med exploateringsåtgärder inom kvartersmark. Avtal om arbete nära spår med Region Stockholm ska tecknas i god tid före planerad byggstart.

#### 4.4.4 Utbyggnad av station Järla och entréfunktion inom östra kvarteret

Kommunen och Region Stockholm har tillsammans med andra berörda kommuner tidigare tecknat *Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling* samt *Genomförandeavtal avseende tunnelbanans utbyggnad till Nacka och söderort*. Parterna har därefter tecknat *Principavtal gällande markåtkomstfrågor mm avseende tunnelbanans utbyggnad inom Nacka kommun*, samt *Avtal avseende förtydligande av nyttjanderätt enligt järnvägsplan vid station Järla*. Tunnelbanans utbyggnad innebär bland annat byggnation av en ny tunnelbanestation i Järla.

I lagakraftvunnen järnvägsplan jämte antagen detaljplan för tunnelbanan är endast stationsentré mot Värmdövägen planlagd. Stationsentrén mot Birkavägen ska enligt detaljplanen för Järla stationsområde norr integreras i kommande bostadsbyggnad och kan byggas först när detaljplanen har vunnit laga kraft. För genomförande av detaljplanen har ett samordningsavtal tecknats mellan kommunen och Region Stockholm. I samordningsavtalet förtydligas bland annat tekniska gränssnitt mellan det östra kvarteret och den nya stationsbyggnaden samt utrymmet inom det östra kvarteret som utgör stationsentrén från stationsbyggnaden till Birkavägen. Kommunen överläter åtaganden avseende dessa tekniska gränssnitt till exploitören genom att reglera detta i det markgenomförandeavtal som kommunen tecknar med exploitören avseende utveckling av det östra kvarteret.

#### 4.5 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. Aktiviteter inom ramen för Konsten att skapa stad har genomförts under arbetet med detaljplanen. Exploatören har upplåtit befintlig byggnad (tandläkarhuset) inom planområdet för en muralmålning och erlagt ersättning till konstnären i samband med muralmålningfestivalen Wall street 2019. Kommunen uppmuntrar exploitören att genomföra fler aktiviteter inom ramen för projektet. Projektet arbetar även för att bidra till attraktiva och levande platser vid utformning av offentliga platser och har ambitionen om att skapa en unik gestaltning av de nya torgen och en utökad gestaltning av Kyrkstigen och Birkavägen, se avsnitt 4.2.1 *Allmänna anläggningar*.

### 5 Tidplan

Utbyggnaden förutsätter samordning mellan ansvariga byggherrar och en preliminär skedesplanering har tagits fram enligt bilaga 1. Skedesplaneringen redovisar övergripande planerad utbyggnadsordning. Planeringen sträcker sig fram till och med 2030 och förändringar över tid kan komma att ske.

Aktivitet	År
Markanvisning, utskick	Ej relevant
Antagen detaljplan*	2023 (första halvåret)
Byggstart allmänna anläggningar	2024 (första halvåret)
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	2026 (första halvåret)
Start inflyttning	2028 (andra halvåret)
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2030 (andra halvåret)
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2030 (andra halvåret)
Projektavslut	2035 (andra halvåret)

\*Tidplanen förutsätter att detaljplanen överklagas.

## 6 Ekonomi

### 6.1 Budget

Projektet har tilldelats en budget om cirka 127,7 miljoner kronor i investeringsutgifter och cirka 144 miljoner kronor i investeringsinkomster efter beslut av kommunfullmäktige den 18 april 2016, KF § 96. Den tilldelade budgeten bedömdes inrymma kommunens arbete för att ta fram och genomföra 1–3 nya detaljplaner fram till projektavslut. Planområdet har delats upp i tre delområden. Kommunens arbete med att ta fram nya detaljplaner har tagit längre tid och genererat ökade kostnader varför budgeten inom stadsbyggnadsprojektet har omfördelats mellan de tre detaljplanerna över tid. Två av detaljplanerna pausades år 2020 och fortsatt arbete har enbart skett för Järla stationsområde norr. Under 2020 har projektet även lämnat tillbaka intäktsbudget med anledning av bolagiseringen av Nacka Vatten och Avfall AB varför intäktsbudgeten skrivits ned till 111 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektet har kvarvarande medel inom beslutad budgetram motsvarande investeringsutgifter om cirka 70 miljoner kronor och investeringsinkomster om cirka 80 miljoner kronor. Kvarvarande budget bedöms möjliggöra fortsatt arbete fram till att detaljplanen för Järla stationsområde norr vinner laga kraft och för att inleda genomförande av allmänna anläggningar, groventreprenaden för Kyrkstigen, i Järla stationsområde norr fram till år 2025.

Projektet ansöker därför inte om utökad budget i samband med *Genomförandebeslut för detaljplan Järla stationsområde norr, del av stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde*. Utökad budget planeras att sökas för Järla stationsområde norr hösten 2025 för fortsatt genomförande år 2026 och framåt för detaljprojektering av allmänna anläggningar, groventreprenad för resterande gator och torg samt finplanering av de offentliga platserna.

Av tabellen nedan framgår den utökade budgeten som projekt avser söka för att möjliggöra fortsatt arbete från 2026 och framåt. Projektet bedömer att budgeten preliminärt behöver utökas med 146,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 75,1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

	Budget =>2022		Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025 2026=>			Totalt		Beslutsinstans	Datum						
	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter			Netto					
Projektbudget beviljad tom 2020	25,4	-57,3	-31,9	0,8	-1,4	-0,6	10,0	-14,7	-4,7	5,5	-33,5	-28,0	69,3	-20,8	48,5	111,0	-127,7	-16,7	KF	2016-04-18 KF § 96	
Utredningsbeslut			0,0		0,0			0,0		0,0			0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0		0,0			0,0		0,0			0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut			0,0		0,0			0,0		0,0			0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KF	Aktuellt ärende
Reviderat genomförandebeslut			0,0		0,0			0,0		0,0			146,1	-75,1	71,0	146,1	-75,1	71,0	0,0	KF	Kommande ärende
<b>Total</b>	<b>25,4</b>	<b>-57,3</b>	<b>-31,9</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>10,0</b>	<b>-14,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>5,5</b>	<b>-33,5</b>	<b>-28,0</b>	<b>215,4</b>	<b>-95,9</b>	<b>119,5</b>	<b>257,1</b>	<b>-202,8</b>	<b>54,3</b>			

Tabellen ovanför redovisar inkomster och utgifter som arbetats upp inom ramen för beslutad budget för stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde till och med år 2022. Redovisade kostnader och intäkter fram till 2022 redogör för arbetet med alla tre detaljplaner. Prognosen från år 2023 och framåt avser bara Järla stationsområde norr.

## 6.2 Projektkalkyl

Tabellen nedanför sammanfattar kostnader och intäkter. Notera att tabellen redovisar *utfall hittills* och *planintäkt* för hela Järla stationsområde vilket omfattar arbete med tre detaljplaner. Prognosen från år 2023 och framåt avser bara Järla stationsområde norr.

VAD	UTFALL/PROGNOS (miljoner kronor)	GÄLLANDE BUDGET (miljoner kronor)
<b>KOSTNADER UTFALL</b>		-127,7
<b>Fram till 2022-12-31</b>		
Utfall hittills	-57,3	
<i>Varav Järla stationsområde norr</i>	<i>-43 (varav cirka -24,5 projektering och planering allmänna anläggningar, och cirka -18 för detaljplan)</i>	
<b>KOSTNADER PROGNOSE – Järla stationsområde norr</b>		
Utbyggnad allmänna anläggningar inkl. byggleddning, projektledning m.m. (inkl. markkostnader så som sanering, riskkostnader m.m.) **	-100	
Prognos ledningsägarnas kostnader	-18	
Detaljplane-kostnader	-0,3	
Markanvisat område, kostnad för eventuell sanering, återbetalning av plankostnad m.m.	-27,2	
<b>SUMMA KOSTANDER*</b>	<b>-202,8</b>	
<i>Varav Järla stationsområde norr</i>	<i>188,5</i>	
<b>INTÄKTER UTFALL</b>		111
<b>Fram till 2022-12-31</b>		
Utfall detaljplaneintäkter	25,4	
<i>Varav Järla stationsområde norr</i>	<i>17</i>	
<b>INTÄKTER PROGNOSE – Järla stationsområde norr</b>		
Exploateringsersättning (lokala och övergripande allmänna anläggningar)	54,5	
Vidarefakturering ledningsägare	18	
Övriga intäkter	2,2	
Markförsäljning	157	
<b>SUMMA Intäkter avrundat*</b>	<b>257,1</b>	
<i>Varav Järla stationsområde norr</i>	<i>248,7</i>	
<b>NETTO (inkl. markförsäljning)</b>	<b>54,3</b>	
*		
<i>Netto (inkl. markförsäljning) Järla stationsområde norr</i>	<i>59,2</i>	

\*Utfall hittills och planintäkt inkluderar utfall för hela stadsbyggnadsprojektet vilket innebär alla upparbetade kostnader för Järla stationsområde norr, mitt och syd. \*\* Framtagen kalkyl, K2, är en kostnadsuppskattning och markkostnad särredovisas inte. I fortsatt kalkylarbete så kommer projektet att fördela kostnader mellan investering och drift (till exempel marksanering, provisorier och rivning).



Genomförande av Järla stationsområde norr innebär en betydande investering i befintliga och nya kommunala allmänna anläggningar. Planerad utbyggnad, som är både geografiskt och tekniskt komplex, måste samordnas med olika aktörer i såväl tid som rum. Vidare arbetar projektet för en omsorgsfull utformning av offentliga platser, läs mer under avsnitt 4.2.1 *Allmänna anläggningar*.

Den totala investeringsvolymen för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar beräknas uppgå till omkring cirka 120 miljoner kronor. Bedömningen bygger på antaganden som är baserade på detaljplanelhandlingarna och pågående projektering. Inför beslut om utbyggnads-PM har projektet inte en färdig systemhandling för hela området och en bygghandlingsprojektering för Kyrkstigen pågår. Sammantaget innebär det att bedömningen är behäftad med osäkerhet eftersom den inte är baserad på prissatta mängder. Mot bakgrund av att kalkylen som ligger till grund för kostnadsbedömningen bygger på antaganden redovisas inte detaljer rörande kostnader som ska bokföras som investering eller drift. I fortsatt kalkylarbete kommer projektet att fördela kostnader mellan investering och drift (till exempel marksanering, provisorier och rivning) för att den ekonomiska planeringen och redovisningen ska vara korrekt. Detta kommer redovisas när utökad budget enligt planering söks hösten 2025.

Kommunen har inlett planeringen för genomförande av allmänna anläggningar och har därför utfall motsvarande en investeringskostnad om cirka 24,5 miljoner kronor varav cirka 20 miljoner kronor avser projekteringskostnad. Resterande kostnad avser projekt- och produktionsplanering samt övrig administration.

### 6.3 Finansiering

Vid genomförande av detaljplanen kommer kommunen att svara för kostnader som är förknippade med den planerade försäljningen av det östra kvarteret, del av kommunens fastighet Sicklaön 40:11. Kommunens kostnader för genomförande av det östra kvarteret uppgår preliminärt till cirka 27,2 miljoner kronor och markintäkten beräknas uppgå till cirka 157 miljoner kronor. Kostnaderna avser avtalad återbetalning av kommunens detaljplanelkostnad som fakturerats exploitören för det östra kvarteret, avstyckning och tredimensionell fastighetsbildning för att kunna genomföra försäljningen samt eventuell sanering av förorenade jordmassor inom det östra kvarteret.

Exploatören har löpande erlagt planavgift i enlighet med tecknade avtal vilket innebär att kommunen fram till 2017, när kommunen genom markanvisning överlät kostnadsansvaret för utveckling av det östra kvarteret, burit vissa kostnader för detaljplanen. Preliminär kostnad för planarbetet fram till tillstyrkan var 17 miljoner kronor varav kommunen burit cirka 1 miljon kronor under planarbetet. Kommunens kostnadsansvar för arbetet med detaljplanen är 50 procent, av kommunens totala kostnad som fakturerats exploitören för framtagandet av detaljplanen, vilket beräknas uppgå till cirka 9 miljoner kronor.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inklusive samordning, projekt- och produktionsplanering samt ledningsarbeten beräknas uppgå till 142,5 miljoner kronor. Genom uttag av exploateringsersättning är exploitören med och finansierar utbyggnaden. Exploatören erlägger exploateringsersättning motsvarande faktisk kostnad för lokala allmänna anläggningar, Kyrkstigen och Birkavägen, och övriga administrativa

kostnader enligt en fördelningsprincip. Ersättningen kommunen beräknar få uppgår till 33,2 miljoner kronor.

Exploatören erlägger exploateringsersättning motsvarande faktisk kostnad för lokala allmänna anläggningar (Kyrkstigen och del av Birkavägen) och övriga administrativa kostnader enligt en fördelningsprincip vilken reglerats i exploateringsavtalet. Exploatören finansierar 100 procent av faktisk kostnad för kommunens utbyggnad av Kyrkstigen. Vidare är exploatören med och finansierar 8,5 procent av faktisk kostnad för kommunens utbyggnad av Birkavägen. Exploatörens andel för utbyggnaden av Birkavägen baseras på en bedömning av exploatörens nytta av anläggningen. Resterande kostnadsandel för Birkavägen bärs av kommunen för det markanvisade området och av andra intilliggande stadsbyggnadsprojekt. För kommunens övriga administrativa kostnader bär exploatören 50 procent och kommunen för det markanvisade området 50 procent av dessa kostnader.

Kommunen kommer även att vidarefakturera kostnader för arbeten kommunen utför åt berörda ledningsägare vid genomförande av detaljplanen. För att reglera kostnadsansvaret ingår kommunen genomförandeavtal med respektive ledningsägare som därmed bekostar sin del av produktionsresultatet. Den totala kostnaden för arbeten som kommunen utför åt berörda ledningsägare beräknas uppgå till cirka 18 miljoner kronor. Kommunen erhåller motsvarande belopp i intäkt.

Därutöver får kommunen exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar enligt en schablonersättning. Ersättningsnivån är beräknad till cirka 21,3 miljoner kronor. Kommunen får även medfinansieringsersättning om cirka 7,2 miljoner kronor för utbyggnaden av tunnelbanan.

Projektet i sin helhet, exklusive medfinansieringsersättningen för tunnelbanan som inte är budgeterad i projektet, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 54,3 miljoner kronor.

#### **6.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar**

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, det vill säga ansvara för all utbyggnad, drift och underhåll av gatu-, torg-, och naturmark inom området. För drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattennätet samt för dagvattenledningar för avledning av dagvatten ansvarar Nacka vatten och avfall AB. Nacka vatten och avfall AB tillser också att förbindelsepunkter upprättas till respektive fastighet. Kommunen ansvarar för dagvattenhantering utmed gator och grönområden inom allmän plats och där kommunen är huvudman. Övriga ledningsägare som är huvudman för el, tele, fiber respektive fjärrvärme ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningen. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvatten och egna ledningar fram till anslutningspunkt.

Kommunen får genom utbyggnaden nya anläggningstillgångar, bland annat ny trapp- och torganläggning, och befintliga gatuanläggningar förbättras, så som Kyrkstigen. Anläggningarna kommer i ett första skede inte ha finplanering klar när de tas i bruk då groventreprenaderna inte inkluderar finplanering. Finplanering kommer att upphandlas i ett senare skede och utföras successivt när kvartersbebyggelsen är klar. Anläggningarna blir därför föremål för delaktivering och driftorganisationen gör ett tidigt driftövertagande (till

exempel snöröjning och gräsklippning) efter entreprenadernas slutbesiktning. Slutligt överlämnande och driftsättning sker när finplanering är utförd för respektive anläggning. Tabellen nedan redovisar uppskattad årlig kapital- och driftkostnad givet den totala investeringsvolymen och de nya anläggningarna som byggs. Projektet bedömer att den årliga driftkostnaden uppgår till 141 000 kronor och kapitalkostnaden 3,4 miljoner kronor det första året. Kostnaderna kan inte redovisas per anläggningsdel eftersom projektering för flertalet anläggningsdelar inte är genomförd ännu.

Projektname	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Järla stationsområde norr	3,4	3,4	0,14	0,14	203012

## 7 Risker

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

- Förseningar och dyrare produktion på grund av bristfällig samordning av utbyggnadsordning med anledning av parallell produktion av tunnelbana, bostäder och allmänna anläggningar inom och i direkt anslutning till projektområdet. Hanteras bland annat med stöd av projektets produktionsplanerare och i löpande samordningsmöten mellan berörda parter.
- Opinion på grund av försämrad framkomlighet för alla trafikslag och kollektivtrafik på grund av flera större utbyggnadsprojekt inom och i anslutning till projektområdet under byggtiden. Hanteras bland annat genom nära dialog med trafikenheten och Trafikförvaltningen samt med stöd av en planerad kommunikation med externa parter.
- Förseningar och dyrare produktion om förutsättningar för markåtkomst för bland annat etablering inom anslutande fastigheter förändras eller uteblir. Förändrade förutsättningar kan bland annat leda till mer omfattande åtgärder för att säkerställa att krav på skydd och säkerhet för tredje man under entreprenadtid. Hanteras bland annat med stöd av projektets produktionsplanerare och i löpande samordningsmöten mellan berörda parter samt genom avtal med berörda fastighetsägare.
- Förseningar och dyrare produktion med anledning av nya eller ändrade förutsättningar med anledning av pågående planering, och ännu ej startad planering, inom intilliggande kommunala projekt (stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet med detaljplan Ljungvägen, eventuell restaurering av Järla bro samt åtgärder inom allmän plats invid utrymningstunnel tillhörande tunnelbanan). Hanteras bland annat med stöd av projektets produktionsplanerare och i löpande samordningsmöten mellan berörda parter.
- Förseningar och dyrare produktion med anledning av nya eller ändrade förutsättningar från exploitören. Ändrade förutsättningar i exploitörens produktion påverkar kommunens planering och färdigställande. Hanteras bland annat med stöd av projektets produktionsplanerare och i löpande samordningsmöten mellan berörda parter.
- Förseningar och dyrare produktion med anledning av förorenade massor inom projektområdet samt risk för naturlig förekomst av sulfidförande berg. Hanteras i projektering och utförandeskede med framtagande av kontrollprogram och med stöd av kalkylator och föroreningsexpert.

- Skador på skyddsvärda träd med anledning av begränsat utrymme för anläggningsåtgärder inom allmän platsmark och kvartersmark. Hanteras genom kontrollprogram för att minimera risk för skada på naturvärden som ska sparas.
- Skador på enskild egendom (bland annat kyrkogårdsmur) med anledning av begränsat utrymme för anläggningsåtgärder inom allmän platsmark. Hanteras genom kontrollprogram för att minimera risk för skada.
- Störande markvibrationer och buller för allmänheten och intilliggande privata fastighetsägare med anledning av spont- och sprängningsarbeten. Hanteras genom kontrollprogram för att minimera störningar.

## 8 Kommunikation

Projektet har en övergripande kommunikationsplan som uppdateras kontinuerligt. Rutiner finns för att hantera information före och under anläggningsarbetena pågår. Till exempel handlar det om att kommunens hemsida uppdateras kontinuerligt, mejlutskick görs till berörda fastighetsägare och för närboende delas information ut i brevlådan under pågående utbyggnad vid störande arbeten. Skyltar på plats informerar om projektets målbild och om att arbete pågår. Pågående och planerad utbyggnad innebär att kommunikationen behöver samordnas. Berörda byggherrar inom projektområdet kommer i den löpande samordningen att delge varandra information om planerade aktiviteter och vid behov genomföra samordnade kommunikationsinsatser.

## 9 Rapportering

### 9.1 Avslut och överlämnande

Projektavslut genomförs stegvis och i sin helhet när hela utbyggnaden inom Järla stationsområde norr slutförts och alla åtaganden enligt exploateringsavtalet och markgenomförandeavtalet har genomförts. Slutredovisning genomförs preliminärt 2035.

## 10 Bilagor

1. PM skedesplan

Nina Morling

Enhetschef  
Exploateringsenheten

Sandra Henze

Projektledare  
Exploateringsenheten

Johan Wigstrand

Tillförordnad Enhetschef  
Anläggningsenheten

Peter Dalhamn

Delprojektledare  
Anläggningsenheten