

2021-04-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2016/332

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Utbyggnad av Nya gatan – Elverkshuset

*Fastställande av utbyggnadspromemoria, 99923700*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för projekt Nya gatan – Elverkshuset enligt bilaga 1 och ger exploateringsenheten Nacka stad i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i natur- och trafiknämnden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.5 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Detaljplanen för Nya gatan – Elverkshuset har vunnit laga kraft i januari 2021 och skapar förutsättningar för det så kallade Elverkshuset och dess närområde att förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. Detaljplanen medger cirka 36 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder och cirka 1 500 kvadratmeter verksamhetslokaler i flerbostadshus.

De allmänna anläggningarna inom projektet utgörs av gata, torgytor och en ny trappa som ska bidra till områdets vision Närhet och Naturbant. Utbyggnad på allmän plats genomförs av kommunen och utbyggnad på kvartersmark genomförs av byggaktörerna. Detaljprojektering av de allmänna anläggningarna är genomförd och byggstart på allmän plats planeras till kvartal 2 år 2021. Projektet planeras att vara färdigställt under år 2026.

Detaljplanerna för Elverkshuset och Stadshusområdet ingår i samma stadsbyggnadsprojekt, Nya gatan, och har en gemensam projektekonomi. Total beviljad utgiftsbudget är 335,9 miljoner kronor och beviljad intäktsbudget är 528,1 miljoner kronor. Stadsbyggnadsprojektet har vuxit sedan budget beviljades och både utgifter och intäkter har ökat. Stadsbyggnadsprojektets prognostiserade resultat visar ett positivt netto om 490 miljoner kronor jämfört med resultat om cirka 192,2 miljoner kronor enligt beviljad budget. Utgifterna de närmsta åren bedöms rymmas inom den kvarvarande budgeten om 94,8 miljoner kronor. Budget för resterande medel avses sökas när säkrare kalkyler för finplaneringen finns framtagna, preliminärt under kvartal 4 2021.

## Ärende

Stadsbyggnadsprojektet Nya gatan består av två projekt tillika två detaljplaner: *Nya gatan - Elverkshuset* som denna tjänsteskrivelse avser, och *Nya gatan - Stadshusområdet* som är under utbyggnad. Se bilaga 2 för ärendeöversikt för projektet Nya gatan - Elverkshuset.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka från 2015. Detaljplanen för Nya gatan – Elverkshuset har vunnit laga kraft i januari 2021 och skapar förutsättningar för det så kallade Elverkshuset och dess närområde att förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. Detaljplanen medger cirka 36 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder och cirka 1 500 kvadratmeter verksamhetslokaler samt allmänna platser. Bostadsbebyggelsen är fördelad på kvarteret Brytaren där OBOS planerar att bygga cirka 27 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder och på kvarteret Brytaren mindre där Kungsvåningen planerar att bygga cirka 9 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder.

Inom projektområdet för Elverkshuset finns befintlig bebyggelse i form av det så kallade Elverkshuset och tidigare fanns även en mindre verkstadsbyggnad vid Värmdövägen som nu är rivet. Projektområdet i övrigt berör gatumark i form av Järla östra skolväg och Värmdövägen, parkeringsytor vid Värmdövägen samt ett kraftigt kuperat naturparti med bergig terräng i områdets östra del. Området som helhet präglas av stora höjdskillnader. Se figur 1 som visar ortofoto över projektområdet.

Direkt nordost om projektområdet för Elverkshuset pågår utbyggnad av detaljplan för Nya gatan - Stadshusområdet, som omfattar fyra kvarter med bostäder, verksamheter samt allmänna platser.



Figur 1. Ortofoto över projektområdet Elverkshuset

De allmänna anläggningarna inom projektet utgörs av gata, torgytor och en ny trappa, se figur 2. Den norra torgytan utgör en del av en större öppen plats som planerats i angränsande detaljplan för Stadshusområdet. Delar av det södra torget utformas som gångfartsområde där viss biltrafik medges på de gåendes villkor. Mellan de två bostadskvarteren inom planområdet anläggs en trappa som kopplar ihop södra torget vid Värmdövägen med angränsande torg i norr och vidare mot framtida bussterminal och tunnelbanestation.

Detaljprojektering av de allmänna anläggningarna är genomförd i projektet och byggstart för allmän plats planeras till kvartal 2 år 2021. Innan byggnation på kvartersmark kan påbörjas genomför kommunen förberedande markarbeten i form av röjning, sanering, schakt- och ledningsarbeten inom allmän plats och eventuellt sprängning kvartersmark på byggaktörernas bekostad. Byggaktörerna planerar att starta sin husproduktion när de förberedande arbetena är klara. 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 byggaktörerna och kommunen. Projektet planeras att vara färdigställt under år 2026.

Utbyggnad av allmänna anläggningar kommer ske som en del av den redan upphandlade samverkansentreprenaden för Södra Centrala Nacka, med Skanska Sverige AB som entreprenör för utbyggnad av allmänna anläggningar. Vald entreprenadform för hela samverkansentreprenaden är totalentreprenad. I stadsbyggnadsprojektet Nya gatan har dock kommunen handlat upp projektören och ansvarar därav för projekteringen för projekten Stadshusområdet och Elverkshuset.



Figur 2. Illustrationsplan med de allmänna anläggningarna markerade.





## Ekonomiska konsekvenser

Kommunen står för utbyggnadskostnader på allmän platsmark och byggaktörerna står för utbyggnadskostnader på kvartermark. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen och finansieringen sker främst genom markintäkterna från Stadshusområdet.

Projektet Elverkshuset och Stadshusområdet ingår i samma stadsbyggnadsprojekt, Nya gatan, och har en gemensam projektekonomi. Förutom drift- och underhållskostnaden avser samtliga siffror under denna rubrik stadsbyggnadsprojektet Nya gatan som helhet.

Total beviljad utgiftsbudget är 335,9 miljoner kronor och beviljad intäktsbudget är 528,1 miljoner kronor. Hittills har cirka 241,1 miljoner kronor upparbetats (februari 2021) och den kvarvarande utgiftsbudgeten uppgår till cirka 94,8 miljoner kronor. Sedan ursprungligt investeringsbeslut har både utgifter och intäkter ökat i stadsbyggnadsprojektet. Vid utbyggnad av allmänna anläggningar i Stadshusområdet har kostnaderna ökat med cirka 60 miljoner kronor, varav cirka 17 miljoner kronor kommer att vidarefaktureras byggaktörerna och ledningsägarna. Ökningen består framför allt av tillkommande kostnader för markarbeten, ledningsarbeten, sprängning och sågning av berg, spont, sanering, oplanerade trafiksäkerhetsåtgärder och risk.

De totala intäkterna bedöms uppgå till cirka 862,1 miljoner kronor jämfört med beviljad budget om cirka 528,1 miljoner kronor, vilket är en ökning om cirka 334 miljoner kronor. De ökade intäkterna avser framför allt kommande markintäkt för de kvarter som ännu inte markanvisats inom Nya gatan, bostadskvarter 5&6, och en byggrätt för verksamheter, kvarteret Limpan, en gynnsam indexreglering som medfört ökad intäkt för markförsäljningarna inom Stadshusområdet samt avgäldsunderlag för tomträttsupplåtelse som inte ingått i den tidigare beviljade budgeten. Ny prognos för totala utgifter bedöms uppgå till cirka 372,1 miljoner kronor jämfört med beviljad budget om cirka 335,9 miljoner kronor, vilket är en ökning om cirka 36,2 miljoner kronor. Stadsbyggnadsprojektet som helhet bedöms således ha ett positivt netto om cirka 490 miljoner kronor jämfört med resultatet om cirka 192,2 miljoner kronor enligt beviljad budget.

Utgifterna de närmsta åren bedöms rymmas inom den kvarvarande budgeten. Budget för resterande medel avses sökas när säkrare kalkyler för finplaneringen finns framtagna, preliminärt under kvartal 4 2021. Det pågår redan ett arbete med att se över projektets utgifter och hitta möjliga besparingar. Inför våren 2021 har en ny kalkyl för återstående arbeten beställts och utifrån denna kommer finplaneringen att ses över och alternativa lösningar och materialval att utredas.

Drift- och underhållskostnaden beräknas till cirka 340 000 kronor/år, vilket är en ökning med 266 000 kronor jämfört med dagens beräknade driftkostnad om cirka 74 000 kronor/år. Vid en avskrivningstid på i snitt 33 år ges en preliminär årlig kapitalkostnad, inklusive ränta, om cirka 4,73 miljoner kronor. Kapitalkostnaden avser första året, därefter



minskar kostnaden succesivt till att bli 0 kronor efter 33 år i och med årlig avskrivning. Drift- och underhållskostnaden avser Nya gatan – Elverkshuset och omfattar ej driftkostnader för Nya gatan – Stadshusområdet.

### **Konsekvenser för barn**

Projektet ligger i anslutning till skolmiljöer vilket kommer innebära att barn påverkas. De långsiktiga konsekvenserna bedöms som positiva då allmän plats rustas upp och ges tydligare funktioner och att torgytor fria från biltrafik tillskapas.

Själva genomförandet av detaljplanen kommer dock medföra störningar i närområdet vilket kan påverka gång- och cykelvägar, trafiklösningar och ljudmiljö på skolgård. Eftersom utbyggnad av området innebär att befintligt Elverkshus rivs påverkas de barn som idag har verksamheter i byggnaden, exempelvis musikskola och ungdomsverksamhet.

### **Bilagor**

Bilaga 1 – Utbyggnadspromemoria, Nya gatan – Elverkshuset

Bilaga 2 – Ärendeöversikt

Christina Gerremo  
Tf Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Nerma Muhovic  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad