

2021-04-07

UTBYGGNADS-PM

Dnr KFKS 2016/332

Projekt 99923700

Nacka stad

Ingår i tunnelbaneavtalet

Utbyggnads-PM Nya gatan – Elverkshuset

Projekt Nya gatan – Elverkshuset i kommundelen västra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning med röd begränsningslinje. Den lilla kartan visar var i kommunen området ligger.

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	5
4.1	Område och avgränsningar	5
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	6
5	Utförande	7
5.1	Detaljplan	7
5.2	Markägoförhållanden	7
5.3	Utbyggnad	8
5.3.1	Allmänna anläggningar	8
5.3.2	Byggnation på kvartersmark	9
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	10
5.5	Rättsligt genomförande	11
5.6	Konsten att skapa stad	11
6	Tidplan	11
7	Ekonomi	11
7.1	Budget	12
7.2	Projektkalkyl	12
7.3	Finansiering	13
7.4	Driftkostnader för allmänna anläggningar	14
8	Risker	14
9	Kommunikation	15
10	Rapportering	15
10.1	Avslut och överlämnande	15

I Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Nya gatan består av två projekt tillika två detaljplaner: *Elverkshuset* som detta utbyggnads-PM avser, och *Stadshusområdet* som är under utbyggnad. Detaljplanen för Nya gatan – Elverkshuset har vunnit laga kraft i januari 2021 och medger cirka 36 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder, cirka 1 500 kvadratmeter verksamhetslokaler, gata, nya torgytor samt en trappa som förbinder torgytorna och skapar en förbindelse till framtida bussterminal och tunnelbanestation. Genomförandet av projektet ska bidra till områdets vision Närhet och Naturbant.

Utbyggnad på allmän plats genomförs av kommunen och utbyggnad på kvartersmark genomförs av byggaktörerna. De förberedande arbetena planeras att starta under kvartal 2 år 2021. Projektet planeras att vara färdigbyggt under 2026. Under genomförandet krävs samordning mellan olika aktörer inom projektet och med intilliggande projekt som genomförs samtidigt.

Detaljplanerna för Elverkshuset och Stadshusområdet ingår i samma stadsbyggnadsprojekt, Nya gatan, och har en gemensam projektekonomi. Total beviljad utgiftsbudget för hela stadsbyggnadsprojektet 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 inför genomförandet av finplaneringen då säkrare kalkyler finns framtagna, preliminärt under kvartal 4 år 2021. Ett arbete pågår för att hitta möjliga besparingar.

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

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.

Nya gatan är en del av etapp 1 i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen under 2015 och utpekade som ett område att bebygga. Området är även utpekade som lämpligt för bebyggelse i den fördjupade strukturplanen som sedan februari 2014 som ligger till grund för fortsatt arbete med Nacka stad.

Stadsbyggnadsprojektet Nya gatan består av två projekt tillika två detaljplaner: *Nya gatan – Elverkshuset* som detta utbyggnads-PM avser, och *Nya gatan – Stadshusområdet* som är under utbyggnad. Detaljplanen för Elverkshuset, som vann laga kraft i januari 2021, består delvis av privat mark och delvis av kommunalt ägd mark. Området ska utvecklas med bostäder, verksamhetslokaler samt gata, nya torgytor och en ny trappa med ambitionen att bidra till områdets vision Närhet och Naturbant.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Projektet syftar därmed till att skapa förutsättningar för att det så kallade Elverkshuset och dess närområde förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. Genomförandet av projektet ska bidra till områdets vision Närhet och Naturbant.

Totalt uppskattas cirka 36 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder och cirka 1 500 kvadratmeter verksamhetslokaler tillkomma i flerbostadshus. Projektet innebär dessutom att del av den infartsparkering som ligger söder om Elverkshuset i anslutning till Värmdövägen byggs om till ett torg. En ny trappa mellan bostadshusen skapar en förbindelse från det nedre torg till det övre torget mot stadshuset och vidare till framtida bussterminal och tunnelbanestation.

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

Från startpromemorian för Nya Gatan, centrala Nacka som antogs i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2015-01-28 hämtas följande projekt mål:

- Att möjliggöra uppförandet av ny bebyggelse för bostäder och verksamheter
- Att markanvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt
- Att skapa förutsättningar för ett stadsmässigt och genomförbart område som efter utbyggnaden av Nacka stad kommer att vara del av ett viktigt centrum både för boende, handel och kontor samt även för resenärer till andra delar av kommunen.

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 stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet Nya gatan har följande målområden valts ut som prioriterade:

- **Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser**
I projektet skapas mötesplatser i stadsmiljön med torg och promenadstråk. Detaljplanen följer översiktsplanens inriktning för Nacka stad gällande tät kvartersstruktur med blandad bebyggelse. I kvarteren ska lokaler för exempelvis butiker och övriga verksamheter inrymmas.

- **Energieffektivt och sunt byggande**
I markanvisningen har krav ställts på ett aktivt arbete för att begränsa energianvändningen på byggplatsen, att elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt, att allt byggavfall ska sorteras och återvinna samt att bebyggelsen ska certifieras med Miljöbyggnad silver.
- **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.
- **Effektiv mark- och resursanvändning**
Området omvandlas till tät stadsmiljö i det som ska bli en del av Nacka stad. Området är beläget i omedelbar närhet av kommersiell service och får goda kommunikationer i form av bussar och kommande tunnelbana. Dessa faktorer motiverar att området tas i anspråk för bebyggelse med en hög exploateringsgrad. Föreordnade massor inom projektområdet kommer saneras.

3.2.3 Uppföljning av mål

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

Kommunen har tagit fram en ny strategi för Miljö- och klimatambitioner som gäller för stadsbyggnadsprojekt med en startpromemoria beslutat efter 1 januari 2020. Syftet med de nya miljö- och klimatambitionererna är att samla kommunens ambition när det gäller miljö- och klimatarbete i stadsutvecklingen för hela kommunen. Inom ramen för uppföljningsarbetet har projektet initierat ett arbete för att koppla samman målen för hållbart byggande med den nya strategin.

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Projektområdet är beläget i centrala Nacka, söder om Nacka stadshus och i angränsning till Järla skola, förskolan Kristallen och Värmdövägen. I öster gränsar området till Nya gatan - Stadshusområdet, där utbyggnad pågår. Området är cirka 1,3 hektar stort och omfattar den privatägda fastigheten Sicklaön 134:26, hela den kommunägda fastigheten Sicklaön 134:19 samt delar av de kommunägda fastigheterna Sicklaön 146:19, Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:11.

Inom projektområdet finns befintlig bebyggelse i form av det så kallade Elverkshuset och tidigare fanns även en mindre verkstadsbyggnad vid Värmdövägen som nu är riven. Projektet 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. Projektområdet som helhet präglas av stora höjdskillnader.

Direkt nordost om projektområdet pågår utbyggnad av detaljplan för Nya gatan - Stadshusområdet, som omfattar fyra kvarter med bostäder, verksamheter samt allmänna platser. Planen för Nya gatan – Stadshusområdet, och denna detaljplan för Nya gatan – Elverkshuset, ingår i samma stadsbyggnadsprojekt.



Ortofoto med projektområdet för Elverkshuset inringat i rött.

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.

Projektområdet omfattas av detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Ett genomförande av projektet medverkar till den utveckling som pekas ut i Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050) samt Nacka kommuns översiktsplan (Hållbar framtid i Nacka, 2018).

Detaljplanen för Nya Gatan – Elverkshuset (DP649) vann laga kraft 2021-01-11.

Huvuddelen av projektområdet har tidigare varit planlagt som allmän plats för park, natur, gata och parkering, och som kvartersmark för kontor, lager, utbildningslokaler och garage. Längst i öster var området planlöst.

Detaljplanen omfattas inte av några riksintresseområden och bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för kringliggande riksintressen eller för de funktioner och värden som de ska skydda.

5 Utförande

5.1 Detaljplan

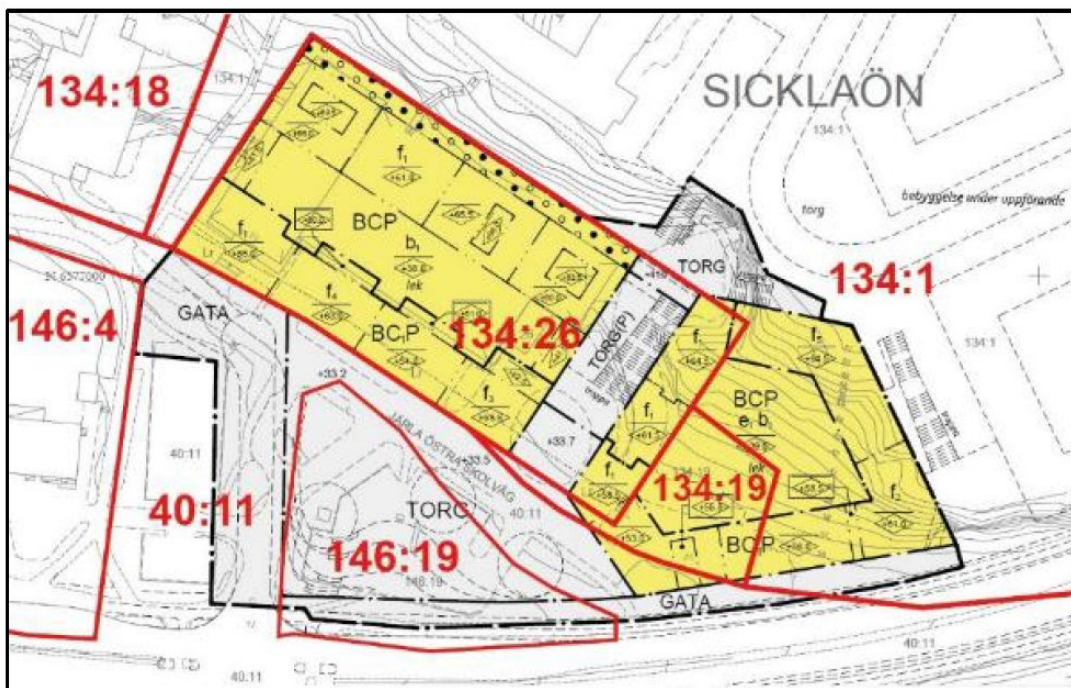
För området har detaljplan DP 649 för Nya gatan – Elverkshuset tagits fram inom vilken åtgärder redogjorda för i detta utbyggnads-PM bedöms inrymmas.

5.2 Markägoförhållanden

Projektområdet består delvis av privat mark och delvis av kommunalt ägd mark. Fastigheten Sicklaön 134:26 ägdes i projektets start av Brf Elverkshuset som genom SSM Bygg och Fastighets AB, numera en del av Amasten Fastighets AB, har deltagit i planarbetet. Fastigheten har inför genomförandet överlåtits till OBOS som planerar att utveckla fastigheten (kvarteret Brytaren).

Fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 134:19 ägs av Nacka kommun. Delar av fastigheterna markanvisades år 2017 till Kungsmontage Entreprenad AB, nuvarande Kungsvåningen AB, som har deltagit i projektet och kommer att genomföra exploateringen på det östra kvarteret (kvarteret Brytaren mindre).

En fastighet för kv. Brytaren mindre kommer att tillskapas genom fastighetsreglering. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Sicklaön 134:26 kommer att fastighetsregleras dels till förmån för den nya fastigheten för kv. Brytaren mindre, dels för att en mindre del ska övergå till kommunal mark och utgöra allmän plats. En gemensam ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder har skickats in till Lantmäterimyndigheten. Kostnaden kommer att fördelas enligt exploaterings- respektive markgenomförandeavtal med byggaktörerna.



Detaljplanekarta och befintliga fastighetsgränser. Gula ytor utgör kvartersmark och vita ytor utgör allmän plats. Fastigheterna är markerade med linjer i rött.

5.3 Utbyggnad

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 ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet, båda kommunalt helägda bolag.

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

Detaljprojekteringen för de allmänna anläggningarna är redan genomförd i projektet och byggstart på 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. Byggaktörerna planerar att starta sin husproduktion efter att de förberedande markarbetena 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.



Illustrationsplan över projektområdet.

Samverkansentreprenad

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 utbyggnaden. 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.

Ledningar och ledningsrätter

Längs den södra gränsen på fastigheten Sicklaön 134:26 finns en fem meter bred ledningsrätt till förmån för Nacka kommun. Det ligger dock inte några allmänna ledningar inom ledningsrättsområdet på Sicklaön 134:26 utan det är ett skyddsområde till allmänna ledningar som ligger inom angränsande kommunal mark. Aktuella ledningar avses bytas ut och nya ledningar läggs längre söderut. Nyförläggningen, som är framtagen tillsammans med berörda ledningsägare, innebär att ledningar och erforderliga skyddsområden ryms inom kommunal mark vilket medför att behovet av befintlig ledningsrätt inom fastigheten Sicklaön 134:26 försvinner.

Kommunen ansvarar för samtliga ledningsarbeten på allmän plats. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar projektering samt genomförande av nödvändiga anslutningar till de, av kommunen genom fullmakt från Nacka vatten och avfall AB, upprättade förbindelsepunkterna som behöver göras i allmän platsmark och som är till följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark.

5.3.2 Byggnation på kvartersmark

Byggaktörerna ansvarar för all projektering, utbyggnad, rivning och skötsel av kvartersmarken. Totalt uppskattas cirka 36 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder och cirka 1 500 kvadratmeter verksamhetslokaler tillkomma i flerbostadshus inom projektområdets två föreslagna kvarter, kv. Brytaren i väster (cirka 27 000 kvm ljus BTA) och kv. Brytaren mindre (ca 9 000 kvm ljus BTA) i öster. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i entréplan mot Värmdövägen och mot det stora torget i söder. Befintlig bebyggelse på kv. Brytaren föreslås rivas i sin helhet.

Arbeten på kvartersmark samordnas i den gemensamt upprättade tidplan som kommunen och byggaktörerna har upprättat. Samordning sker med utbyggnad av de allmänna anläggningarna, men även med utbyggnad inom intilliggande projekt som kan påverka tidplanen, samt med de ledningsägande bolagen. Rivning och vissa markarbeten på kvartersmark kommer 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.

Den föreslagna exploateringen medför nödvändig sprängning. Sprängningsåtgärder på kvartersmark kan genomföras av kommunen inom samverkansentreprenaden för de allmänna anläggningarna. Om kommunen och byggaktörerna anser det lämpligt har byggaktörerna möjlighet att delta i kommunens sprängningsentreprenad enligt överenskommelse i markgenomförandavtalet.



Övergripande vy från söder som illustrerar en möjlig gestaltning av planförslagets två kvarter. I bilden redovisas även schematiska byggnadsvolymer inom angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet, där nu utbyggnad pågår, samt möjlig framtida bebyggelse enligt detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Bild: Arkipol och Enter Arkitektur

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Som helhet bedöms projektet Nya gatan – Elverkshuset medföra stora positiva konsekvenser i och med att många bostäder tillförs i ett centralt läge med bra kollektivtrafik och ett nytt torg skapas för närboende och besökare att vistas på. Det bedöms även vara positivt att projektet bidrar till att ge Centrala Nacka en tydligare stadsstruktur.

Utbyggnaden av projektet kommer att medföra tillfälliga störningar i närområdet vilket kan påverka gång- och cykelvägar, trafiklösningar och ljudmiljö på skolgård. I de fall bullrande och/eller dammande arbeten förekommer kommer projektet aktivt arbeta med dessa och se till att nivåerna ligger under satta gränsvärden. Eftersom projektet innebär att befintligt Elverkshus rivs påverkas de barn som har haft verksamhet i byggnaden. I samband med byggstart inom projektet utgår även den befintliga infartsparkeringen.

Projektområdet för Elverkshuset ligger i anslutning till skolmiljöer vilket innebär att särskild hänsyn behöver tas till konsekvenser för barn. Proaktiv information kommer vid behov delges allmänheten genom Nacka kommuns etablerade kanaler. Särskilda kommunikationsinsatser görs i relation till borttagandet av infartsparkeringen och rivning av Elverkshuset och dess påverkan på de intilliggande verksamheterna.

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 genomförandeavtal 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 Nya gatan – Stadshusområdet.

För att genomföra exploateringen krävs bland annat marklov och bygglov. Tillstånden söks av kommunen för allmän plats och av respektive byggaktör för kvartersmarken. För kv. Brytaren finns rivningslov beviljat.

5.6 Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området vid Nya gatan. 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. I området har hittills bland annat konstprojekten *Fasader på Nya gatan* och *Ljustrådar på Nya gatan* genomförts.

6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Kvartal 4, 2020
Byggstart allmänna anläggningar	Kvartal 2, 2021
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Kvartal 4, 2021
Start inflyttning	Kvartal 4, 2023
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 4, 2026
Projektavslut	2027-2028

7 Ekonomi

Ekonomi för Nya gatan – Elverkshuset och de utbyggnadsåtgärder som redogörs för i detta utbyggnads-PM ingår i samma ekonomiska projekt som Nya gatan – Stadshusområdet. Siffrorna nedan avser stadsbyggnadsprojektet Nya gatan i sin helhet om inte annat anges.

7.1 Budget

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.

Stadsbyggnadsprojektet har fått ökade utgifter och intäkter vilka redogörs för under rubriken 7.2 Projektkalkyl. Utgifterna de närmsta åren bedöms rymmas inom den kvarvarande budgeten om cirka 94,8 miljoner kronor. Budget för resterande medel avses sökas inför genomförandet av finplaneringen då säkrare kalkyler finns framtagna, preliminärt under kvartal 4 år 2021.

	Beslutstidpunkt samt beslut	
	T2 2018	SUMMA (tkr)
	KFKS 2018/68	
Inkomster/intäkter	528 085	528 085
Utgifter	-335 900	-335 900
TOTALT BEVILJAD BUDGET	192 185	192 185

Tabellen ovan redovisar politiskt beviljad budget på en övergripande nivå, samt tidpunkt för beslutet.

7.2 Projektkalkyl

Sedan ursprungligt investeringsbeslut har både utgifter och intäkter ökat i stadsbyggnadsprojektet, stadsbyggnadsprojektet som helhet har ett högre netto än tidigare. Vid utbyggnad av allmänna anläggningar i Stadshusområdet har kostnaderna ökat med cirka 60 miljoner kronor. Ökningen består framför allt av tillkommande kostnader för markarbeten, ledningsarbeten, sprängning och sågning av berg, spont, sanering, oplanerade trafiksäkerhetsåtgärder och risk. Cirka 17 miljoner kronor av de ökade utgifterna kommer att vidarefaktureras byggaktörerna och ledningsägarna, och räknas även som intäkter, till exempel sprängning på kvarteretsmark och omläggning av ledningar. Det innebär att projektet har ökade utgifter för utbyggnad om totalt cirka 43 miljoner kronor.

Ny prognos för intäkter i stadsbyggnadsprojektet innebär en ökning med cirka 334 miljoner kronor jämfört med beviljad budget. De ökade intäkterna avser till stor del kommande markintäkter för de två kvarter som ännu inte markanvisats inom Nya gatan – Stadshusområdet: bostadskvarter 5&6 om cirka 170 miljoner kronor samt en byggrätt för verksamheter på kvarteret Limpan om cirka 8,4 miljoner kronor. Utöver kommande markintäkter utgörs de ökade intäkterna av en gynnsam indexreglering som medför cirka 26 miljoner kronor för markförsäljningar inom Stadshusområdet, avgäldsunderlag för tomträttsupplåtelse om cirka 114,2 miljoner kronor, högre ersättning från exploatörer och ledningsägare för sprängningsarbeten och ledningsarbeten om cirka 13,7 miljoner kronor samt tillkommande planavgift om cirka 2 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektets ekonomi redovisas i tabellen nedan och sammanfattas av följande förändringar:

- De totala utgifterna bedöms uppgå till cirka 372,1 miljoner kronor jämfört med beviljad budget om cirka 335,9 miljoner kronor, vilket är en ökning med cirka 36,2 miljoner kronor.
- 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 med cirka 334 miljoner kronor.
- Stadsbyggnadsprojektet som helhet bedöms således ha ett positivt netto om cirka 490 miljoner kronor jämfört med tidigare resultat om cirka 192,2 miljoner kronor, vilket är en ökning med cirka 297,8 miljoner kronor.

	Beviljad	Ny prognos	Diff
Utgiftsbudget	-335,9	-372,1	-36,2
varav entreprenad	-253,0	-312,5	-59,5
varav reserv	-23,3	0,0	23,3
Intäktsbudget	528,1	862,1	334
Varav markintäkt kv 5&6	0,0	170,0	170,0
Varav markintäkt Limpan	0,0	8,4	8,4
Varav intäkt Botrygg, Storstaden	422,3	448,0	25,7
Varav exploateringsersättning	33,8	33,8	0
Varav planavgift	5,2	7,2	2,0
Varav intäkt sprängning, ledningar	66,8	80,5	13,7
Varav avgäldsunderlag	0,0	114,2	114,2
Netto	192,2	490,0	297,8

Tabellen ovan visar förändring mellan beviljad budget och ny prognos för projektet som helhet.

Det pågår ett arbete med att se över projektets utgifter och hitta möjliga besparingar. Inför våren 2021 har en ny kalkyl för återstående arbeten beställts. Utifrån denna kommer finplaneringen att ses över och alternativa lösningar och materialval kommer att utredas.

7.3 Finansiering

Kommunen står för utbyggnadskostnader på allmän platsmark och byggaktörerna står för utbyggnadskostnader på kvartersmark. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen. Intäkterna som ska finansiera kommunens entreprenadkostnader för allmänna anläggningar kommer främst från markförsäljningen inom Nya gatan – Stadshusområdet.

Vid exploatering på privat mark ska fastighetsägaren erlægga exploateringsersättning som ska bidra till att finansiera kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren för kv. Brytaren.

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.

7.4 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Kommunen får ökade driftkostnader i och med utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Tabellen nedan redovisar driftkostnader för detaljplan Elverkshuset. Driftkostnader för detaljplan Stadshusområdet ingår ej.

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.

Årlig Drift- och Underhållsberäkning för objekt med huvudman Drift Offentlig Utemiljö (Elverkshuset)	
Huvudman:	Årlig DoU-kostnad (kr) utifrån avslutad projektering:
<i>Gator och Trafik</i>	
Totalt	54 398
<i>Park och Natur</i>	
Totalt	252 944
Summa	307 342
Oförutsett 10 %	30 734
Totalsumma	338 076

Driftkostnader inom detaljplan Elverkshuset.

8 Risker

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

- Bristfällig samordning mellan aktörer inom projektet och med intilliggande projekt kan försena och fördyra projektet.
- Försenad byggstart på kvartersmark, påverkar byggaktörer inom projektet samt kommunens färdigställande av allmänna anläggningar.
- Ledningar, bristfällig ledningssamordning och sent ändrade förutsättningar kan påverka tidplan och driva kostnader.
- Angränsande projekt, förändringar av förutsättningar kan påverka entreprenadens framdrift.

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

9 Kommunikation

En kommunikationsplan kommer att tas fram för att stötta projektets mål genom att närboende och intilliggande verksamheter får ökad kunskap och en mer positiv attityd till projektet, känner sig trygga och delaktiga samt förstår att projektet Elverkshuset är en del av att Nacka utvecklas. En del av projektets kommunikation planeras och samordnas med övriga insatser, exploatörer, entreprenörer och projekt i Centrala Nacka. Projektet har en projektwebbsida på nacka.se där aktuell information, kontaktuppgifter och handlingar publiceras under projektets gång så intresserade kan följa vad som händer. Vi hänvisar även till Skanskas blogg, <http://nackastadblogg.skanska.se/>, där de löpande informerar om de allmänna anläggningarna inom samverkansentreprenaden för projektet.

10 Rapportering

10.1 Avslut och överlämnande

Projektavslut av projektet kommer att ske enligt gällande rutiner. Enligt tidplanen avslutas projektet under år 2027–2028.

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Nerma Muhovic
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad