


9242930900 Tollare 1:16 m fl [9309]

Pågående fas	Utbyggnad	
Projekttyp	Byggherremedverkan	
Byggherre	NCC AB	
Beslut startPM	2005-01-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2005-01-02	976
Detaljplan antagen	2011-05-23	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2014-08-28	2012:16 småhus färdigställda
Beslut utbyggnadsPM	2014-09-16	2013: 40 småhus
Driftöverlämning	2022-03-31	2014: 22 småhus
Beslut projektavslut	2022-12-31	2015: 32 småhus, 72 lgh (äldreboende)
		2016: 24 småhus, 160 lgh
		2017: 10 småhus, 119 lgh
		2018: 25 småhus, 87 lgh
		2019: 23 småhus, 150 lgh
		2020-2022: 188 lgh

Beskrivning Det planeras för drygt 900 nya bostäder i Tollare. Förutom varierande typer av bostäder planeras det för verksamheter, service, rekreation och friluftsliv. I Tollare ägs marken till största delen av NCC AB. Kommunen äger ett mindre markområde vid Johannes Petri skola. Fem detaljplaner upprättas på NCC:s och kommunens mark inom projekt 9309. Start-PM för program för Tollare godkändes av KS jan 2005. Programmet godkändes i KS 2006-11-27. Start-PM för detaljplanerna godkändes av KS 2007-06-04. Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan NCC AB och kommunen, beslutat i KF 2007-09-10. Delplan 1a vann laga kraft 2010-11-11 och delplan 1b vann laga kraft 2011-03-29. Delplan 2 har vunnit laga kraft 2012-05-11. Delplan 3 är antagen av KF 2011-05-23 och vann laga kraft 2013-02-19. Delplan 4 blev antagen av KF 2012-12-10 och vann laga kraft 2014-04-24 efter nekat prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen.

Lägesrapport 2014-09-06

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Projektet löper på enligt reviderad tidplan.	
Kostnad	●	Nettot förändras och blir positivt efter att intäkterna för VA-anslutningsavgiften ökat i och med fler bostäder samt en höjning av VA-taxan enligt 2014 års taxa.	Nettobudgeten påverkas med ca 6,4 mkr gentemot tidigare beslutad budget, från - 2,8 mkr till + 3,6 mkr
Produkt	●	Delar av planerad bebyggelse i delplan 2 och 3 är villkorad med att befintlig högspänningsledning i området ska markförläggas. Fortfarande oklart om vad som händer med ledningen och därmed även med bostäderna.	Vidare kontakt och förhandlingar med Vattenfall.

Lägesbeskrivning Projekt Tollare befinner sig ett genomförandeskede. Samtliga detaljplaner har nu vunnit laga kraft. Vid planering inför utbyggnaden i Tollare har behov av ett antal planändringar upptäckts. Planändringar i Västra Hällmarken (dp 2) och i Valsparken (dp 3) är redan klara, ändringar på Senectus fastighet för äldreboende kommer upp i nämnd i augusti samt ytterligare en ansökan om planändring har lämnats in för delarna vid kajen.


Delplan 1a och 1b, Tollare sjö och Tollare park, är utbyggda med 19 villor respektive 41 radhus. Nästan alla hus är inflyttade. Kommunen övertog huvudmannaskapet för de båda planområdena i december 2013, med undantag för den nya tunneln i Tollare, naturmarken ovanför tunneln samt Mellanbergsvägen i delplan 1b. I juni 2013 övertog kommunen huvudmannaskapet för den spillvattenledning som går från Tollare över Skurusundet till Saltängen.

Tunneln i Tollare är klar för byggtrafik och nyttjas för byggtransporter. Inga byggtransporter ska gå längs Hedenströms väg. Tunneln planeras att öppnas för allmän trafik i slutet av 2015.

Utbyggnaden inom området Västra Hällmarken i detaljplan 2 är färdigutbyggt och utbyggnaden av stadsradhus i området Valsparken har påbörjats. Området vid södra tunnelmynningen som ska bebyggas med ett äldreboende och en förskola är sålt av NCC till Senectus som fått bygglov för en del av fastigheten och har en pågående planändring av den andra delen.

Rivning har skett av det gamla pappersbruket och intilliggande byggnader vid Tollare strand inom delplan 2. Omfattande marksaneringsarbeten har redan utförts i Tollareområdet, framför allt inom delplan 2.

9242938700 Orminge Centrum [9387]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
Projekttyp	Byggherremedverkan	
Byggherre	Nacka kommun m.fl.	
Beslut startPM	2005-03-22	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2005-04-22	1000
Detaljplan antagen	2017-10-06	
Startbeslut genomförande	2017-10-06	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Beslut utbyggnadsPM	2017-10-06	2019:100
Driftöverlämning	2020-01-09	2020:150
Beslut projektavslut	2020-12-31	2021:150
		2022:150
		2023:150
		2024:150
		2025:150

Beskrivning Orminge och dess omland i Saltsjö-Boo förväntas växa kraftigt fram till år 2025. Orminge planeras bli knutpunkt för kollektivtrafiken med en ny planerad bussterminal och utökad infartsparkering. Utöver det planeras det i planprogrammet för ca 100 000 m² BTA bostäder och 13 000 m² BTA verksamheter.

Lägesrapport 2014-09-04

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Arbetet med att färdigställa planprogrammet har tagit längre tid än beräknat. Kompletterande utredningar efter de samrådsyttranden som har kommit in kommer att behöva genomföras. Utöver detta som har projektet fått utredningsuppdrag att utreda en alternativ utformning av planprogrammet.	Tidplan justeras framåt. KS-beslut om planprogram beräknas ske runt årsskiftet 2014/2015.


Kostnad	●	Planprogrammet har tagit längre tid att slutföra vilket innebär ökade kostnader för projektet, Kompletterande utredningar för att slutföra programmet tillsammans med direktiv om att planera och genomföra en allmän markanvisningstävling beräknas ge projektet högre kostnader fram till dess att detaljplaneringen kan starta.	Detta påverkar nettobudgeten med ca -2,6 mkr gentemot tidigare beslutad budget.
----------------	---	--	---

Produkt ● Innehållet i programmet är fortfarande preliminärt.

Lägesbeskrivning Programsamråd har genomförts under våren 2014. Samrådet har resulterat i att projektet kommer att behövas en del kompletterande utredningar för bl.a. trafik, riskanalys för farligt gods på Mensättravägen och en fördjupad riskanalys kring Fortums panncentral.

Projektet har under våren av KSSU fått i uppdrag att utreda konsekvenserna av en alternativ placering av bussterminal och infartsparkering. Den utredningen förväntas presenteras under hösten 2014. Därefter kan planprogrammets att kunna färdigställas.

9242941100 Ny påfartsramp vid Björknäs [9411]

Pågående fas	Utbyggnad	
Projekttyp	Infrastrukturinvestering	
Byggherre	Vägverket	
Beslut startPM	2009-05-04	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2009-05-26	
Detaljplan antagen	2010-02-08	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2010-03-05	
Beslut utbyggnadsPM	2010-10-27	
Driftöverlämning	2014-12-31	
Beslut projektavslut	2017-02-01	
Beskrivning		

Syftet med projektet är att möjliggöra en utbyggnad av en ny påfartsramp från Värmdövägen till väg 222, Värmdövägen som Trafikverket är huvudman till. Nacka kommun ansvarar för att anpassa lokalvägnet till den nya påfartsrampen.

Enligt avtal mellan Trafikverket och kommunen ansvarar Trafikverket för planering, projektering, upphandling och kontroll av entreprenadarbeten för projektet.

Projektet beräknas kosta ca 44 MSEK (dat 2014-08-18) därav 12 MSEK är bidrag från NCC enligt avtal med kommunen.

Lägesrapport

2014-10-19

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Påfartsrampen är snart klar och trafik beräknas släppas på 20 november 2014.	
Kostnad	●	Vid antagandet av detaljplanen 2011-05-23 framgick av planens genomförandebeskrivning att projektets totala kostnad beräknades till 38,7 mnkr. Vilket var en nettoutgift för kommunen på ca 26,7 mnkr efter att intäkter om 12 mnkr i exploateringsbidrag från NCC räknats in. Projektkostnaden på 38,7 mnkr har inte tagits upp i tidigare tertialredovisningar eftersom förhandlingar med Trafikverket pågått under en längre tid för att få rampen finansierad inom ramen för Skurubron. Dessutom har kommunen bedömt kalkyluppgifterna vara mycket osäkra på grund av brister i bygghandlingarna som Trafikverket upprättade. Därför valde projektet i samråd med dåvarande Stadsbyggnadsdirektören att avvakta med en uppdatering av kostnaderna tills Trafikverkets upphandling av entreprenaden var klar. Detta innebär att projektet har redovisat en lägre projektkostnad om 29,6 mnkr, det vill säga en differens på cirka 9,1 mnkr jämfört med ovanstående 38,7 mnkr.	Detta påverkar nettobudgeten med -14,4 mkr gentemot tidigare beslutad budget.
		Förutom kostnaderna på 9,1 mnkr som inte tagits upp i tidigare tertialredovisningar, enligt ovan, beräknas projektet fram till färdigställande få ökade kostnader om 5,3 mnkr omfattande olika kompletterande åtgärder (1,3 mnkr) samt 4 mnkr i projektreserv, vilket är uppskattade tilläggsarbeten inom den av Trafikverket upphandlade entreprenaden på grund av brister i bygghandlingarna. Projektreserven utgör ca 30 % av kontraktsumman.	
		Projektet beräknas ha utgifter om ca 44 mnkr. Efter att intäkterna om 12 mnkr i exploateringsbidrag från NCC räknas in slutar projektnettot på ca 32 mnkr.	
Produkt	●	Krav från Länsstyrelsen att uppföra bullerskydd vid Björknäs förskola. Brister i Trafikverkets projekteringshandlingar som underskattade antal parkeringsplats-ersättningar för SL. Gestaltningsåtgärder vid Brf Talludden enligt detaljplanen.	Projektet omfattar utöver beslutade åtgärder även bullerskydd vid Björknäs förskola, 60 nya p-platser samt gestaltningsåtgärder vid Brf Talludden.
Lägesbeskrivning		Utbyggnad pågår av påfartsrampen och beräknas bli klar enligt tidplan. Trafiken på den nya påfartsrampen beräknar man släppa på 20 november 2014.	

99923200 Samordningsprojekt Nacka Strand [9232]

Pågående fas Projekt-planering 

Projekttyp Byggherremedverkan
Byggherre



Beslut startPM	2014-06-05	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2014-09-30	
Detaljplan antagen	2023-12-29	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2024-01-01	
Beslut utbyggnadsPM	2024-01-03	
Driftöverlämning	2026-06-30	
Beslut projektavslut	2026-12-31	

Beskrivning Projektet är ett samordningsprojekt som hanterar övergripande frågor i Nacka Strand som antingen är stora eller sträcker sig över flera olika enskilda projekt. Frågor som behandlas kan exempelvis vara dagvattenhantering, samordning av detaljplanegränser, parkering- och trafiksituationen samt hur kostnader för anläggningar som berör flera projekt ska fördelas mellan delområden.

Projektet ska inte producera detaljplaner och innehåller ingen detaljprojektering eller utbyggnad.

Kostnaderna för samordningen fördelas på kommande stadsbyggnadsprojekt alternativt genom ett kostnadsavtal som tecknas med exploatören. Fördelningen av hur respektive utredning/åtgärd ska fördelas kommer göras utifrån de ingående projektens nytta.


Lägesrapport 2014-09-01

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid			
Kostnad		<p>Kostnaderna i projektet består av administrativa kostnader för samordning och arbete med utredningar som ska tas fram i projektet. Kostnaderna för projektet fördelas på kommande stadsbyggnadsprojekt alternativt tecknas ett kostnadsavtal med exploatören. Fördelningen av hur respektive utredning/åtgärd ska fördelas kommer att göras utifrån de ingående projektens nytta. Kommunen äger en mindre byggrätt inom området, vilket innebär att kommunen kommer att stå för en del av kostnaden.</p> <p>Kostnaderna i projektet fram till sommaren 2015 består av projektledning ca 700 tkr, avtalsfrågor ca 340 tkr, fördjupat programarbete ca 640 tkr och förstudie för de allmänna anläggningarna ca 1200 tkr.</p>	<p>Projektet begär budget för första gången. Budgeten avser arbetet som ska utföras fram till sommaren 2015.</p>

Produkt 

Lägesbeskrivning Ett fördjupad program ska tas fram över den allmänna platsen under hösten. Programmet ska utgöra underlag för kommande detaljplaner i området. En teknisk förstudie kommer därefter att tas fram för den allmänna platsen. Andra utredningar som berör stora områden av Nacka strand kommer att utföras under hösten, exempelvis avseende parkering och dagvattenhantering. Projektet begär nu budget för första gången.

99942500 Verksamhetsområde Kil [9425]

Pågående fas Detaljplanering, genomförande-förberedelser 

Projekttyp Byggherremedverkan
Byggherre Fastighets AB L.E. Lundberg

Beslut startPM	2012-02-16	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2012-10-04	
Detaljplan antagen	2015-02-16	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2015-02-16	
Beslut utbyggnadsPM	2015-02-16	
Driftöverlämning	2015-02-16	
Beslut projektavslut	2015-02-16	

Beskrivning Ett samarbetsprojekt med Värmdö kommun där projektet ska upprätta ett planprogram som ska ligga till grund för beslut om det är lämpligt att gå vidare med en detaljplan för området. I planprogrammet utreds bl.a. möjligheterna för verksamhetsområde för småindustrier, biogasanläggning, avfallsanläggning, bussdepå, bussupställning, bilparkering och vindkraftverk. Inga bostäder eller handel ska finnas inom området.

Lägesrapport 2014-08-23

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Ingen förändring av tidplanen.	Ingen förändring av tidplanen.
Kostnad	●	Flera stora och tunga utredningar behöver utföras inom ramen för planprogrammet bl.a. dagvattenutredning, trafikutredning och arkeologisk utredning. Programmet behöver även diskuteras och förankras internt samtidigt som programmet behöver anpassas till utredningarna vilket genererar betydligt fler timmar än planerat.	Detta påverkar nettobudgeten med - 700 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt	●	Ingen förändring av produkten.	Ingen förändring av produkten.

Lägesbeskrivning Verksamhetsområde Kil, vars syfte är att upprätta ett planprogram, är ett samarbetsprojekt mellan Nacka och Värmdö kommun eftersom området är beläget inom båda kommunerna. Kommunerna delar på alla kostnader. Det finns inget avtal med en exploatör eller markägare varmed Nacka kommun svarar för alla sina kostnader.

Utredningar för trafik, dagvatten och arkeologi ska genomföras under september 2014. När utredningarna är klara behöver programmet anpassas efter dessa utredningar. Speciellt trafikutredningen blir stor eftersom den nuvarande trafikplatsen delvis måste byggas om för att en kommunal kretsloppscentral och en bussdepå för SL ska kunna etableras inom området. Eftersom trafikplatsen ägs av Trafikverket måste de godkännas en ombyggnad.

Planprogrammet planeras vara på samråd under fjärde kvartalet 2014 med ett antagande av programmet under första kvartalet 2015.

Parallellt med planprogrammet ska en kretsloppscentral anläggas inom programområdet i Värmdö, KLC drivs som ett eget projekt från avfallsenheten tillsammans med Värmdö kommun. Hitintills har stadsbyggnadsprojektet, för upprättande av ett program, tagit alla kostnader för utredningar etc. Projektet som driver upprättandet av en KLC borde i framtiden ta en del av dessa kostnader.