




99926400 - Centrala Nacka 16 (Rotorfabriken) [9264]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-06 10:50

Projektfakta	
Projektledare	Josefina Blomberg, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Planering av projekt

Ekonomi	

Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Ramavtalsförhandling pågår med exploitören Skanska Nya hem om förutsättningar för projektet. Planarbetet är påbörjats och förstudie allmänna anläggningar är slutlevererad. Exploatören vill avvakta med att gå på samråd med detaljplanen.	Tidpunkt för samråd bedöms till Q2 2019.
 Kostnad	Projektet söker utökad budget för projektering av bygghandling för allmänna anläggningar, fortsatt detaljplanearbete samt övergripande samordningskostnader för plan- och genomförandeskedet tom 2019. Intäkter för projektet består av fakturerade plankostnader.	En utökad budget om 8,8 mkr begärs. Nettot är negativt om cirka 10 mkr.
 Produkt	Projektet avser att omvandla befintlig industrifastighet (Rotorfabriken) vid Värmdövägen till bostäder och verksamheter.	

Lägesbeskrivning
Ramavtalsförhandling pågår. Samråd Q2 2019 Förstudie allmänna anläggningar slutlevererad.
<u>Budget söks för projektering av bygghandling för allmänna anläggningar, fortsatt detaljplanearbete samt övergripande</u>




99925200 - Finntorp Furuvägen [9252]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 17:11

Projektfakta	
Projektledare	Johan Björkman, Exploateringsenheten Nacka
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	1
Fasstatus	Överprövning

Ekonomi	

Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Start-PM godkändes av KSSU 2015-08-11. Samråd har skett 10 maj-10 juni 2016. Granskning har skett 28 februari-28 mars 2017. Detaljplanen antogs som planerat i september 2017. Detaljplanen har varit överklagad men vann laga kraft juni 2018.	
 Kostnad	Detaljplaneavtal finns. För att kunna bygga ut allmän platsmark begärs utökad budget för projektledning, projektering, utbyggnad och rättslig genomförande. Exploatören förväntas svara för samtliga kostnader som avser planarbetet och genomförandet av planen.	Utökad budget begärs med ca 900 tkr och projektbudgetens netto är fortsatt 0 kr.
 Produkt	Föreslagen byggnation ska ske i en tidstypisk och välplanerad miljö. De ytor som är möjliga att bebygga är små. På området finns stora ekar och tallar.	

Lägesbeskrivning
<p>2018-06-21</p> <p>Detaljplanen som antogs av kommunfullmäktige den 11 september 2017 vann laga kraft juni 2018</p> <p>Arbetet med den proaktiva bygglovsprocessen planeras att inledas under våren 2018.</p> <p>För att kunna bygga ut allmän platsmark begärs ändra budget för projektledning, projektering, utbyggnad och rättslig genomförande. Exploatören förväntas svara för samtliga kostnader som avser planarbetet och genomförandet av planen.</p>




99925100 - Jarlaberg Jarlabergsvägen 4 [9251]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 17:55

Projektfakta	
Projektledare	Johan Björkman, Exploateringsenheten Nacka
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	1
Fasstatus	Detaljplanering, genomförande-förberedelser

Ekonomi	

Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Start-PM godkändes av KSSU 2015-11-08. Samråd över planförslag har skett under perioden 2016-11-03 -- 2016-12-06. Granskningstiden är fram till den 4 april 2018. Arbetet med detaljplanen har dragit ut p, men nu bedöms ett antagande i kommunfullmäktige kunna ske hösten 2018.	
 Kostnad	Detaljplaneavtal finns och exploatören svarar för 70 % av kostnaderna. Kommunen svarar för resterande kostnader.	En budgetförändring begärs om ca 7,4 mkr, fördelat på ökade kostnader om 18 mkr och ökade intäkter om 25 mkr. Nettot är drygt 7 mkr..
 Produkt	Kommunala investeringar behövs för iordningställande av torgyta och utbyggnad av Jarlabergsvägen. Sweco har tagit fram en kalkyl på utbyggnaden. Utifrån kalkylen är bedömningen att utbyggnaden för VA kommer att uppgå till 4,7 miljoner kr och kostnad för gata kommer att uppgå till 10,3 miljoner kr.	Ny byggnation behöver ske med stor hänsyn till befintlig bebyggelse i Jarlaberg och till den bebyggelse som förväntas tillkomma söder om området. Nuvarande förslag inrymmer ca 110 nya lägenheter i fyra nya höga smalhus med en sammankopplande sockelvåningsbyggnad utmed Jarlabergsvägen i 1-2 våningar.

Lägesbeskrivning

2018-06-20, T2 2018

Förhandling pågår med ALM Equity AB (exploatören) om att bland annat upprätta ett exploateringsavtal och ett markgenomförandeavtal. På den kvartersmark som kommunen avser att överlåta till exploatören kommer bostadsrättslägenheter att byggas. Återstående kvartersmark som kommunen äger avser kommunen upplåta med tomträtt för hyresrättslägenheter. För att skapa en ändamålsenlig fastighet för tomträtten kan Nacka kommun komma att behöva förvärva bostadsmark av exploatören.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige hösten 2018. Detaljplanen har lämnats in till MSN för tillstyrkan, men behöver invänta färdigförhandlade avtal med exploatören innan detaljplanen kan antas.

Budget för utbyggnaden av Jarlabergsvägen begärs under T2 2018.




93101149 - Järlahöjden bildningkvarteren

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 18:30

Projektfakta	
Projektledare	Nils Tunving, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Planering av projekt

Ekonomi	

Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Hela Järlahöjden med samtliga ingående projekt (Idrottskvarteren, Bildningskvarteren och Parkkvarteren) kommer under hösten 2018 att ses över som en helhet. Underlag för markanvisning för hela området kommer att tas fram med alla ingående funktioner som nytt Nacka Gymnasium, privat gymnasium, idrottsanläggningar, kontor, verksamhetslokaler, bostäder, förskolor och specialanpassade boenden, kontorslokaler, bostäder m m.	Kostnader för en ny budget har beräknats. Kostnaderna är i huvudsak plankostnader, projektledning, markanvisning och samordningskostnader. Markanvisningskostnader för Idrottskvarteren, Bildningskvarteren och Parkkvarteren har för enkelhetens skull samlats på detta projekt eftersom de tre projekteten anvisas tillsammans. Intäktsidan är oklar så inga effekter anges. För nya Nacka Gymnasiums fastighet är tomträtt rimligt för att behålla rådighet över användningssättet.
 Kostnad	En begäran om budgetförändring avser kostnader för markanvisning samt tidigt planskede och samordningskostnader. Förväntade markintäkter finns inte med i begärd budgetförändring eftersom markanvisningar ännu inte genomförts.	En budgetförändring om ca 15 mkr begärs. Nettot är ca 24 mkr.
 Produkt		

Lägesbeskrivning




93101276 - Lillängen (93101276)

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 18:43

Projektfakta	
Projektledare	Terese Jörgensen, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Planering av projekt

Ekonomi	

Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Plansamråd för Lillängens förskola har genomförts 29 maj till 1 juli 2018. Granskning av detaljplan är planerad till kvartal 4 2018 med ett planerat antagande kvartal 1 2019. En stor mängd samrådsyttrande har inkommit till kommunen som kan komma att påverka tidplanen för detaljplanen.	
 Kostnad	Budget söks för projektledningskostnader, detaljplanekostnader och arbete med markanvisningen.	En utökad budget söks om ca 2,4 mkr. Nettot är -2,4 mkr.
 Produkt	Dialog pågår med en aktör om markanvisning för planerad förskola vid Lillängen, inga avtal är dock skrivna än. Aktören för parallellt dialog med kommunen om att bygga en ny förskola i Ålta för Pysslingens verksamhet inklusive bostäder intill.	
	Detaljplanen som nu ligger ute på samråd är än så länge flexibel så att möjligheten finns för kommunen att bygga förskolan i Lillängen.	

Lägesbeskrivning

Plansamråd 29 maj- 1 juli 2018 Öppet hus den 11 juni kl 18-19:30 i stadshuset
 Granskning 4 kv 2018
 Kommunfullmäktige antagande 1 kv 2019
 Laga kraft 1 kv 2019
 Byggstart 2 kv 2020
 Driftsatt förskola 4kv 2021

Inget markanvisningsavtal har skrivits under än. Dialog pågår med en aktör om markanvisning och projektbudgeten. Solvägens stadsbyggnadsprojekt i Ålta prövar om samma aktör kan få bygga bostäder och förskola för att få ihop en genomförbar projektbudget för Solvägens förskola och Lillängens förskola tillsammans.




99924000 - Norra Nacka Strand - dp 3, etapp 1 [9240]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 17:35

Projektfakta	
Projektledare	Sara Lindholm, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Överprövning

Ekonomi	

Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Projektet följer tidplan.	
 Kostnad	<p>Projektet begär ny budget för utbyggnaden av samtliga allmänna anläggningar belägna inom detaljplanen. Tidigare budget har endast omfattat utbyggnaden av en av tio delentreprenader för allmänna anläggningar. Byggherrarna i Norra Branten, Nacka strand, detaljplan 1 och 2, bidrar till de allmänna anläggningarna med cirka 17,4 miljoner kronor. Resterande kostnader står exploateringsbolaget Nacka Exploatering DP 3 AB för, exklusive eventuella saneringskostnader på mark som redan idag ägs av kommunen. Kommunen kommer att skicka fakturor löpande till exploateringsbolaget.</p> <p>Kommunen säljer tre mindre områden till byggherrarna. Kommunen får även ersättning från exploateringsbolaget för att kommunen tar över äldre konstruktioner, som kommer att ge kommunen större drift- och underhållskostnader i ett tidigt skede.</p> <p>Projektet bygger även ut VA-ledningar och anläggningar, vilka kommer att bekostas av Nacka Vatten och Avfall AB (NVAB).</p>	<p>Budgetförändring för projektet begärs med utökade kostnader om ca 150 mkr och utökade intäkter om cirka 154 mkr. Ca 121 mkr är för de delentreprenader för allmänna anläggningar som inte har omfattats av tidigare budget. 13 mkr är för projektledning, avtalsuppföljning och rättsligt genomförande. 11,3 mkr är utbyggnad av VA-ledningar och anläggningar. 3 mkr är för samordning inom Nacka strand och med Centrala Nacka. 1,0 miljoner kronor är för eventuella saneringsarbeten av markföreningar på kommunal mark.</p> <p>Tre mindre markområden säljs för cirka 3,8 mkr. Ersättning för övertagande av äldre konstruktioner uppgår till cirka 0,7 mkr. Projektet beräknas därmed få ett positivt netto på cirka 3,5 mkr.</p> <p>NVAB får in cirka 13 miljoner kronor i anläggningsavgifter och har utbyggnadskostnader på cirka 11,3 miljoner kronor. NVAB beräknas därmed få ett positivt netto på cirka 1,7 miljoner kronor.</p>
 Produkt	Ingen förändring avseende produkt	

Lägesbeskrivning

Exploateringsavtal med tillhörande fastighetsutvecklingsavtal och detaljplan antogs av KF den 16 oktober 2017. Beslut om att anta exploateringsavtalet med flera avtal, vann laga kraft tre veckor senare. Detaljplanen överklagades och vann laga kraft den 25 maj 2018.

Planering och förberedelser för utbyggnad av allmänna anläggningar pågår.




Budget begärs för utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar. De allmänna anläggningarna kommer preliminärt att byggas ut i tio olika entreprenader mellan år 2019-2027. De första delentreprenaderna beräknas påbörjas Q1 2019.

Byggherrarna i Norra branten Nacka strand bidrar med en fast summa för de allmänna anläggningarna inom detaljplanen. Exploateringsbolaget står för resterande kostnader i projektet för allmänna anläggningar, med undantag för eventuella saneringsåtgärder på kommunal mark. Projektet beräknas gå med lite vinst då tre mindre områden säljs och kommunen erhåller ersättning från exploateringsbolaget för övertagande av äldre konstruktioner.

93101066 - Norra Nobelberget

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 15:56

Projektfakta	
Projektledare	Caroline Cederholm, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Planering av projekt
Ekonomi	
Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Start-PM godkändes i KSSU 2017-12-05. Samråd planeras till Q1 2019. Ramavtal ska tas fram mellan kommunen och exploatörerna.	
 Kostnad	Projektet har tidigare fått en budget i tidigt skede om 3 mkr. Budgeten utfördelad enligt KSSU-beslut 2017-12-05, ärende KFKS 2016/325. En ny budgetbegäran sker nu med anledning av ökade kostnader för planarbete samt för samordningskostnader, En utökad budget begärs om ca 3,8 mkr. Nettot är 0 kr.	
 Produkt	Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten innehåller samordningskostnader både för planarbete och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar.	
	Framtagande av detaljplan	

Lägesbeskrivning

Projektet ingår i Nacka stad. Projektområdet avgränsas av Tvärbanan, Värmdövägen, Sickla Industriväg och Nobelberget. Idag finns en hotell- och kontorsverksamhet, villa Fannyudde och tillfälliga studentbostäder inom området. Balder, Atrium Ljungberg och Trafikverket äger marken.

Projektets mål är att:

Möjliggöra byggrätter för cirka 250 nya bostäder

Uppföra en förskola med cirka 4 avdelningar (80 platser)

Inrymma ett LSS-boende med 12 lägenheter i bostadshusen

Möjliggöra publika bottenvåningar med stadsmässig gestaltning i lämpliga lägen

Möjliggöra en park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg

Pröva om ytterligare arbetsplatser är möjligt

Skydda villa Fannyudde med omgivning genom bestämmelser i detaljplan

Start-PM godkändes i KSSU 2017-12-05. Samråd planeras till Q1 2019. Ramavtal ska tas fram.

99923700 - Nya gatan, Centrala Nacka 1b [9237]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 18:17

Projektfakta	
Projektledare	Josefina Blomberg, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Utbyggnad
Ekonomi	
Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
● Tid	Ramböll färdigställde bygghandlingar för allmänna anläggningar inom projektet Nya gatan i maj 2018. Förberedande markarbeten inom detaljplanen för Stadshusområdet pågår. Sprängningsarbeten startar i oktober och beräknas pågå ca 12-15 månader. Därefter kan byggherrarna tillträda marken, preliminärt Q4 2019/Q1 2020, för att påbörja byggnation på bebyggelsen på kvartersmark. Antagande av detaljplanen för Elverkshuset planeras till Q4 2018/Q1 2020.	
◆ Kostnad	<p>Begäran om utökad budget grundar sig på produktionskalkyl från samverkansentreprenör Skanska på detaljprojekterade handlingar av allmänna anläggningar, Beviljad projektbudget byggde på en tidigt uppskattad kalkyl med många osäkerhetsfaktorer. Total budget för utbyggnaden uppskattas till ca 305 mkr för allmänna anläggningar inom Nya gatan (produktionskalkyl inkl. byggherrekostnader och interntid). I denna kostnad ingår ej ledningsprovisorier, utan budget för denna post kommer sökas då projektet kan fastställa omfattningen av provisorier (vilka ledningsdragningar omfattas, kostnad från ledningsägare, tidplan för ledningsdragningar i Värmdövägen samt inflyttningstider från exploatörerna).</p> <p>I utbyggnadskalkylen ingår kostnaden för sprängning på kvartersmark, ca 70 mkr. Sprängningen på kvartersmark finns även med En utökad budget för kostnader begärs om ca som en intäkt från exploatörerna i området 235 mkr. Intäktsnivån ökas med ca 156 mkr. Ny (exkl. sprängningen för Limpan), totalt 66,8 mkr.nettobudget är 234 mkr.</p> <p>Intäktsnivån på markförsäljningen bygger på försäljning av kvarter 3 och 4 samt kvarter 7 inom projektområdet. Försäljning av kvarter 5 och 6 är ej medräknade i denna budget eftersom inga avtal om markanvisning har tecknats än. Intäktsnivån bygger på pris som exploatörerna inom kvarter 3 och 4 och 7 är förbundna att betala enligt markgenomförandeavtalen, och är pga rådande marknadsläge inte uppräknad enligt mäklarstatistiskt. Markintäkt Kv. 3 och 4 Botrygg - ca 198 mkr och Kv. 7 Storstaden - ca 224 mkr.</p> <p>Projektet erhåller även exploateringsersättning för de allmänna anläggningarna från exploatörerna om 33 800 tkr. Intäkterna för VA-taxan beräknas till 52 177 tkr. Tillsammans med intäkter för planarbetet så har projektet en total intäkt om ca 580 261 tkr.</p>	

● Produkt

Lägesbeskrivning

DP Stadshusområdet vann laga kraft i januari 2018.
Antagande DP Elverkshuset planeras till Q4 2018/Q1 2019.

Begäran om utökad budget grundar sig på produktionskalkyl från samverkansentreprenör Skanska på detaljprojekterade handlingar av allmänna anläggningar. Beviljad projektbudget byggde på en tidigt uppskattad kalkyl med många osäkerhetsfaktorer. Total budget för utbyggnad uppskattas till ca 305 mkr för allmänna anläggningar inom Nya gatan. I denna kostnad ingår ej ledningsprovisorier, utan budget för denna post kommer sökas då projektet kan fastställa omfattningen av provisorier (vilka ledningsdragningar omfattas, kostnad från ledningsägare, tidplan för ledningsdragningar i Värmdövägen samt inflyttningstider från exploatörerna?)

Intäktsnivån på markförsäljningen bygger på försäljning av kvarter 3 och 4 samt kvarter 7 (försäljning av kvarter 5 och 6 är ej medräknade i denna budget). Intäktsnivån bygger på pris som exploatörerna är förbundna att betala enligt markgenomförandeavtalen, och är pga rådande marknadsläge inte uppräknad enligt mäklarstatistik.

99925600 - Ryssberget [9256]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 18:02

Projektfakta	
Projektledare	Matilda Sahl, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Detaljplanering, genomförande-förberedelser
Ekonomi	
Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
◆ Tid	Förseningar av utredningar och svårigheter med genomförbarheten av bland annat förskolegård har fördröjt samrådet av detaljplanen.	Samråd har genomförts under sommaren 2018.
◆ Kostnad	En utökade budget söks för projektet som helhet. Utökad planbudget begärs och samordningskostnader för plan och genomförande har tillkommit i projektet. Byggherren projekterar, bekostar och bygger ut allmänna anläggningar.	En budgetförändring om cirka 10 mkr begärs. Nettot är 9 mkr.
● Produkt	Tillkommande kostnadsposter utgörs av arbete med detaljplan, samordningskostnader samt uppföljning och kontroll under projektering och utbyggnad. Intäkter utgörs av exploateringsersättning om 300 kr/kvm BTA, och planintäkt samt löpande intäkter för kommunens arbete med projektet enligt kommande exploateringsavtal.	Mer yta för verksamheter har tillkommit i bilanläggningen, i övrigt inga större förändringar

Lägesbeskrivning

Samråd pågår från 11 juni 2018-27 aug 2018. Öppet hus den 20 juni 2018.

En skogsbrand uppstod i planområdets närhet den 15/6 2018.

Exploatören kommer bygga ut allmänna anläggningar inom området. Kommunen kommer ha en granskande funktion under utbyggnaden.

Projektet har tillsammans med projektet för naturreservat Ryssbergen tagit fram ett uppdaterat gränsförslag som planerad bebyggelse ska förhålla sig till.

93101469 - Sickla Industriväg

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 18:12

Projektfakta	
Projektledare	Petra Carlenarson, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Utförande av projekt

Ekonomi	

Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
● Tid	Utbyggnads-PM har beslutats i KSSU augusti 2018. Upphandling av entreprenad planeras ske i Q3 2018. Start utbyggnad planerad till Q4 2018.	
● Kostnad	Uppdaterad kalkyl för Sickla Industriväg är framtagen i samband med detaljprojektering av vägen. Kostnaden för projektering och utbyggnad av Sickla Industriväg ska täckas av exploateringsersättning från exploitörer inom området för Sickla. Överenskommelse om exploateringsersättning sker i samband med att exploateringsavtal tecknas. Budget för utbyggnad av Sickla Industriväg erhöles i samband med T1 2018. Nacka kommun har fått beviljad finansiering via stadsmiljöavtal med Trafikverket, total 15 Mkr, vilket ger projektet en positiv nettoförändring.	Intäktssidan är justerad utifrån stadsmiljöavtalet och en positiv budgetförändring om ca 15 mkr begärs. Nettot för projektet är negativt om 36 mkr.
● Produkt	Projektet omfattar ombyggnad av Sickla industriväg till stadsgata med förbättrade funktioner för dagvatten, gång-, cykel- och kollektivtrafik, ledningsomläggningar för ökad kapacitet till Nacka stad, samt nya anslutningar till Nobelberget. Bygghandlingar framtagna i samordning med detaljplan för Nobelberget.	

Lägesbeskrivning

Projektet omfattar ombyggnad av Sickla industriväg till stadsgata med förbättrade funktioner för dagvatten, gång-, cykel- och kollektivtrafik, ledningsomläggningar för ökad kapacitet till Nacka stad, samt nya anslutningar till Nobelberget.

Bygghandlingar blev klara under våren 2018. Utbyggnads-PM godkänt i NTN juni 2018 och i KSSU aug 2018. Upphandling av entreprenör sker efter sommaren 2018, Q3 2018.

Budgeten omfattar utbyggnadsskedet.

93101418 - Svindersviks Skola

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-06 08:59

Projektfakta	
Projektledare	Matilda Sahl, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Planering av projekt

Ekonomi	

Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
◆ Tid	Tidplan osäker pga avstannad ramavtalsförhandling under våren 2018.	Förhandling om ramavtal ska återupptas under hösten 2018. Ett flertal frågor behöver diskuteras och lösas mellan kommunen och exploatören Atrium Ljungberg innan ramavtalet kan tecknas. Exploateringsersättningen behöver diskuteras och fastställas för välfärdsverksamheten. Atrium Ljungberg för dialog med enheten för fastighetsförvaltning gällande kommunens behov av att hyra idrottshall inom området.
◆ Kostnad	Budget söks i T2 2018 och inkluderar projektledning och plankostnader. Intäkter enligt planavtal är även inkluderade. Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten även innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättning.	En budget om ca 2,3 mkr söks. Nettot är 0 kr.
◆ Produkt	25 lägenheter har tillkommit i projektet utöver skola och förskola. Placering av dessa ovanpå den nya förskolan ska prövas i detaljplanen.	

Lägesbeskrivning

Arbete med att ta fram planhandlingar har kommit en bit på vägen. Samråd planerades till Q3 2018 men har skjutits fram i tid på grund av att ramavtalsförhandlingen ännu inte är klar.




99923900 - Södra Nacka Strand - dp 4, etapp 1 [9239]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 15:53

Projektfakta	
Projektledare	Anna Dolk, Exploateringsenheten Nacka
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Överprövning

Ekonomi	

Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Mark- och miljödomstolen har upphävt detaljplanen.	Nacka kommun har överklagat beslutet till Mark- och Miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen har under juli 2018 gett kommunen besked om prövningstillstånd och domslut väntas kring årsskiftet 2018/2019.
 Kostnad	Projektet begär en utökad budget i samband med tertiälsbokslut 2. Nya kostnader baseras på framtagen systemhandling för allmänna anläggningar som är planerade att byggas inom detaljplan 4 i Nacka strand. Inkomsterna är främst finansiering från exploatörer för de allmänna anläggningarna samt viss inkomst från markförsäljning. Kommunen tar sin del av kostnaden som markägare inom detaljplan 7, vars bebyggelse också har nytta av anläggningarna inom detaljplan 4. Exploatörernas andel av byggkostnaderna uppgår till 55,4 %. Nacka kommuns andel är 44,6 %.	En budget med utökade kostnader på 187 mkr och utökade inkomster om 103 mkr begärs. Nettot är negativt cirka 77 mkr.
 Produkt	Ingen förändring	Så snart detaljplanen har vunnit laga kraft påbörjas detaljprojektering och utbyggnad av området i etapper. Utbyggnaden ska föregås av ett beslut om utbyggnads-PM i KSSU.

Lägesbeskrivning

Status sept 2018:

Mark- och miljödomstolen har upphävt detaljplanen. Nacka kommun har överklagat beslutet till Mark- och Miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen har under juli 2018 gett kommunen besked om prövningstillstånd och domslut väntas kring årsskiftet 2018/2019. Så snart detaljplanen har vunnit laga kraft påbörjas detaljprojektering och utbyggnad av området i etapper. Exploatörernas andel av byggkostnaderna uppgår till 55,4 %. Nacka kommuns andel är 44,6 %. Kommunens andel av kostnaderna avser främst kostnader för allmänna anläggningar i kommande detaljplan 7. Budget begärs nu för att kunna påbörja detaljplanering/utbyggnad så snart detaljplanen vinner laga kraft och ej försena projektet.




99925900 - Västra Nacka Strand- dp 5, kaj

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-09-05 17:29

Projektfakta	
Projektledare	Matilda Sahl, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Projekt-planering

Ekonomi	

Projektinformation	

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Projektgruppen har begärt in nya vyer av föreslagen bebyggelsestruktur. En tolkning av utsiktsservitutet för framföriggande bebyggelse har skett och projektet har med detta som bakgrund återkopplat till exploatören Oscar Properties angående nu liggande förslag.	Exploatören kommer att behöva arbeta om förslag på bebyggelse inom planområdet, vilket leder till att samrådet skjuts upp ytterligare.
 Kostnad	Projektet begär budget för hela planskedet i T2 2018. Såväl kostnader som intäkter är inlagda. Kommunen tar ingen kostnad i projektet. Planavtal är tecknat med exploatören.	Projektet begär en budgetförändring för ökade kostnader om 4,1 mkr och ökade intäkter om 4,1 mkr. Nettot är fortsatt 0 kr.
 Produkt	Oscar Properties har tagit fram ett nytt förslag på bebyggelsestruktur som avviker från detaljplanprogram och start-PM. Detta förslag måste omarbetas efter återkoppling i juni 2018 från projektet till byggherren.	Exploatören omarbetar förslaget för att minimera påverkan på utsiktsservitutet och riksintresse för kulturmiljövården. Projektet begär att exploatören sänker främre raden föreslagen bebyggelse två våningar.

Lägesbeskrivning

Projektet har tagit fram en tolkning av utsiktsservitutet mha förättningslantmätare. En granskning av vyer för bebyggelseförslaget har gjorts. Återkoppling till exploatören Oscar Properties från projektet är att sänka främre raden 2 våningar för att undvika påverkan på såväl riksintresse som utsiktsservitut. Förhoppningen är att projektet landar i ett förslag som kan tas vidare till samråd för detaljplanen under hösten 2018.