

2023-05-03

UTBYGGNADS-PM

Dnr KFKS 2017/901

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Utbyggnads-PM nr 2 Norra Nacka strand, detaljplan 3

Stadsbyggnadsprojekt för Norra Nacka strand, detaljplan 3
Fastigheterna Sicklaön 369:33 och 13:138 och 14:1 med flera, i kommundelen Sicklaön,
Nacka kommun

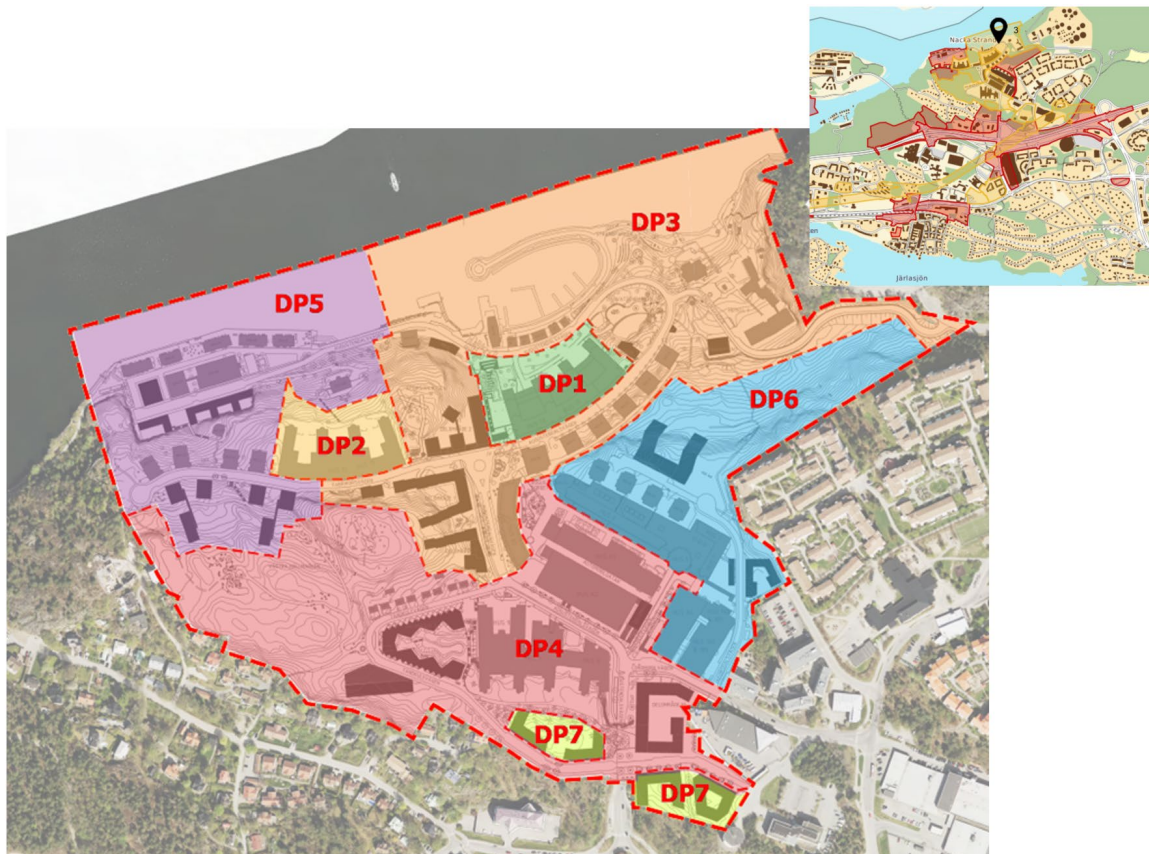


Bild 1: kartan ovan visar området Nacka strands angränsning och indelning i sju olika stadsbyggnadsprojekt och tillhörande detaljplaner. Stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand, detaljplan 3 är markerat med orange färg och texten DP3. Den lilla kartan till höger visar var i Nacka kommun som området ligger.

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund.....	4
3	Område och avgränsningar	6
3.1	Markägoförhållanden.....	6
4	Utbyggnad.....	9
4.1	Byggnation på kvartersmark	9
4.2	Allmänna anläggningar	12
5	Konsekvenser för fastighetsägare och boende.....	14
6	Rättsligt genomförande.....	15
7	Utbyggnad av allmän plats.....	15
8	Konsten att skapa stad	15
9	Tidplan	16
10	Ekonomi	16
10.1	Budget.....	16
10.2	Projektkalkyl.....	17
10.3	Finansiering.....	18
10.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar	18
11	Risker	19
12	Kommunikation.....	20
13	Rapportering.....	20
13.1	Avslut och överlämnande	20

I Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Norra Nacka strand dp 3 ingår i området västra Sicklaön och bidrar till utvecklingen av Nacka stad. Stadsbyggnadsprojektet ingår i det avtal om utbyggnad av tunnelbana till Nacka som Nacka kommun ingått i och med 2013 års Stockholmsförhandling. Stadsbyggnadsprojektet bidrar till att Nacka uppfyller sin del av avtalet för tunnelbanan att låta bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Syftet med utbyggnaden inom Nacka Strand är att skapa en blandstadsdel med förutsättningar för goda boendeförhållanden och stadsliv genom en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser. Där bostadsutveckling, verksamhetslokaler, kommersiella fastigheter och god kollektivtrafik skapar förutsättningar som en blandstadsdel kräver. Närheten till naturområde och hav ger stadsdelen hög livskvalité både för boende och verksamheterna.

Detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Norra Nacka strand dp 3 antogs i Kommunfullmäktige under hösten 2017 och vann laga kraft 25 maj 2018.

Exploateringsavtalet är tecknat med ett exploateringsbolag, vilket består av flera fastighetsbolag, som ansvarar för de åtaganden som avtalet reglerar. För exploatering inom kvartersmark och fastighetsrättsliga frågor ansvarar respektive fastighetsbolag i enlighet med fastighetsutvecklingsavtalet som är en bilaga till exploateringsbolaget. Anläggningarna inom detaljplanen är sedan tidigare privatägda och ett av stadsbyggnadsprojektets syfte är att genomföra ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer, strandpromenad och grönområden av allmänt intresse.

Allmän platsmark byggs ut i olika skeden för att kunna hantera den områdespåverkan som stadsbyggnadsprojektet har genom befintliga fastighetsägare, boenden, verksamheter, skolor och kollektivtrafiken. Samverkan och dess förståelse är av stor vikt för att genomföra utbyggnaden av allmän platsmark.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har den 28 augusti 2018 fastställt utbyggnad-PM nr 1 för stadsbyggnadsprojektet vilket omfattar de tre första entreprenaderna av utbyggnad av allmän plats. Detta utbyggnads-PM nr 2 omfattar resterande entreprenader inom stadsutvecklingsprojektet.

Produktionsstart av allmän platsmark påbörjades hösten 2022 och kommer att pågå till 2031. Allmän platsmark innefattar del av Augustendalsvägen, Ellensviksvägen, ledningsomläggning, dagvattenpark, angöringsbrygga, strandpark, JV Svensson torg, lekplats samt grönytor.

Stadsbyggnadsprojektet möjliggör cirka 300 nya bostäder och 2 000 kvadratmeter verksamhetsyta som utvecklas av exploatörerna Klöver AB, Corem AB och Alecta AB. Antalet bostäder kan komma att förändras då uppskattningen är gjord med hänsyn till en antagen storlek på bostäder. Den senaste prognosen gällande antal bostäder som är gjord utifrån inhämtande av uppgifter från exploatörerna redovisar att exploatörerna planerar att uppföra totalt cirka 820 bostäder. Exploateringsbolaget bär största delen av kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsägarna inom angränsande stadsbyggnadsprojekt bär också viss del av kostnaden och den del av kostnaden för anläggningsbryggan som kommunen bär ska finansieras via exploateringsersättning. Kommunen är byggaktör för allmän plats.

Den tilldelade budgeten bedöms inte inrymma samtliga av kommunens arbete för att genomföra stadsbyggnadsprojektet fram till projektslut. Tilldelad budget räcker fram till och med 2024. Med anledning av att upphandling av två entreprenader med byggtid fram till Q2 2026 planeras göras hösten 2023 behöver ny budget sökas samtidigt som detta utbyggnads-PM lyfts upp för beslut.

Stadsbyggnadsprojektet bedömer att budgeten behöver utökas med 81,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -107,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. Den största anledningen till fördyringen är det osäkra världsläget och inflation som driver materialkostnader. Anledningen är också att den nya angöringsbryggan som ska anläggas i området har ökat i omfattning. Tidsförskjutning av utbyggnad av allmän plats påverkar också att utgifterna beräknas öka. Anledningen till att investeringsinkomsterna inte ökar lika mycket som investeringskostnaderna är att exploateringsbolaget endast ska bekosta angöringsbrygga enligt framtagna systemhandling. Byggnation av utsiktsplats med tillhörande stentrappa utgår med anledning av att den inte anses tillräckligt nödvändig och för besparing av kostnader för drift.

Den totala investeringsvolymen för lokala allmänna anläggningar beräknas uppgå till cirka 267 miljoner kronor. Givet uppskattad investeringsvolym för allmänna anläggningar bedömer kommunen att den årliga driftskostnaden preliminärt uppgår till 0,7 miljoner kronor och kapitalkostnaden cirka 6,6 miljoner kronor det första året. 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 Nacka strand av kommunstyrelsen den 2 juni 2014, § 138. Stadsbyggnadsprojektet norra Nacka strand, detaljplan 3 ingår i detta detaljplaneprogram. Stadsbyggnadsprojektet bidrar till utvecklingen av Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Området som ingår i detaljplaneprogrammet är uppdelat i sju stadsbyggnadsprojekt och sju tillhörande detaljplaner. Detta utbyggnads-PM nr 2 omfattar stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand, detaljplan 3, nedan kallat stadsbyggnadsprojektet.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att ta fram och genomföra en detaljplan som möjliggör en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer. Exploateringsavtalet samt tillhörande fastighetsutvecklingsavtal och detaljplanen antogs under hösten 2017 och detaljplanen vann laga kraft 25 maj 2018. Exploateringsavtalet blev inte överklagat och vann därmed laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet i kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet är tecknat med Nacka Exploatering DP 3 AB vilket senare har bytt namn till Norra Nacka Strand Exploatering DP 3, nedan kallat exploateringsbolaget, som ansvarar för de åtaganden som avtalet reglerar. Exploateringsbolaget utgörs av flera olika fastighetsbolag. För exploatering inom kvartermark och fastighetsrättsliga frågor ansvarar respektive fastighetsbolag i

enlighet med fastighetsutvecklingsavtalet. Anläggningarna inom detaljplanen är sedan tidigare privatägda och ett av stadsbyggnadsprojektets syfte är att genomföra ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer, strandpromenad och grönområden av allmänt intresse. Stadsbyggnadsprojektets mål för genomförandet är att överta, upprusta och nyanlägga allmänna anläggningar med rätt funktion och kvalitet.

Projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna sker etappvis. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har den 28 augusti 2018 fastställt utbyggnad-PM nr 1 för stadsbyggnadsprojektet vilket omfattar delentreprenad 301-303. Vid antagandet av utbyggnads-PM nr 1 har projekteringen och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna delats in i tio entreprenadpaket som ska upphandlas separat, se bild 2. De ingående delentreprenaderna i utbyggnads-PM nr 1 har markerats i bild 2 och är följande:

1. 301 Ellensviksvägen, breddning till lokalgata, nedläggning av ledningar
2. 302 Flytt av elnätstation på Augustendalsvägen
3. 303 Nyförläggning av ledningar

Ledningsflyttarna behöver utföras i tidigt skede för att inte försena produktionsstarten av bostäder inom stadsbyggnadsprojektet. Ellensviksvägen behöver byggas om till en lokalgata i tidigt skede för att underlätta utbyggnaden inom Nacka strand.

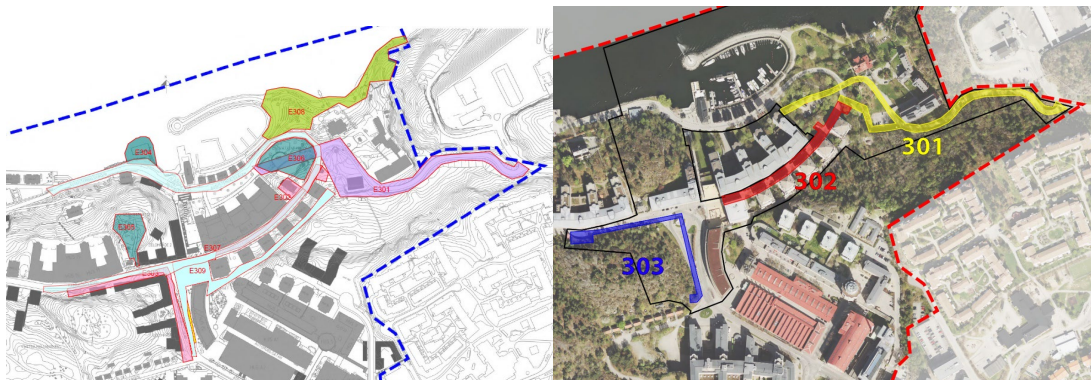


Bild 2: bild till vänster visar ungefärlig utbredning av samtliga delentreprenader presenterade i utbyggnads-PM nr 1 som ska utföras inom Norra Nacka strand, detaljplan 3. Bild till höger visar entreprenad 301-303 samt detaljplanegräns redovisad med svart begränsningslinje.

Detta utbyggnads-PM nr 2 omfattar resterande projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom stadsbyggnadsprojektet. Exploatören Klöver AB har meddelat att utbyggnadstakten av kvartersmark har förändrats med anledning av det rådande marknadsläget. På grund av förändringen av byggnationen av kvartersmark har en översyn gjorts av utbyggnadstakt och utbyggnadsordning av allmän plats vilket innebär att en ny entreprenadindelning har tagits fram.

Förutsättningarna för att kunna genomföra detaljplanen är att tillsammans med exploateringsbolaget som är ägare av kvartersmarken och bekostar ut- och ombyggnad av allmän platsmark sker i samförstånd. I rådande marknadsläge behöver därför hänsyn och strategi för utbyggnaden ske i tätt samarbete för att skapa platsen där vi tar vision till mål. Därutöver förutsätter genomförandet att nödvändiga lov och tillstånd godkänns samt att nödvändiga avtal tecknas.

3 Område och avgränsningar

Stadsbyggnadsprojektet är beläget i norra Nacka strand och omfattar cirka 12 hektar, se bild 3. Stadsbyggnadsprojektet gränsar i söder till den äldre fabrikörsbebyggelsen med sina arbetarbostäder samt till kontorsbebyggelse, bostadsbebyggelse och naturmark, i öster mot det kuperade området närmast Bergs oljehamn, i norr mot vattnet samt i väster mot park och naturmiljöer samt befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadsprojektet angränsar mot detaljplan 1, detaljplan 2, detaljplan 4, detaljplan 5 och detaljplan 6 inom Nacka strand, se bild 1.



Bild 3: översiktskarta med vit begränsningslinje visar gränsen för stadsbyggnadsprojektet Norra Nacka strand, detaljplan 3

3.1 Markägoförhållanden

Stadsbyggnadsprojektet omfattar hela eller delar av fastigheterna Sicklaön 13:77, 13:82, 13:87, 13:136, 13:140, 13:142, 13:143, 369:33, 369:44, 13:138, 13:80, 13:79 och 14:1. Ingående fastigheter i stadsbyggnadsprojektet och aktuellt ägande april 2023 framgår av bild 4. Genomförande av stadsbyggnadsprojektet förutsätter bildande av servitut, ledningsrätt, reglering och avstyckning av mark för nya fastigheter och förutsätter i vissa delar tredimensionell fastighetsbildning. Bild 5 redovisar pågående och planerade fastighetsregleringar relaterade till ingående fastigheter, vilket efter genomförande innebär en förändrad fastighetsindelning. Syftet med fastighetsregleringarna är att fastigheterna ska anpassas till detaljplanen för Norra Nacka strand dp3.



Bild 4: Fastighetsindelning och markägande

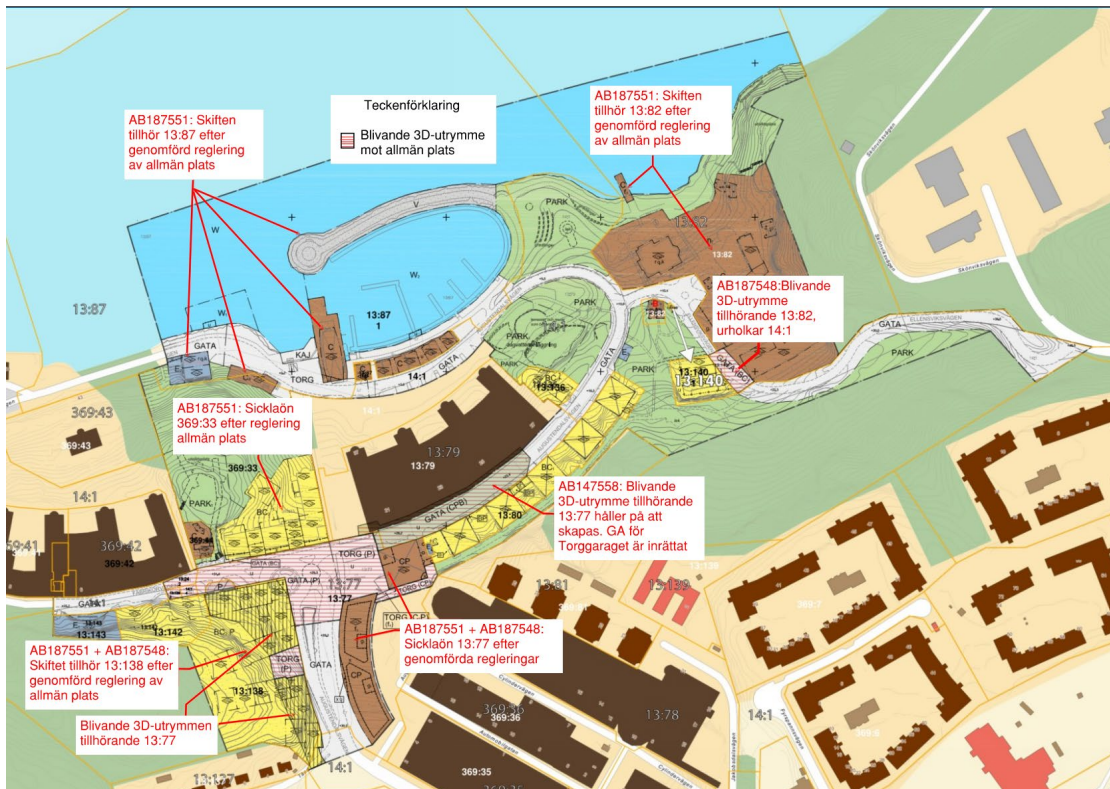


Bild 5: Översiktskarta redovisande framtida fastighetsindelning

Överenskommelse om fastighetsreglering har tecknats samtidigt som exploateringsavtal tecknats. Tabell nedan sammanfattar planerade ändringar av markägoförhållanden enligt överenskommelse om fastighetsreglering. Tredimensionell fastighetsbildning är aktuellt för garage. Överenskommelsen, exploateringsavtal och tilläggsavtal till exploateringsavtal reglerar servitut för gångväg, balkonger, stag, förankring, x-område och belysning med mera vilka inte redovisas i detalj i detta utbyggnads-PM. Överenskommelsen reglerar att kommunen fick tillträde till allmän plats när detaljplanen vann laga kraft. Lantmäteriförrättningar pågår för att genomföra fastighetsregleringar enligt överenskommelsen.

Tabell: sammanfattning ändrade markägoförhållanden enligt tecknad överenskommelse om fastighetsreglering i uppskattat antal kvadratmeter. Områdena finns markerade med figurnummer på karta tillhörande överenskommelse om fastighetsreglering.

Figurnr	Areal, kvm	Fastighet som avstår	Fastighet som erhåller	2D-område eller 3D-utrymme
1	6 249	Sicklaön 13:77	Sicklaön 14:1	2D-omr med undantag för 3D-utrymme*
2	91	Sicklaön 13:138	Sicklaön 14:1	2D-omr med undantag för 3D-utrymme*
3	558	Sicklaön 13:138	Sicklaön 14:1	2D-omr med undantag för 3D-utrymme*
5	7 021	Sicklaön 369:33	Sicklaön 14:1	2D-omr med undantag för 3D-utrymme*
8	4 651	Sicklaön 13:87	Sicklaön 14:1	2D-område
9	7 264	Sicklaön 13:136	Sicklaön 14:1	2D-område
10	5 788	Sicklaön 13:82	Sicklaön 14:1	2D-omr med undantag för 3D-utrymme*
11	3 129	Sicklaön 13:82	Sicklaön 14:1	2D-område
13	770	Sicklaön 13:87	Sicklaön 14:1	2D-område
14	16 616	Sicklaön 13:87	Sicklaön 14:1	2D-område
15	8 431	Sicklaön 13:82	Sicklaön 14:1	2D-område
16	66 236	Sicklaön 13:82	Sicklaön 14:1	2D-område
17	6	Sicklaön 14:1	Sicklaön 13:138	2D-område
18	9	Sicklaön 14:1	Sicklaön 13:136	2D-område
19	105	Sicklaön 14:1	Sicklaön 13:138	2D-område

*) 3D-utrymmenas gräns uppåt löper på ovasida skyddsbetong och tätskikt, som således hör till 3D-utrymmet. 3D-utrymmenas gräns nedåt löper som huvudprincip en meter under undersida grundkonstruktion.

4 Utbyggnad

Utbyggnaden förutsätter samordning mellan ansvariga exploatörer och en preliminär skedesplanering har tagits fram. Skedesplaneringen redovisar övergripande planerad utbyggnadsordning. Planeringen sträcker sig fram till och med 2031 och förändringar i tid kan komma att ske beroende på marknadsläge för exploatörerna. Genom löpande samverkansmöten med att uppdatera en gemensam tidplan och hantera frågor inför och under utbyggnadstiden säkerställs att utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark följs åt. Nedan följer en övergripande beskrivning av de arbeten som pågår och är planerade inom stadsbyggnadsområdet.

4.1 Byggnation på kvartersmark

Vid detaljplanens antagande uppskattades att den skulle möjliggöra för cirka 300 bostäder och cirka 2 000 kvadratmeter verksamhetslokaler. Antalet bostäder kan komma att förändras då uppskattningen är gjord med hänsyn till en antagen storlek på bostad. Den senaste prognosen gällande antal bostäder som är gjord utifrån inhämtande av uppgifter från byggaktörerna redovisar att byggaktörerna planerar att uppföra totalt cirka 820 bostäder. De tillkommande, eller tidigare outnyttjade, byggrätterna för bostadsändamål inom detaljplanen är uppdelade i fyra områden, Delområde 1, Delområde 2, Delområde 7a och Delområde 7b, se bild 6. Utbyggnaden av delområdena sker etappvis och utbyggnad av allmän platsmark med finplaneringens överbyggnad sker i samverkan med byggaktörerna och en gemensam planering har gjorts.

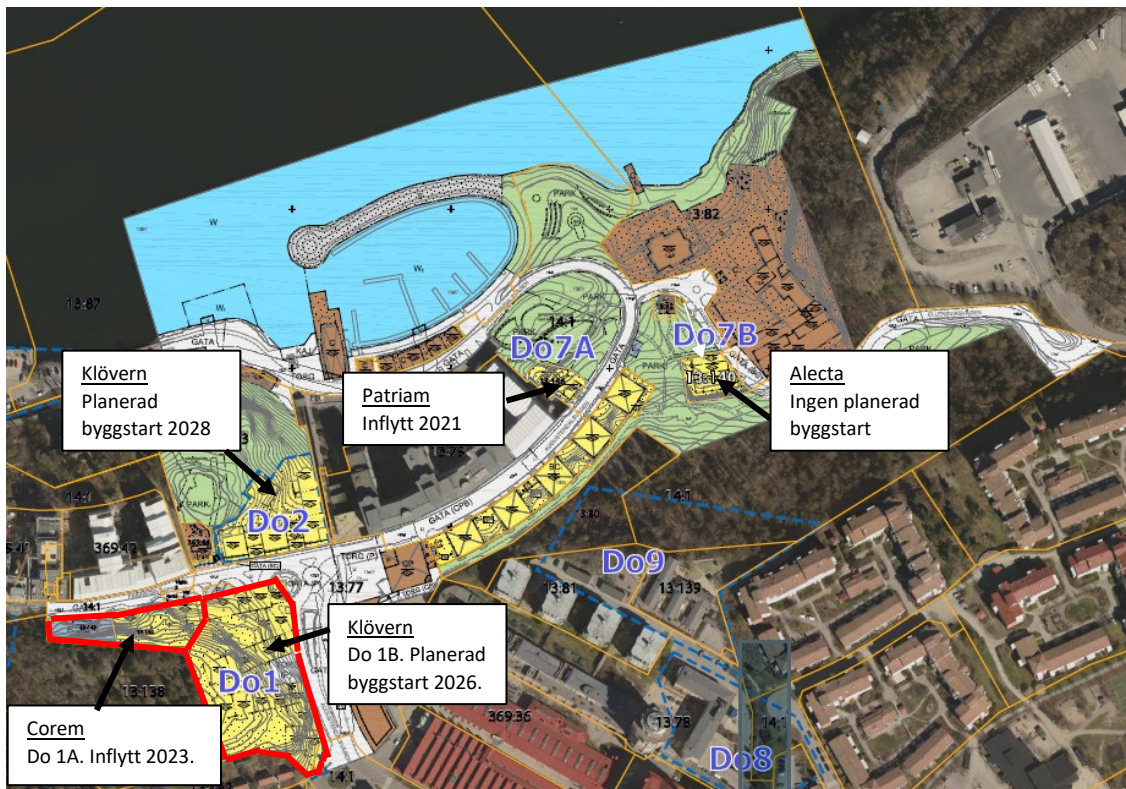


Bild 6: Visar delområden markerade med blå begränsningslinje. Delområden inom delområdena är markerade med röd begränsningslinje.

Nya kvarter vid busshållplatserna - Delområde 1

Fastigheterna inom Delområde 1 ägs av flera exploatörer, se kapitel 3:2. Delområde 1 är uppdelat i två delområden vilka beskrivs nedan.

Delområde 1A

Fastighetsägarna i delområde A företräds av Corem AB, under varumärket Tobin Properties, vilken är ansvarig byggaktör för utbyggnad av kvartersmark. Byggnation pågår för 60 nya bostäder och lokaler för verksamheter, se bild 7. Inflyttning planeras ske Q3 2023.



Bild 7: *Vy från Fabrikörsvägen på planerade bostadshus. Bild DinellJohansson arkitekter*

Delområde 2B

Fastighetsägaren i delområde B företräds av Klöver AB vilken är ansvarig byggaktör för utbyggnad av kvartersmark. Vid detaljplanens antagande uppskattades att Delområde 1 skulle innehålla cirka 150 bostäder och 1 600 kvadratmeter för verksamheter, se bild 8. Byggnation av delområde B inom Delområde 1 planeras ha en byggstart 2026 och byggaktören har angett att de planerar bygga cirka 380 bostäder vilket innebär att lägenhetsstorlekarna är mindre än tidigare antaget.

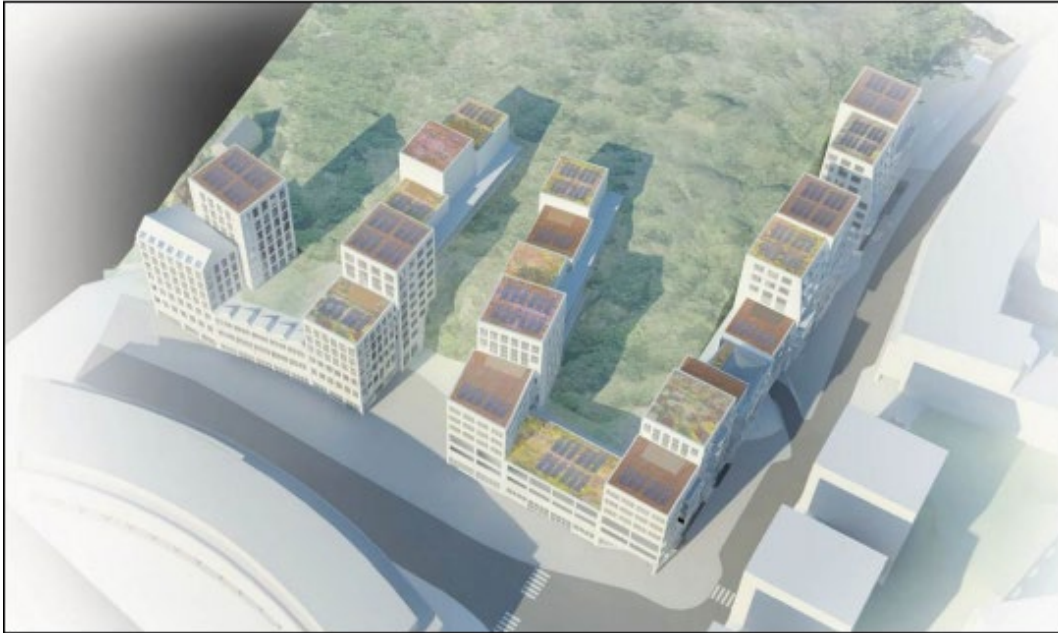


Bild 8: *Vy över planerade kvarter vid busshållplatserna. Vyn omfattar även Delområde A vilken redovisas i bild ovan. Bild Tengbom.*

Nytt kvarter vid JV Svenssons torg - Delområde 2

Fastighetsägaren i Delområde 2 företräds av Klöver AB vilken är ansvarig byggaktör för utbyggnad av kvartersmark. Befintlig kontorsbyggnad planeras att rivas och ersättas med ett bostadshus för cirka 350 bostäder och 300 kvadratmeter för verksamheter se bild 9. Planerad byggstart är 2028.



Bild 9: *Vy över nytt kvarter vid J V Svenssons torg av Delområde 2. Bild Joliark.*

Ny bebyggelse vid dagvattenparken - Delområde 7A

Ansvarig byggaktör för kvarteretsmark i Delområde 7A var Patriam. 14 bostäder har byggts i anslutning till den planerade parken med föreslagna dagvattendammar, även verksamheter för centrumändamål möjliggörs se bild 10. Inflyttning ägde rum 2021.



Bild 10: Vy från Augustendalsvägen som visar befintlig byggnation av Delområde 7A. Bild Google Maps.

Delområde 7B

Delområde 7B ägs av Alecta och omfattar en byggrätt för bostadshus som bedöms omfatta cirka 15-20 bostäder. Tidpunkt för byggstart är inte planerad än.

4.2 Allmänna anläggningar

Nacka kommun är ansvarig för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar som gata och park samt allmänna anläggningar för vatten och avlopp. Övriga ledningslag (fiber, fjärrvärme, el) anläggs av respektive ledningsägare samordnat med kommunens entreprenader. De anläggningar som ska byggas inom stadsbyggnadsprojektet omfattar ombyggnation av del av Augustendalsvägen, Ellensviksvägen, ledningsomläggning, dagvattenpark, angöringsbrygga, strandpark, JV Svensson torg, lekplats samt grönytor.

Ambitionsnivåer vid gestaltning av offentliga platser

Norra Nacka strand är och kommer vara en viktig målpunkt för Nackabor och besökare då Nacka strand utvecklas till en mer blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och service - med en tydlig egen karaktär. Då området är en viktig målpunkt är inriktningen att skapa väl gestaltade offentliga platser. Särskilt viktiga platser är den kommande dagvattenparken vid Augustendalsvägen och JV Svenssons torg med trappan som leder ner till vattnet. Vid

utformning av dagvattenparken ska befintliga stenmurar, större träd samt synliga bergväggar bevaras och ska utgöra viktiga inslag i den nya dagvattenparken. JV Svenssons torg är en av de viktigaste offentliga platserna i Nacka strand. I och med ombyggnaden av hållplatserna, cirkulationsplatsen, snedbanhissen samt parkeringsgaraget kommer även torget att byggas om och gestaltningen ändras. Torget kommer ramas in av bebyggelse på ett tydligare sätt och det är av stor vikt att torget får en välfungerande och långsiktig utformning. Eftersom torget är underbyggt med ett parkeringshus finns begränsningar för vilken vegetation som är möjlig. Torget kommer bland annat att gestaltas med växtplanteringar. Med anledning alla ombyggnationer runt torget kommer torget vara provisoriskt från 2023 fram till och med 2028. Det provisoriska torget kommer utformas i dialog med exploateringsbolaget. Trappa som förbinder JV Svenssons torg med vattnet är redan utförd.

Skeden och etapper vid utbyggnad av allmänna anläggningar

Stadsbyggnadsprojektet planeras att byggas ut i skeden enligt bild 11 nedan med tider samordnade med exploateringsbolagets utbyggnadstakt. Entreprenaderna 301-303 enligt utbyggnads-PM nr 1 är inte redovisade på kartan nedan. Entreprenad 302 är färdigställd och entreprenaderna 301 och 303 pågår och har en beräknad sluttid Q2 2023.

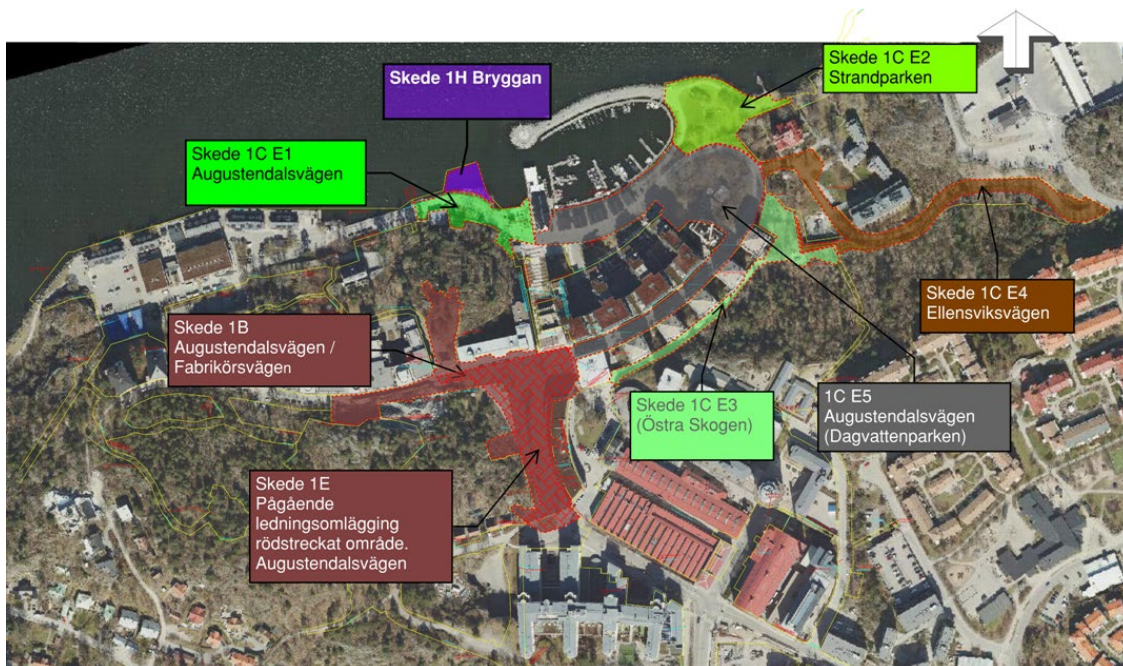


Bild 11: Visar samlad bild av kvarstående skeden och planerade etappindelningar för stadsbyggnadsprojektet

Kommunen har en färdig systemhandling för alla allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Utbyggnaden sammanfattas i nedan preliminära steg. Angivna tider för utbyggnad är preliminära och kan variera:

1. Ombyggnation av Augustendalsvägen och Fabrikörsvägen - skede 1E

I skede 1E pågår en groventreprenad mellan Q3 2022 och Q2 2023 vilken omfattar

omläggning och anslutningar för exploatörernas kommande anslutningspunkter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och fiber. Cirkulationsplatsen flyttas tillfälligt till ett läge som tar delar av JV Svenssons torg i anspråk. Byggnationen samordnas med kollektivtrafiken och fastighetsägaren Alecta AB. Provisorisk möblering av JV Svenssons torg kommer att utföras.

2. **Byggnation av anslutande markområde för angöringsbrygga, Strandparken, lekplats Östra skogen, Ellensviksvägen och gångväg - skede 1C (etapperna E1-E5)**

Under Q1 2024 till Q3 2025 anläggs anslutande markområde för ny angöringsbrygga, E1. Vidare kommer Strandparken, E2 byggas ut, lekplats Östra skogen, E3, Ellensviksvägen, E4 samt gångväg med parkområden. Ellensviksvägen byggs ut då tillfartsväg behöver tryggas för framtida byggnation av resterande del av Augustendalsvägen. E5 startar Q1-Q2 2026 för att dimensionera upp ledningsförläggningen för exploateringsbolagets utbyggnad. Det inkluderar även dagvattenparken som då blir nödvändig och först då kan byggas för att tjäna sitt syfte.

3. **Byggnation angöringsbrygga - skede 1H**

Under Q1 2024 till Q3 2025 byggs ny brygga för den kollektiva båttrafiken då den nuvarande bryggan är uttjänt.

4. **Finplanering av Augustendalsvägen och Fabrikörsvägen - skede 1B**

Den sista utbyggnadsdelen för stadsbyggnadsprojektet är skede 1B. Den kommer att bestå av överbyggnad- och finplaneringsarbeten. Samordning med utbyggnad av intilliggande kvartersmark innebär att byggnation av permanent cirkulationsplats och JV Svenssons torg kan påbörjas tidigast 2028.

5. **Strandpromenad till Bergs gård**

Förlängning av strandpromenad till Bergs gård ska enligt detaljplan anläggas. Utbyggnaden av förlängning av strandpromenad senareläggs eftersom den idag inte har en tydlig målpunkt och för besparing av kostnader för drift.

Med anledning av ökade kostnader har en översyn gjorts av stadsbyggnadsprojektets omfattning. Byggnation av utsiktsplats med tillhörande stentrappa och utökad omfattning av en lekplats utgår med anledning av att det inte anses tillräckligt nödvändigt och för besparing av kommunens kostnader för drift.

5 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Utbyggnaden är planerad så att tillfredsställande gångvägar alltid skall vara tillgängliga för att säkerställa tryggheten för tredje-man. Områden som är under utbyggnad kommer vara inhägnad med stängsel för att hindra barn att ta sig in på en aktiv byggarbetsplats.

Tidvis nedsatt framkomlighet för tredjemans rörelsemönster är oundvikligt, men stadsbyggnadsprojektet ansvarar att bereda alternativa gång- och cykelvägar samt körvägar.

Kommunikationen och information till tredje kommer ske fortlöpande genom Nacka Kommuns hemsida samt genom tillfällig skyltning. Det innefattar bland annat information om etappernas planerade längd och skyltning för eventuella nya gång och körstråk.

Boenden i området genom kommande utbyggnad kan komma att påverkas av ljudnivån från arbetsplatserna. Naturvårdverkets riktlinjer kommer att förespråkas och följas. 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.

6 Rättsligt genomförande

Det har tecknats flera avtal i tidigt skede för att möjliggöra planerad utveckling inom de nya bebyggelsekvarteren. För statsbyggnadsprojektets genomförande behöver ytterligare avtal tecknas, se under följande rubriker. Nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder sammanfattas övergripande i avsnitt 2.1.1 Utöver avtal, lov och tillstånd som omnämns nedan kommer ytterligare avtal behöva tecknas.

7 Utbyggnad av allmän plats

Utbyggnad av allmän plats har en laga kraft vunnen detaljplan men behöver ett nytt genomförandebeslut för att färdigställa stadsbyggnadsprojektet.

Kommunen har tecknat genomförandavtal med ledningsägarna; Nacka Vatten och Avfall, Nacka Energi, Skanova och Stockholm Exergi för att reglera ansvar och kostnader för planerade ledningsarbeten. Genomförandavtal för respektive ledningsägare följer gällande Markavtal som finns tecknade mellan kommunen och respektive ledningsägare.

För genomförande av stadsbyggnadsprojektet 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
- Sprängstillstånd för att möjliggöra bredare gatussektioner och ledningsförläggningar
- Trafikanordningsplaner för att möjliggöra avstängning och omledning av trafik
- Bygglov för att möjliggöra vissa höjjusteringar samt konstruktioner som fodrar detta
- Anmälan om vattenverksamhet för anläggande av brygga.

8 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. Medborgardialog har genomförts gällande hur

Strandparken ska utformas. Kommunen uppmuntrar exploitören att genomföra fler aktiviteter inom ramen för projektet.

9 Tidplan

Utbyggnaden förutsätter samordning mellan ansvariga byggaktörer och en preliminär skedesplanering har tagits fram. Skedesplaneringen redovisar övergripande planerad utbyggnadsordning. Planeringen sträcker sig fram till och med 2031 och förändringar över tid kan komma att ske.

Aktivitet	År
Markanvisning, utskick	Ej relevant
Antagen detaljplan*	2018-05-25
Byggstart allmänna anläggningar	2022 Q3
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	2019
Start inflyttning	2021
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar. Sker löpande enligt skedestidplan.	2031, sker sista slutbesiktning.
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2030
Projektavslut	2031

10 Ekonomi

10.1 Budget

Stadsbyggnadsprojektet har tilldelats en budget om cirka -160 miljoner kronor i investeringsutgifter och cirka 178,1 miljoner kronor i investeringsinkomster. Den tilldelade budgeten bedömdes inrymma kommunens arbete för att genomföra stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Stadsbyggnadsprojektet har kvarvarande medel inom beslutad budgetram motsvarande investeringsutgifter om cirka -160 miljoner kronor och investeringsinkomster om cirka 178,1 miljoner kronor. Kvarvarande budget bedöms möjliggöra fortsatt arbete med genomförande fram till och med år 2024.

Den tilldelade budgeten bedöms inte inrymma kommunens arbete för att genomföra stadsbyggnadsprojektet fram till projektslut. Av tabellen nedan framgår den utökade budgeten som stadsbyggnadsprojektet avser söka för att möjliggöra fortsatt arbete från hösten 2023 och fram till projektslut. Tilldelad budget räcker fram till och med 2024 men med anledning av att upphandling av entreprenaderna 1C och 1H planeras göras hösten 2023 och utbyggnadstiden för IC och IH planeras starta Q1 2024 och pågå till Q2 2026 behöver ny budget sökas samtidigt som beslut sker för detta utbyggnads-PM.

Stadsbyggnadsprojektet bedömer att budgeten preliminärt behöver utökas med 81,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -107,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. Den största anledningen till fördyringen är det osäkra världsläget och inflation som driver

materialkostnader. Ytterligare anledning till att investeringsutgifterna beräknas öka är att den nya angöringsbryggan som ska anläggas har ökat i omfattning med anledning av önskemål från trafikförvaltningen. Tidsförskjutning av utbyggnad av allmän plats vilket beror på förändring av Klöver AB:s utbyggnadstakt av kvartersmark påverkar också att utgifterna beräknas öka. Anledningen till att investeringsinkomsterna inte ökar lika mycket som investeringskostnaderna är att exploateringsbolaget endast ska bekosta angöringsbrygga enligt framtagen systemhandling som finns som bilaga till exploateringsavtalet.

	=>2022			2023			2024			2025			2026=>							
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
Projektbudget																				
beviljad tom 2020	44,5	-49,0	-4,5	30,5	-31,0	-0,5	54,0	-60,0	-6,0	26,7	-20,0	6,7	22,4			22,4	178,1	-160,0	18,1	KF
Utredningsbeslut			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	KS
Genomförandebeslut			0,0			0,0			0,0			-3,4	-3,4	81,5	-103,8	-22,3	81,5	-107,2	-25,7	KF
Total	44,5	-49,0	-4,5	30,5	-31,0	-0,5	54,0	-60,0	-6,0	26,7	-23,4	3,3	103,9	-103,8	0,1	259,6	-267,2	-7,6		aktuellt ärende

Tabellen ovanför redovisar inkomster och utgifter som arbetats upp inom ramen för beslutad budget för stadsbyggnadsprojektet till och med år 2022.

10.2 Projektkalkyl

Tabellen nedanför sammanfattar kostnader och intäkter. Prognosen från år 2023 och framåt avser detaljplanen.

VAD	UTFALL/PROGNOS (miljoner kronor)	GÄLLANDE BUDGET (miljoner kronor)
KOSTNADER UTFALL		-160
Fram till 2022-12-31		
Utfall hittills	-49 (varav cirka -8,9 projektering och planering allmänna anläggningar, -6,2 för framtagande detaljplan, -17,6 bygghandling, -5 utbyggnad allmänna anläggningar, -10 projektledning och administration)	
KOSTNADER PROGNOSS – Norra Nacka strand dp3		
Utbyggnad allmänna anläggningar inkl. byggleddning, projektledning m.m. (inkl. riskkostnader) *	-191	
Prognos ledningsägarnas kostnader	-27,2	
SUMMA KOSTNADER	- 267,2	
INTÄKTER UTFALL		178,1
Fram till 2022-12-31		
Utfall hittills intäkter	44,5 (varav cirka 27,2 exploateringsersättning, vidarefakturering ledningsägare 1,3, övriga exploateringsinkomster 7,6 mm)	

INTÄKTER PROGNOSS – Norra Nacka strand dp 3		
Exploateringsersättning (inklusive riskintäkter)	183,3	
Vidarefakturering ledningsägare	27,2	
Övriga intäkter	1,3	
Markförsäljning	3,3	
SUMMA Intäkter avrundat*	259,6	
NETTO (inkl. markförsäljning)	-7,6	

* Framtagen kalkyl, K4 finns t om skede 1C, 1B är en kostnadsuppskattning. I fortsatt kalkylarbete så kommer stadsbyggnadsprojektet att komplettera Skede 1B med K4 så snart den är detaljprojekterad.

Genomförande av stadsbyggnadsprojektområdet 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.

Den totala investeringsvolymen för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar beräknas uppgå till omkring cirka 228 miljoner kronor. Bedömningen bygger på framtagna systemhandlingar samt utförd detaljprojektering.

10.3 Finansiering

Byggaktörerna i detaljplan 1 och 2 i Norra branten, Nacka strand, bidrar med cirka 17,4 miljoner kronor för anläggandet av allmän plats inom Norra Nacka strand, detaljplan 3.

Enligt exploateringsavtalet ska en ny angoringsbrygga för kommersiell båttrafik detaljprojekteras och anläggas. Det har under detaljprojekteringen uppmärksamats att den planerade angoringsbryggan riskerar att inte uppfylla framtida krav med avseende på kapacitet samt säkerhet. Exploatören ska bekosta detaljprojektering och utbyggnadskostnad av ny angoringsbrygga i paritet med de kostnader som skulle uppkomma om bryggan i enlighet med exploateringsavtal hade projekterats och utförts. Fastighetsägarna inom angränsande stadsbyggnadsprojekt bär också viss del av kostnaden och den del av kostnaden för anläggningsbryggan som kommunen bär ska finansieras via exploateringsersättning.

Exploateringsbolaget bekostar utbyggnaden av samtliga delentreprenader, förutom den ökade kostnaden för angoringsbryggan, efter det att ersättningen från byggherrarna i Norra branten är upparbetad. Nedläggning av nya vatten och avloppsledningar och anläggningar bekostas dock via avgifter i enlighet med gällande taxa. Kommunen bekostar eventuell sanering av mark som ägs av kommunen.

Kommunen planerar att ansöka om stadsbyggnadsbidrag för utbyggnad av brygga.

10.4 Driftkostnader 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 som tidigare ovan redovisas. Del av anläggningarna kan bli 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 driftskostnaden uppgår till 0,7 miljoner kronor och kapitalkostnaden 6,6 miljoner kronor det första året. Kostnaderna kan inte redovisas per anläggningsdel eftersom projektering för flertalet anläggningsdelar inte är genomförd ännu.

Norra Nacka strand dp3	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Gator, park och natur	6,6	6,6	0,7	0,7	2031 2

II Risker

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

- Förseningar och dyrare produktion på grund av bristfällig samordning av utbyggnadsordning med anledning av parallell produktion av 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.
- 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 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 från exploatören. Ändrade förutsättningar i exploatörens 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 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.

I2 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 byggaktörer inom projektområdet kommer i den löpande samordningen att delge varandra information om planerade aktiviteter och vid behov genomföra samordnade kommunikationsinsatser.

I3 Rapportering

I3.1 Avslut och överlämnande

Projektavslut genomförs stegvis och i sin helhet när hela utbyggnaden inom DP3 norra Nacka Strand slutförts och alla åtaganden har genomförts. Slutredovisning genomförs preliminärt 2031.

Nina Morling

Enhetschef
Exploateringsenheten

Sara Andersson

Projektledare
Exploateringsenheten

Johan Wigstrand

Tf. Enhetschef
Anläggningsenheten

Ola Larsson

Byggprojektledare
Anläggningsenheten