

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9211 Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning

2014-10-19
Björn Bandmann

Sammanfattning

Projektet är belägna i utkanten av Nacka och angränsar till Hammarby Sjöstad i Stockholms kommun. Västerut avgränsas området av Sicklavägen (f d Hammarby fabriksväg), i norr av Uddvägen och i söder av Nackarondellen. Syftet med projekten var att detaljplanelägga 15000 kvm yta BTA för verksamheter med bland annat kontorshus (Kinnarps) och kontorshus för Akzo Nobel (kallas nu Sickla front), och bygga allmänna anläggningar samt rusta upp Uddvägen. Detaljplanen DP 390 blev antagen 2006-05-29 och vann laga kraft 2006-12-15. Utbyggnaden pågick mellan 2007 och hösten 2013.

Projektet resulterade i Kinnarps kontorshus, kontorshuset Sickla front samt ny gcm-väg, gata (Fannys väg) fram till Kinnarps kontorshus och upprustning av Uddvägen. Projektet tillsammans resulterade i netto på + 0,7 mkr.



2014-10-19

Björn Bandmann

KFKS 2005/412-214, KFKS 2006/670-251, KFKS 2006/881-251

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	6

I Projektets syfte och mål

Detaljplanen för del av Sicklaön 83:32 m fl. Kontor vid Nackarondellen ligger i utkanten av Nacka och angränsar till Stockholm vid Hammarby Sjöstad på östra sidan av Sicklavägen (f d Hammarby fabriksväg) och avgränsas av Uddvägen i norr och Nackarondellen i söder.

Detaljplanen syfte var att fullfölja den fördjupade översiktsplanen för att detaljplanelägga 15000 kvm yta BTA för verksamheter med bland annat kontorshus (Kinnarps) och kontorshus för Akzo Nobel. Målsättningen för projektet var att i Etapp I bygga Kinnarps kontorshus som omfattade ca 5600 kvm BTA, bygga en lokalgata (gemensamhetsanläggning, Fannys väg) med anslutning till Uddvägen, samt bygga en GCM-väg (gång, cykel och mopedväg) med belysning längs med Sicklavägen. Den skulle anläggas samtidigt som ett säkerhetsräcke skulle uppföras, grönytor anläggas och träd planteras.

Exploatören bekostade de ovan nämnda allmänna anläggningarna samt omläggning av VA-ledningar i området.

Etapp II och III bestod i att bygga kontoret för Akzo Nobel (idag kallas det Sickla Front) omfattade ca 13000 kvm BTA och som är idag färdigbyggt, riva en tryckstegringsstation, flytta kommunens VA-ledningar från Uddvägen till en placering på södra sidan om Uddvägen.

Målsättningarna för projekten var dessutom att göra en omläggning av Uddvägen som var i dåligt skick. Kommunen bekostar omläggningen av Uddvägen.

Ett flertal fastighetsregleringar har utförts enligt exploateringsavtalet där kommunen både avstått mark och tillförts mark.

2. Utfall i förhållande till mål, ramar

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Som resultat av projektet har detaljplanen för Sicklaön 83:32 kontor vid Nackarondellen DP390 och DP429 vunnit laga kraft. Ett exploateringsavtal har tillsammans med exploatören tagits fram med utgångspunkt för detaljplanerna. Avtalet reglerar exploatörens och kommunens skyldigheter och rättigheter gentemot varandra. I projektet har en GCM-väg byggts parallellt med Sicklavägen från Nackarondellen till Uddvägen. Fannys väg som är en gemensamhetsanläggning försörjer kontorshuset Kinnarps och Sickla front. VA-ledningar i området har fått ändrad sträckning och Uddvägen har rustats upp. Eftersom tvärbanans planläggning skulle påbörjas 2013 och utbyggnaden påbörjas 2014 gjordes en enklare upprustning av Uddvägen i väntan på Tvärbanans byggnation. Tvärbanans detaljplan medförde att ett servitut norr om Uddvägen som kommunen skulle få rätt att utnyttja inte kommer kommunen till del.

Exploatören har bidragit med 6 mkr till gemensamma anläggningar inom södra delen av Sickla, omläggning av VA-anläggning, byggnation av Fannys väg som är tillfart till Kinnarps huset och byggnation av ny GCM-väg.

Samtliga mål i projektet har uppfyllts.

Några målområden för hållbart byggande har inte satts upp i detta projekt.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget 2006 i tkr: projektnummer 9211, Detaljplan för del av Sicklaön 83:32

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Park	100	-100	0
VA	3055	-1241	1814
Planarbete	595	-595	0
Netto	3750	-1936	1814

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr: projektnummer 9211, Detaljplan för del av Sicklaön 83:32

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Park	100	-100	0
VA	2588	-704	1884
Planarbete	596	-596	0
Netto	3284	1400	1884

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr: T1 2011 projektnummer 9212, Uddvägens upprustning

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata	7075	-8086	-1011
Netto	7075	-8086	-1011

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr: projektnummer 9212, Uddvägens upprustning

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata	1575	-2071	-1126
Netto	1575	-2701	-1126

Anläggningsavgifter för kontorshuset Sickla front på 1,5 mkr är ännu inte fakturerade men kommer att faktureras under hösten 2014.

Totalt resulterade projekten i ett netto + **0,7** mkr.

Nettoinvestering för gata är 1,0 mkr och belastar Tekniska nämnden. Tillgångar som skapats är en GCM-väg 500 kvm och gata 600 kvm.

- Avskrivningstid för gata/väggkropp 80% ,80 år
- Avskrivningstid för gata/ytskikt 18% ,25 år
- Avskrivningstid för gata/belysning 2%, 25 år
- Avskrivningstid för GCM-väg 20 år

Årlig kostnad för skötsel för gata är 14 tkr/år

Årlig kostnad för skötsel för GCM-väg är 3 tkr/år

2.3 Nyckeltal och mått för projekt 921 I, Detaljplan för del av Sicklaön 83:32

2.3.1 Processen

Start-PM	2005-05-15
Antagen plan	2006-05-29
Laga kraft	2006-12-15
Slutbesiktning	2013-11-04
Projektavslut	2014-12-01

- 12 månader mellan Start-PM 2005-05-15 och planantagande 2006-05-29
- 1 månad mellan planantagande 2006-05-29 och laga kraft 2006-06-22 är.
- 90 månader mellan planantagande 2006-05-29 och slutbesiktning 2013-11-04 är månader.
- 13 månader mellan slutbesiktning 2013-11-04 och projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 114 månader mellan start-PM 2005-05-15 och projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01.

2.3.2 Levererat projektresultat

- Sickla Front kontorshus 13300 BTA +Kinnarp kontorshus 6200 BTA=19500 BTA
- 600 kvm gata, Uddvägen
- 500 kvm nyanlagd GCM-väg, vid Sicklavägen

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet har levererat kontorshus byggd av Kinnarps och Atrium Ljungberg (Sickla front) på totalt ca 19000 BTA. Fannys väg är byggd för att försörja bägge kontorshusen med trafik. GCM-vägen är byggd och Tekniska nämnden ansvarar för driften. Va-ledningar är flyttade och tryckstegringsstation är riven och Uddvägen är upprustad.

Viktigt att i framtiden att planen tar hänsyn till de eventuella arbeten med VA-ledningar som måste göras. I detta blev det stora kostnader med omläggning av

kommunens huvud- och spillvattenledning som flyttades från Uddvägens vägområdet.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

