

2017-12-22

PM
Marie Ekberg

Projekt 9107 Danvikshem II

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur och trafiknämnden

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Danvikshem II

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Delprojekt Detaljplan.....	3
Delprojekt Genomförande.....	3
Delprojekt Rättsligt genomförande.....	4
Ekonomi.....	5
Ny prognos	5
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	6

Sammanfattning

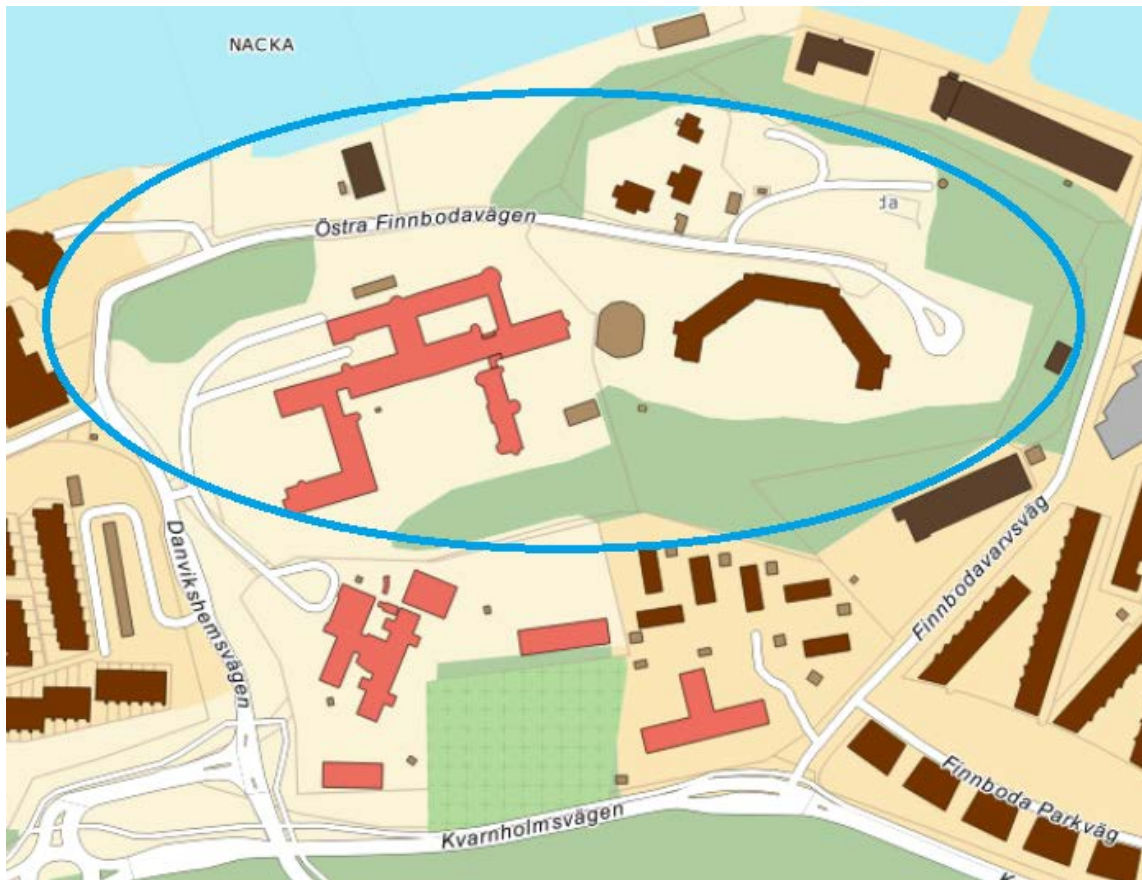


Bild 1, Karta över projektområdet, markerat med blå ring

Detailplanen för Danvikshem vann laga kraft 16 juni 2017. Projektet innebär att området vid Danvikshem kompletteras med cirka 110 nya lägenheter för åldersgruppen 55+ och 30 nya platser i gruppboende. Dessutom finns en framtida utbyggnadsreserv om ytterligare 30 nya platser i gruppboende. Under projektets gång ska stort fokus ligga på gestaltningen då området ligger i ett känsligt läge med flera riksintressen.

Markägare och exploatörer i projektet är Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Stockholm gemensamt med Finnboda Trädgårdar Mark AB.

Den kommunala gatan Östra Finnbodavägen ska rustas upp av kommunen och byggas ut med kommunalt VA, offentlig belysning, fiber samt gångbana på Östra Finnbodavägens södra sida med planerad byggstart i maj 2018.

Stiftelsen Danvikshem har påbörjat entreprenadarbeten i oktober 2017 och planerar för färdigställande under andra till tredje kvartalet 2019. HSB Stockholm avser att påbörja byggnationen i februari 2018 med inflyttning mellan första till fjärde kvartalet 2020.



Bild 2, Fotomontage från norr som visar vårdboendet vid övre Varis med Danviks Hospital i bakgrunden

Status på projektet

Delprojekt Detaljplan

Detaljplanen och exploateringsavtalen för Danvikshem antogs i kommunfullmäktige 16 november 2015. Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen och vidare till Mark- och miljödomstolen men överklagandet avsågs och detaljplanen vann laga kraft 16 juni 2017.

Delprojekt Utbyggnad

Markägare och exploatörer i projektet är Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Stockholm gemensamt med Finnboda Trädgårdar Mark AB. Med anledning av den tillkommande bebyggelsen inom projektet ska den kommunala gatan Östra Finnbodavägen rustas upp av kommunen och byggas ut med kommunalt vatten- och avlopp, offentlig belysning, fiber samt gångbana på Östra Finnbodavägens södra sida med planerad byggstart i maj 2018.

Inför att HSB Stockholm påbörjar de förberedande markarbetena för sin nya bebyggelse behöver kommunen iordningställa en provisorisk bussvändplan för att de boende i närområdet ska ha fortsatt acceptabel kollektivtrafikförsörjning. Detaljprojektering av provisorisk bussvändplan samt projektering av den permanenta lösningen för hela gatuombyggnaden inklusive ledningar färdigställdes i slutet av december 2017.

Detaljprojekteringen har tagit längre tid än väntat, bland annat på grund av att konsulterna inte har fått nödvändigt underlag från ledningsbolagen, mer komplicerad projektering för den befintliga stödmuren på Östra Finnbodavägens norra sida med anledning av att den behöver förstärkas samt en försvårad arbetsprocess på grund av hemliga ledningstunnlar.

Kommunen har handlat upp en entreprenör för att bygga den provisoriska bussvändplanen. Entreprenör är BITE Mark och Anläggning AB och avropet är genomfört som en förnyad konkurrensutsättning i enlighet med förutsättningarna i kommunens ramavtal avseende

markanläggningsarbeten. BITE etablerar på plats under vecka 2, 2018 och arbetena inleds därefter med sprängningsarbeten. Den provisoriska bussvändplanen planeras vara färdigställd under mitten av februari 2018.

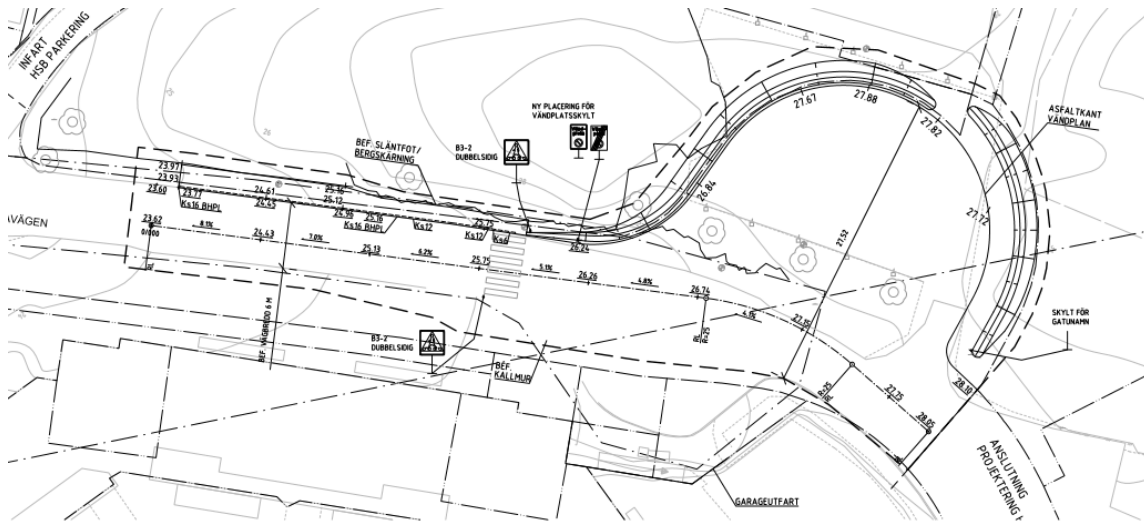


Bild 3, Ritning för den provisoriska bussvändplanen

Arbetena med den permanenta gatan samt ledningsdragning planeras påbörjas i maj 2018. Kommunens upphandling av entreprenör kommer påbörjas under första kvartalet 2018.

HSB Stockholm kommer påbörja sin byggnation när den provisoriska bussvändplanen är färdigställd i mitten av februari 2018. Första inflyttning är planerad till första kvartalet 2020 och sista inflyttning i fjärde kvartalet 2020.

Stiftelsen Danvikshem har påbörjat sin markentreprenad under oktober 2017 och planerar att avsluta sprängningsarbetena under januari 2018. Första inflyttning är planerad till andra kvartalet 2019 och sista inflyttning till tredje kvartalet 2019.

Delprojekt Rättsligt genomförande

Underlag till en lantmäteriförrättning för fastighetsreglering samt upprättande av servitut är inlämnade till lantmäteriet i Nacka kommun, handläggning påbörjas preliminärt i januari 2018.

HSB Stockholm och Finnboda Trädgårdar Mark AB överlåter del av Sicklaön 37:77 som i detaljplanen är utlagt som allmän plats för gata samt område för pumpstation genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Sicklaön 37:17. HSB Stockholm och Finnboda Trädgårdar Mark AB upplåter servitut inom fastigheten Sicklaön 37:77 för vägsälant till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 37:17.

Kommunen överlåter del av Sicklaön 37:17 som i detaljplanen är utlagt som kvartersmark till HSB Stockholms och Finnboda Trädgårdar Mark ABs fastighet Sicklaön 37:77.



Ekonomi

Senast beslutad budget för projektet är 10,5 miljoner kronor och inrymmer kostnader fram till maj 2018, vilket inkluderar iordningställandet av den provisoriska bussvändplatsen. Utökad budget kommer att sökas för upprustning av Östra Finnbodavägen inklusive ledningsomläggningen. Hela projektet ska finansieras av exploitörerna och ska inte belasta kommunens ekonomi.

Ny prognos

Övergripande projektplanering och ledning förväntas uppgå till cirka 3,2 mnkr. Arbetet med att ta fram detaljplanen har kostat cirka 2,9 mnkr. Projekteringen av Östra Finnbodavägen inklusive ledningsomläggning kommer uppgå till cirka 3,4 mnkr. Antaget anbud för entreprenaden för provisorisk bussvändplan uppgår till cirka 2,6 mnkr. Entreprenaden för Östra Finnbodavägen förväntas kosta cirka 33 mnkr, därtill kommer kostnader för VA-ledningar om cirka 6 mnkr.

Den senaste beslutade budgeten omfattar inte kostnader för upprustning av Östra Finnbodavägen samt ledningsomläggning. En utökad budget kommer därför tas upp för beslut i tertialbokslut 1, 2018. Totalt beräknas kostnaderna uppgå till drygt 51 miljoner kronor.

Övergripande projektkalkyl	
Aktivitet	Kostnad (tkr)
Projektplanering och ledning	3 233
Detaljplan	2 883
Projektering	3 444
Utbyggnad provisorisk vändplan	2 580
Utbyggnad VA	6 000
Utbyggnad Ö Finnbodavägen	33 000
Totalt	51 140

Årlig drift och underhållskostnad	
Anläggningsdel	Tkr
Lokalgatan inkl. vändplan	258
VA-anläggningar	72
Totalt	330

Problem och möjligheter

Boende i närområdet kommer påverkas av byggbuller i varierande grad under cirka tre års tid. Samtliga entreprenader som utförs i området ska verka för att minimera buller och andra olägenheter för de boende i området.

För att projektet ska kunna genomföras på ett bra sätt och för att skapa trygghet hos de boende är det av stor vikt att både kommunen, HSB Stockholm och Stiftelsen Danvikshem samverkar och håller i en god kommunikation med de närboende och i god tid informerar om till exempel när större arbeten påbörjas, när sprängningar ska ske eller om tidplanen förskjuts.

En risk är att kommunen inte får in anbud på att utföra entreprenaden för Östra Finnbodavägen. I övrigt bedöms riskerna för förskjuten tidplan eller förändrad ekonomi som små.



Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM. Beslutet fattas i enlighet med Kommunstyrelsens delegationsordning § 41.
- Natur- och trafiknämnden ska besluta att tillstyrka Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut.