

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9237 Nya gatan - Stadshusområdet

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Delprojekt projektering.....	3
Delprojekt utbyggnad.....	5
Delprojekt rättsligt utförande.....	6
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	6
Huvudsakliga mål för projektet	6
Målområden för hållbart byggande	7
Ekonomi	8
Ny prognos	8
Problem och möjligheter.....	9
Förslag till beslut.....	9

Sammanfattning

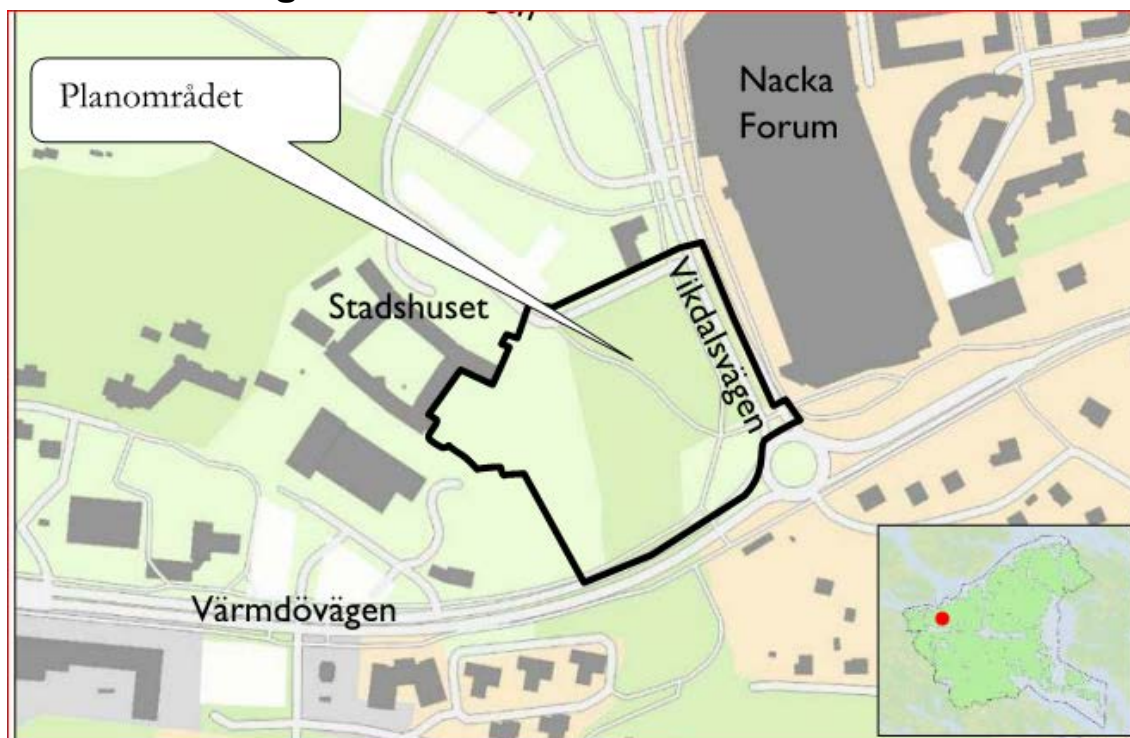


Bild 1, karta över planområdet, Nya gatan stadshusområdet, inom svart figur.

Detaljplanen för Nya gatan – stadshusområdet - vann laga kraft i januari 2018. Syftet med planen är att möjliggöra stadsutveckling inom kommunen i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Central Nacka. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Kommunen, bygger ut allmänna anläggningar genom en samverkansentreprenad med Skanska. Exploatörerna i området bygger sedan sina hus på kvartersmark, därefter slutför samverkansentreprenaden finplanering och färdigställande av de allmänna anläggningarna.

Samverkansentreprenaden södra centrala Nacka tilldelades vid kommunstyrelsens möte i slutet av januari 2018 och kontrakt med entreprenör (Skanska) tecknades i början av februari 2018.



Bild 2, samverkansentreprenadens utbredning nr 1-9. Nr 1 är Nya gatan stadshusområdet, markerad med en svart pil.

Samverkansentreprenadens syfte är att samordna samt genomföra projektering och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom nio olika områden, där Nya gatan utgör ett av dessa områden. Se bild 2.

Status på projektet

Nya gatan är ett komplext område att bebygga med tanke på topografin och det centrala läget i Nacka med närhet till både boende och högt belastade vägar samt gång- och cykelvägar. Ytan ska avverkas från träd och sly, sprängningsarbeten ska bedrivas, ledningsomläggningar, förläggning av nya ledningar samt förbereda bygg/lokalgator för kommande exploatörer.

Delprojekt projektering

Nya gatans detaljprojektering befinner sig i sitt slutskede. En granskningshandling förväntas bli levererad i slutet av februari av Ramböll som anlitas som projektör. Därefter förväntas bygghandlingar att levereras i slutet av april. Samverkansentreprenören Skanska deltar som en part i granskningen av handlingarna och kommer att överta dessa från Ramböll inför utbyggnadsskedet.

Samverkansentreprenaden för Nya gatan är indelad i två faser, 1 och 2.

Fas 1 innefattar slutskedet av projekteringen och detaljkalkylering.

Fas 2 innefattar utbyggnad och överlämning.

För Nya gatan ska en detaljerad kalkyl samt tidplan upprättas för utbyggnaden av allmänna anläggningar av Skanska. Estimerad tid för detta arbete är två månader med start i slutet av mars.

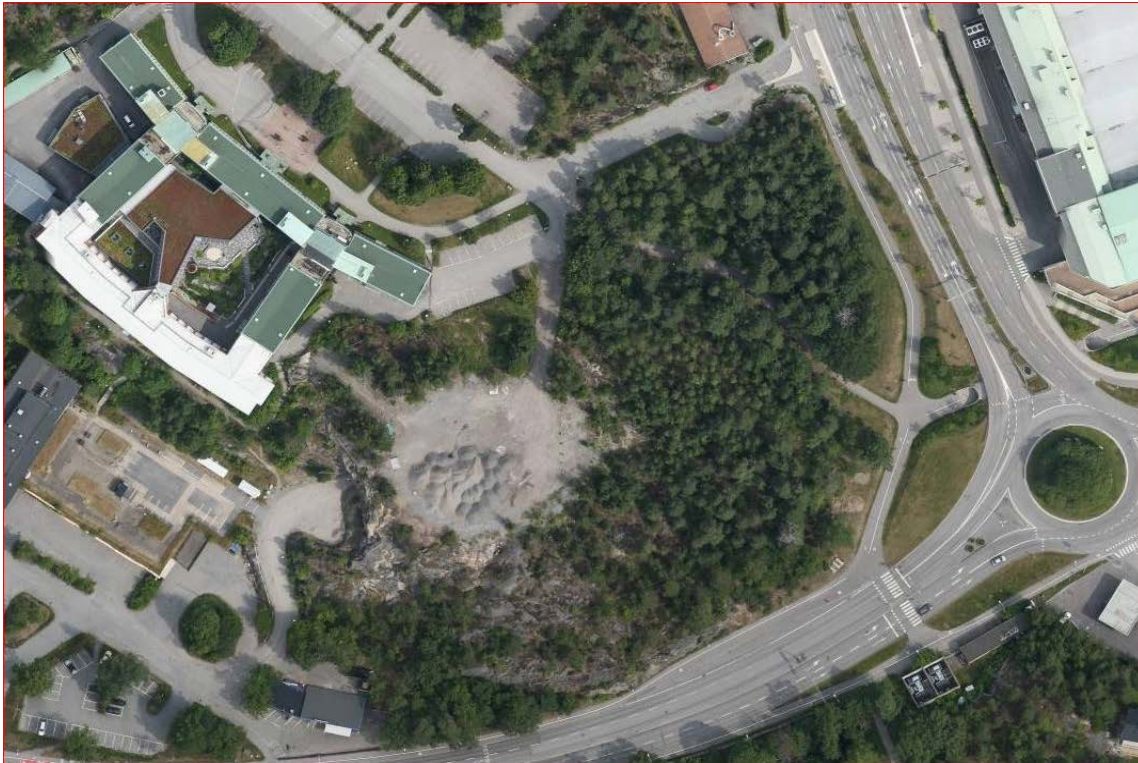


Bild 3, flygfoto över området.

Byggaktörer i projektet Nya gatan:

Blå = Sveafastigheter bostad (1 och 2)

Röd = Botrygg (3 och 4)

Gul = okänd (5 och 6)

Grön = Storstaden bostad (7)

Lila = Kungsvåningen (del av kv. BM)

Orange = SSM (kv. B och del av kv. BM)

Mörkgrön = Nacka kommun, utbyggnad stadshuset

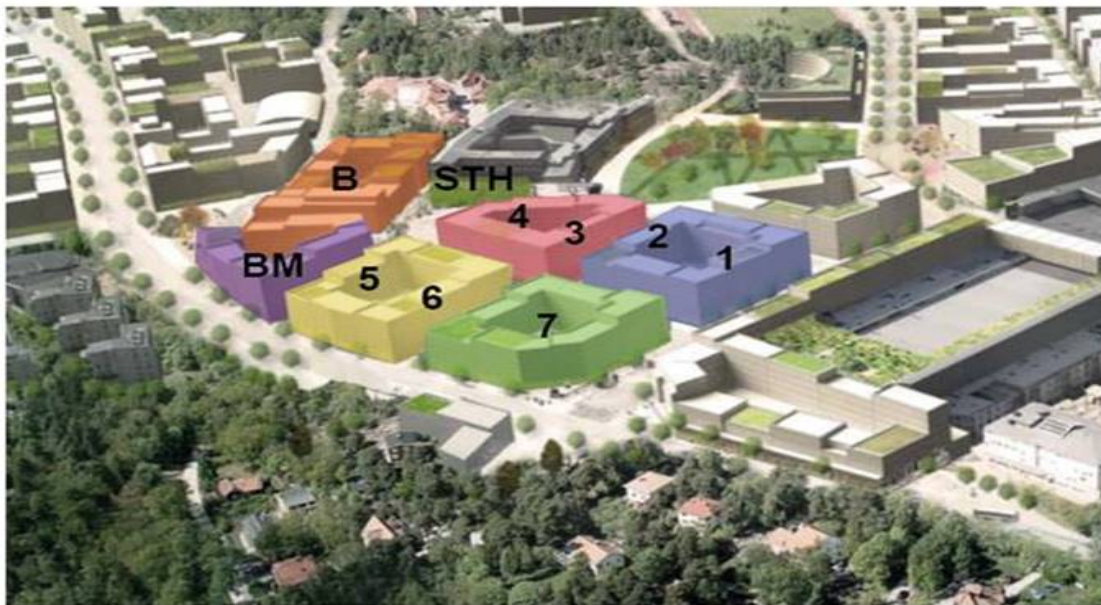


Bild 4, kvartersindelning och aktörer Nya gatan. 1-7

Delprojekt utbyggnad



Bild 5, illustrationsplan Nya gatan. Kvarter samt allmänna anläggningar

Samverkansentreprenören bygger ut allmänna anläggningar åt stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, kallat fas 2.

Fas 2 är indelad i två skeden.

Skede ett innebär att bereda marken åt kommande exploitörer, häri innefattas att loss hålla berget till grundläggningsnivå för kvartersmarken, ledningsdragnings, ledningsomläggning samt upprätta byggvägar åt exploitörerna på kommande lokalgator. Sammanfattat, det under mark gällande allmänna anläggningar är färdigt, det ovan mark färdigställs i skede två.

Skede två innebär att utföra finplanering och färdigställande av allmänna anläggningarna när exploitörerna närmar sig ett färdigställande av sin bebyggelse på kvartersmark, se bild 5 som visar en illustration av de färdiga kvarteren.

En grov tidplan är framtagen som ger exploitörerna tillträde till sin mark i kvartal 3 2019 för att påbörja sin bebyggelse. Detta ger samverkansentreprenören cirka ett års produktionstid i skede ett. Skede två förväntas att pågå under cirka två år i varierande omfattning med start i mitten av 2020.



Det är ett komplext område att bebygga med tanke på topografin och det centrala läget i Nacka med närhet till både boende och högt belastade vägar samt gång- och cykelvägar. Stort fokus kommer att ligga på framkomlighet för tredje man och kommunikation till berörda parter.

Samordning med angränsande projekt, Vikdalsvägen och Värmdövägen är en viktig pusselbit i det övergripande samverkansprojektet.

Delprojekt rättsligt utförande

För detaljplanen Nya gatan Stadshusområdet har markgenomförandavtal tecknats med Botrygg AB, Storstaden Bostad samt Svea fastigheter. Senast sex månader efter avtalstecknandet av markgenomförandavtalen ska kommunen ansöka om lantmäteriförrättning som innebär att respektive kvarter ska utgöra en eller flera fastigheter.

I samband med att respektive kvarter överläts till exploatörerna ska servitut upplåtas med följande intentioner. Avtalsservitut ska upprättas för mobil sopsug där bolagen äger rätt att ha tömningspunkt samt sopsugsledningar på kommunal mark. Ett officialservitut avseende fästnanordning för linupphängd belysning samt dold kanalisation i fasad ska upprättas där kommunen äger rätt att lägga belysningsledningar i fasad på kvartersmark. Ingen ersättning för servituten ska utgå.

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Huvudsakliga mål för projektet

- *Att möjliggöra uppförandet av ny bebyggelse för bostäder och verksamheter*
En detaljplan har tagits fram för ca 600 bostäder och ca 8000 kvm verksamheter. Planen vann laga kraft i januari 2018. Samverkansentreprenadens organisation ska planera och kalkylera för bästa ekonomiska och praktiska genomförandet av allmänna anläggningar i området för kommunens räkning.
- *Att markanvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt.*
Markanvisningstävlingar utfördes under 2015–2017 för fem etapper inom Nya gatan. Utvärderingarna gjordes utifrån högsta pris samt gestaltning. Ett kvarter inom Nya gatan stadshusområdet kvarstår att markanvisa efter att Wästbygg AB lämnade sin markanvisning hösten 2017. Arbetet pågår med att hitta en ny aktör att markanvisa kvarter 5–6 till.
- *Att skapa förutsättningar för ett stadsmässigt och genomförbart område som efter utbyggnaden av Nacka stad kommer att vara del av ett viktigt centrum både för boende, handel och kontor samt även för resenärer till andra delar av kommunen.*
I detaljplanen handlar det stadsmässiga om att möjliggöra för tät bebyggelse med många bostäder och med verksamhetslokaler i bottenvåningen för en levande stad. En annan viktig del är att de offentliga rummen har tydliga gränser i planen, både inom området och mot huvudgatorna, något som ofta kännetecknar en

”stadsmässighet” så som den uttrycks i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Att säkerställa genomförbarheten har varit, och är, en utmaning. Ett sätt att hantera det har varit att arbeta med markanvisningar och därmed få in byggaktörer som varit delaktiga under detaljplaneprocessen.

I projekteringsskedet är det därför viktigt att det hålls upp en kvalitetsnivå för de offentliga ytorna så att Nacka tar steget från förortsmiljö till stadsmiljö. Projektet kan inte ensamt göra området till ett viktigt centrum utan det är en del av många etapper. Full ”effekt” uppfylls först när angränsande projekt genomförts och projekten blir en fysisk helhetsmiljö.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden prioriterats:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*
För målet nämns exempelvis fler funktioner i närområdet, tillgång till attraktiva mötesplatser och varierade utomhusmiljöer, att projektet bidrar till en ökad mångfald i närområdet när det gäller byggnadernas utformning, storlek och upplåtelseform, som indikatorer på om målet uppfyllts eller inte. Planen följer vad som sägs i översiktsplanen för Nacka stad och möjliggör en tät kvartersstruktur med blandad bebyggelse. I kvarteren ska lokaler för exempelvis butiker, mini-ÅVC och övriga verksamheter inrymmas. Mötesplatser skapas i stadsmiljön med torg, promenadstråk och innergårdar.
- *Energieffektivt och sunt byggande*
Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggprocessens miljöpåverkan som indikatorer. Vid markanvisningarna ställs bland annat krav på att exploatören ska ha ett aktivt arbete för att energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas, att elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt, att allt byggavfall ska sorteras och återvinnas. Inom planområdet kommer även vissa byggnader utföras som så kallad ”Miljöbyggnad silver” trots att det inte varit ett krav i markanvisningen. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen eller avtal.
- *Hållbar avfallsshantering*
Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallsshantering. För målet om avfallsshantering i riktlinjerna nämns till exempel att tillgången till återvinningsstation säkerställts i detaljplanläggningen, att transportvägar, vändplan och uppställningsplats är dimensionerade för sopbilar så att tömning av avfallsbehållare alltid kan ske på ett trafiksäkert sätt, att bygg- och rivningsavfall sorteras under byggskedet, som indikatorer. Samtliga exempel på indikatorerna i riktlinjerna uppfylls i projektet. I planen möjliggörs även för en mini-ÅVC som kan etableras i ett av kvarteren vilket är ett nyskapande inslag.

- *Effektiv mark- och resursanvändning*
En effektiv användning av mark innebär att både användningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen men även att markanvändningen kan vara flexibel över tid. Området omvandlas till tät stadsmiljö i det som ska bli en del av Nacka stad. Området är beläget i omedelbar närhet av kommersiell service och får goda kommunikationer i form av bussar och kommande tunnelbana. Dessa faktorer motiverar att området tas i anspråk för bebyggelse med en hög exploateringsgrad.

Ekonomi

Senast beslutade budget (T3 2015) för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan Stadshusområdet och Elverkshuset är 110 miljoner kronor och är en mycket tidig uppskattad projektkostnad och således väldigt osäker. En uppdaterad prognos för projektet är en av de första aktiviteterna samverkansentreprenaden startar med i och med fas 1. Detaljprojekteringen för Nya gatan har kommit långt i sin process så osäkerheterna i kalkylerna minskar. Sannolikheten för att en utökad budget kommer att äskas är stor. Ambitionen är att hinna färdigställa ett kalkylunderlag inför T1 2018. Nedlagda kostnader hittills (februari 2018) i projektet uppgår till 22,8 miljoner.

Aktivitet	Utfall
Detaljplaneprogram	3 775 485
Projektledning	2 768 141
Detaljplaneförberedande arbete med markanvisning	1 370 082
Markanvisning	1 676 695
Förstudie allmänna anläggningar	486 328
Detaljplan	7 452 481
Konsten att skapa stad	102 679
Projektering	3 406 000
Samordningskostnader	1 830 218
Summa	22 868 109

Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att generera ett överskott till kommunen genom markförsäljning.

Beräkningar för drift- och underhållskostnader kommer att tas fram när projekteringen är färdigställd, och kommer ha projekteringshandlingar som underlag och därmed vara relativt säkra. Till hjälp för att göra beräkningarna finns en standardiserad mall som på ett övergripande sätt redovisar kostnaderna per verksamhet. Slutliga kostnaderna beräknas utifrån det verkliga utfallet i projektet och redovisas i projektavslutet.

Ny prognos

I tätt samarbete med samverkansentreprenören Skanska ska en detaljerad kalkyl (fas 1) arbetas fram för genomförandet av allmänna anläggningar inom Nya gatan



Stadshusområdet. En reviderad budget kommer därför tas upp för beslut så snart en detaljerad kalkyl finns.

Problem och möjligheter

Boende i närområdet kommer att påverkas av buller samt försämrad framkomlighet i varierande grad under cirka ett års tid (samverkansentreprenaden). Därefter etablerar byggherrarna och bygger på respektive tilldelad mark. Samtliga involverade ska verka för att minimera olägenheter för tredje man.

Det är en stor vinning för kommunen att det är en entreprenör/organisation som har ett övergripande ansvar i ett större område. På det sättet får området en mer sammanhängande planering och styrning.

För att projektet ska kunna genomföras på ett bra sätt och för att skapa trygghet hos tredje man är det viktigt att kommunen håller en god kommunikation med de närboende och övriga intressenter och i god tid informerar om till exempel när större arbeten påbörjas, när sprängningar ska ske eller när omfattande trafikomläggningar äger rum.

Ett av de fyra kvarteren ingående i detaljplanen Nya gatan -Stadshusområdet saknar i dagsläget exploatör. Kommunen arbetar för att direktanvisa detta kvarter.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM. Beslutet fattas i enlighet med Kommunstyrelsens delegationsordning § 49.
- Natur- och trafiknämnden ska besluta att tillstyrka Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut.