

Kompletterande Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9237 Nya gatan, dagvattendamm - Stadshusområdet

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Bakgrund och syfte	3
Projektets status.....	4
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	4
Ekonomi.....	4
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	5

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen för Stadshusområdet är att möjliggöra stadsutveckling inom kommunen i enlighet med antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och 8 000 kvadratmeter för verksamheter. Utbyggnadspromemoria för Stadshusområdet fastställdes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 mars 2018. Detta utbyggnads-PM är ett tillägg till den redan beslutade utbyggnadspromemorian och avser endast den dagvattendamm som ska anordnas i den befintliga s.k. bouleparken, strax söder om planområdet.

Planförslaget för Stadshusområdet innebär en tät stadsmiljö med hög exploateringsgrad. Då området tidigare i huvudsak utgjordes av naturmark med naturlig rening och fördröjning av dagvatten, är det mycket svårt att åstadkomma samma låga föroreningshalter och fördröjning efter att det har bebyggt inom området. Ytor för större öppna dagvattenanläggningar är begränsade inom planområdet. För att klara dagvattenhanteringen enligt ställda krav är dagvattendammen i bouleparken en förutsättning för detaljplanens genomförande.

Markarbetena för dagvattendammen i bouleparken planeras att påbörja i juni 2019.

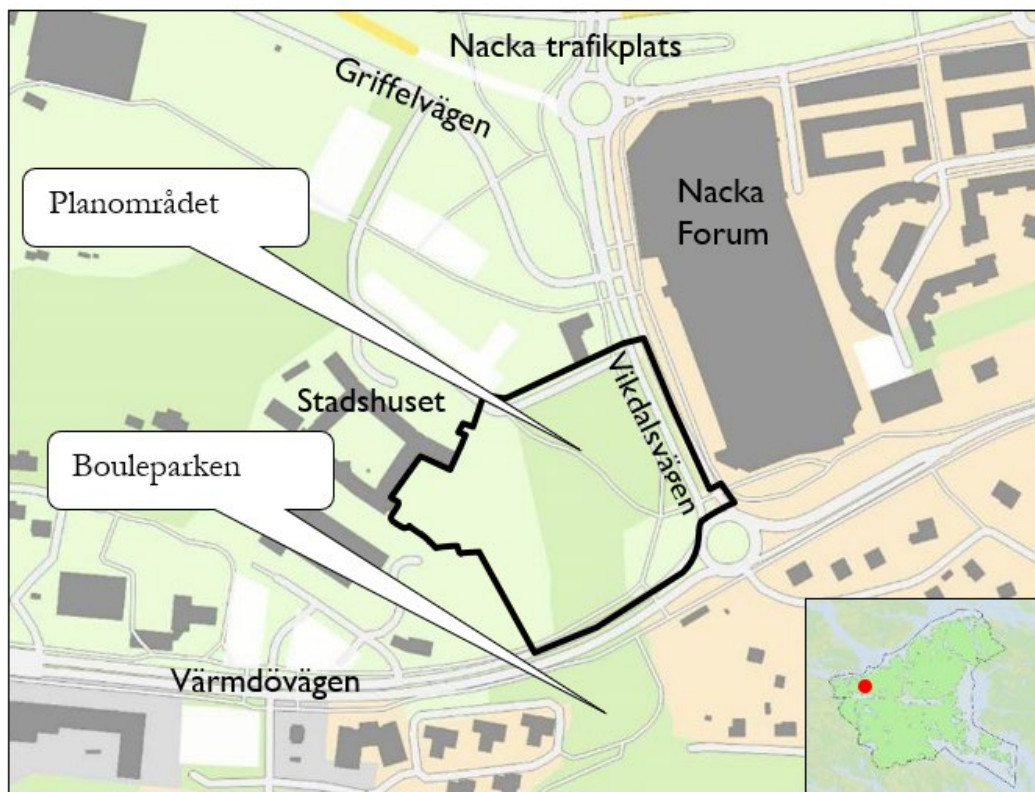


Bild 1, karta över planområdet, Nya gatan stadshusområdet inom svart figur samt bouleparkens placering.

Bakgrund och syfte

Planförslaget för Stadshusområdet innebär en tät stadsmiljö med hög exploateringsgrad. Detta ökar andelen hårdgjorda ytor och förväntas ge upphov till ökade dagvattenflöden. Även dagvattnets föroreningsgrad förväntas öka i och med ökad mänsklig aktivitet i området. Exploateringen innebär en förhöjd belastning för recipienten Järlasjön samt bidrar till kraftigt ökade flöden vid stora regn. En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet som redovisar att föroreningsbelastningen på Järlasjön minskas om dagvattnet från gator och torg omhändertas med infiltration i växtbäddar och genom att grönytor anläggs på bostadshusens gårdar. Utredningen visar även att för att klara full renging och fördröjning av dagvattnet krävs ambitiösa åtgärder inom planområdet såväl som utanför planområdet.

Söder om planområdet och strax söder om Värmdövägen finns en lågpunkt i ett parkområde som har studerats som lämpligt läge för en dagvattendamm för renging och fördröjning. Ytan med befintlig planbestämmelse Park som kommunen äger är tillräckligt stor och i övrigt lämplig för att klara kravet på att inte öka belastningen på recipienten Järlasjön. Anläggandet av dagvattendammen är därmed en viktig del för dagvattenhanteringen inom planområdet och en förutsättning för detaljplanens genomförande.



Bild 2, flygfoto över planområdet sett från söder. Stadshuset till vänster i bild och Nacka Forum till höger. Bouleparken längst ner i bilden.

Projektets status

Detaljplanen för Stadshusområdet vann laga kraft i januari 2018. Utbyggnads-PM för Stadshusområdet fastställdes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 mars 2018. Stadshusområdet avverkades från träd och sly i februari 2018 och sprängningsarbetena påbörjades i början av oktober 2018. Sprängningen samt ledningsomläggningar och förläggning av nya ledningar för Stadshusområdet beräknas pågå till slutet 2019, och därefter kan exploatörerna tillträda sina respektive kvarter.

När sprängningsarbetena utförs frilägg berget och i samband med det kommer omhändertagande av dagvattnet att krävas. För att undvika bortledning av dagvatten med provisorier under produktionsfasen med ökade kostnader som följd behöver markarbetena för dagvattendammen anläggas så snart som tjälen i marken har släppt, vilket preliminärt beräknas till juni 2019. Samtliga markarbetena för dagvattendammen utförs av kommunens samverkansentreprenör Skanska.

Detaljprojektering av dammen genomfördes i samband med projekteringen av övriga allmänna anläggningar för Nya gatan. Projektering utfördes av Ramböll och bygghandlingar levererades i början av juli 2018.

Markgenomförandeavtal med Nacka vatten och avfall kommer att tecknas för de framtida VA-ledningarna.

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Projektets mål är sedan tidigare redovisade i utbyggnads-PM för Stadshusområdet som fastställdes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 mars 2018.

Ekonomi

För Nya gatan har en detaljerad produktionskalkyl upprättats av Skanska för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kalkylen för utbyggnaden av allmänna anläggningar bygger på projekterade bygghandlingar och ligger till grund för budgeten för Nya gatan som beslutades i kommunfullmäktige den 19 november 2018. Finansieringen av dammen är med i stadsbyggnadsprojektets budget. Totalt äskade projektet en budget på 346 miljoner kronor. Intäktsnivån i den beslutade budgeten är totalt 580 miljoner kronor, vilket ger en nettobudget på 234 miljoner kronor.

Kommunens del av entreprenadkostnaden för dagvattendammen har bedömts uppgå till 13,5 miljoner kronor. Utbyggnaden innefattar bland annat schaktarbeten, ledningsarbeten samt arbeten med finplanering, belysning och planteringar.



Kommunens drift- och underhållskostnader för park och natur bedöms uppgå till 27 000 kr per år. Drift- och underhållskostnader för Nacka vatten och avfall AB bedöms uppgå till 90 000 kr per år.

Problem och möjligheter

Genom en genomarbetad dagvattenhantering minimeras föroreningsbelastningen på Järlasjön, där den blivande dagvattendammen i bouleparken utgör goda förutsättningar för att uppnå just detta.

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 närboende och övriga intressenter och i god tid informerar när större arbeten påbörjas. Innan produktionsstart för dagvattendammen behöver projektet informera kringboende och därför har dammen arbetats in som en egen aktivitet i projektets kommunikationsplan.

Förslag till beslut

- Natur- och trafiknämnden ska besluta att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM för dagvattendammen. Beslutet fattas i enlighet med Kommunstyrelsens delegationsordning § 53.