


9242932000 Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]

Pågående fas Utbyggnad 




Projekttyp Förnyelseområde

Byggherre Enskilda fastighetsägare

Beslut startPM	2003-02-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2003-02-02	19
Detaljplan antagen	2011-03-28	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2014-05-22	2016:3
Beslut utbyggnadsPM	2014-06-10	2017:8
Driftöverlämning	2017-09-29	2018:5
Beslut projektavslut	2018-06-01	2019:3

Beskrivning Förnyelseområde kring Boo Herrgård. Området innehåller 37 fastigheter och 8 nya fastigheter är möjliga att bilda genom avstyckning. En kommunal villatomt kan säljas inom planområdet. Inom området är fastigheterna mycket stora vilket leder till relativt höga gatukostnader. Skattefinansiering föreslås av ett antal anläggningar, bland annat Boo-badet och gångbana längs Boovägen.

Lägesrapport 2016-08-31

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Upphandling av entreprenör är klar. Utbyggnad av allmänna anläggningar påbörjas i september och färdigställande är beräknat till september 2017.	
Kostnad		Budgeten är uppdaterad efter det att entreprenören är upphandlad.	Detta påverkar nettobudgeten positivt med + 2500 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
		Projekteringen blev i slutändan 3 mkr dyrare än tidigare beräknat. Intäkterna ökar i projektet. Både VA-intäkterna och gatukostandsintäkterna är uppräknade med nya taxa respektive index. VA-intäkterna ökar med 4 mkr och gatukostandsintäkterna ökar med 2 mkr. Till detta tillkommer en kommunal tomt som beräknas ge ökade intäkter om ytterligare 2,5 mkr	
Produkt		Ingen förändring avseende produkt.	
Lägesbeskrivning		Entreprenören håller på att etableras sig i området och utbyggnaden påbörjas i september 2016. Under entreprenaden kommer kommunen ansöka om fastighetsbildning för försäljningstomten.	

9242938200 Verksamhetsområde Semestervägen [9382]

Pågående fas Projektering ■◆■◆■◆■◆■◆■◆■◆■◆■◆
Projekttyp Byggherreprojekt
Byggherre


Beslut startPM	2004-09-07	Totalt antal lägenheter	
Startbeslut projekt	2012-03-29		---
Detaljplan antagen	2014-03-17	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	
Startbeslut genomförande	2014-11-26		---
Beslut utbyggnadsPM	2016-08-30		
Driftöverlämning	2016-12-22		
Beslut projektavslut	2018-05-31		

Beskrivning Projektområdet Prästkragens väg, 9382, ligger i centrala Boo och angränsar till det befintliga industriområdet längs Prästkragens väg, Lännersta företagsby. Området omfattar delar av de kommunala fastigheterna Bo 1:608 samt Lännersta 10:1 och uppgår till ca 9000 kvm varav kvartersmarken kan beräknas utgöra ca 4000-5000 kvm. Syftet med projektet är att utöka Lännersta företagsby och möjliggöra ytterligare bebyggelse för kontor, handel och industri. Bebyggelsen ska utformas så att den bildar en bullerskärm mot Värmdöleden för de närliggande bostadsområdena.

Lägesrapport 2016-08-30

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Ingen förändring mot gällande tidplan	
Kostnad	●	Projektet har förändrats med en större vändplan för anpassning till den kommunala verksamhetstomten längst in på Prästkragens väg och för anpassning och ombyggnad av gång och cykelväg intill vändplanen. Förhandling slutförd med exploatören som kommer att betala ett exploateringsbidrag på 2.000.000kr för utbygganden av vändplanen enligt tidigare exploateringsavtal. Resterande kostnad för vändplan och gång och cykelvägar belastar kommunen. Projektet beräknas gå med 2.7Msek i vinst då denna utbyggnad möjliggör försäljning av kommunal mark för verksamhet som redan är detaljplanelagd.	Budgetförändring påverkar nettobudgeten med -511 tkr.
Produkt	●		
Lägesbeskrivning		Förhandling med exploatör slutförd angående exploateringsbidrag för utbyggnad. Tillägg till exploateringsavtal kommer att upprättas. När detta är undertecknat kan detaljplaneändringen tas upp i MSN. Utbyggnads-PM skall sedan upprättas och förfrågan skickas ut på allmänna marknaden.	

9242941000 Ny Skurubro [9410]

Pågående fas Överprövning 




Projekttyp Infrastrukturinvestering

Byggherre Vägverket

Beslut startPM	2009-05-04	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2009-05-26	
Detaljplan antagen	2016-06-03	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2017-03-01	
Beslut utbyggnadsPM	2017-12-29	
Driftöverlämning	2022-12-30	
Beslut projektavslut	2023-03-01	

Beskrivning Syftet med projektet är att förbättra framkomligheten för samtliga trafikslag och därmed öka trafiksäkerheten, förbättra förutsättningarna för kollektivtrafiken samt för att säkra framtiden i ostsektorn. Trafikverket och kommunen träffade ett avtal gällande upprättande av vägutredning och arbetsplan om 30 miljoner kronor därav kommunen bidrar med 10 miljoner. Trafikverket och Nacka kommun har träffat ett avtal angående finansiering och det övergripande förhållandet mellan parterna. Projektet som helhet har kostnadsberäknats till 1220 miljoner. Den nya Skurubron är kostnadsberäknad till 857 miljoner och ska finansieras till 1/3 med statliga medel och 2/3 brukaravgifter. När den nya bron över Skurusundet öppnas för trafik ska en broavgift på 4 kr per passage tas ut till 2/3 av den totala investeringskostnaden totalt. Den befintliga norra bron upprustas och överförs till kommunen för att utgöra en kommunal väg.

Lägesrapport 2016-08-31


	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Tidplan uppdaterad efter den nu gällande tidplanen som Trafikverket tog fram 2015-10-25.	
Kostnad		I den tidigare beslutade budgeten finns en kostnadspost för markinlösen på 11 mkr. Markinlösen bekostas av Trafikverket enligt genomförandeaftalet och är därmed ingen kostnad för kommunen.	Detta påverkar nettobudgeten med +11 000 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt		Ingen förändring avseende produkt.	

Lägesbeskrivning Vägplanen fastställdes men överklagades till regeringen. Tidpunkten för byggstart januari 2018 (inkl. överklagandetid) samt färdigställande december 2022 kvarstår. Handlingar till mark-och miljödomstolen (MoM) för vattendom skickades in i början av 2016. MoM tittar på handlingarna efter att vägplanen vunnit laga kraft.

99922500 Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
Projekttyp	Infrastrukturinvestering	
Byggherre	Nacka kommun	
Beslut startPM	2013-11-05	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2014-02-25	
Detaljplan antagen	2018-01-12	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-01-12	
Beslut utbyggnadsPM	2018-01-12	
Driftöverlämning	2018-01-12	
Beslut projektavslut	2018-01-12	
Beskrivning	Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med gällande politiska beslut. StartPM är antaget.	
Lägesrapport	2016-08-31	
	Status Orsak	Åtgärd
Tid	 Reklamation av gc-väg och projektering har medfört försening.	Tidplanen förskjuts 6 månader.
Kostnad	 Den av JM byggda kajen vid Danvikstrand är reklamerad av kommunen eftersom den inte är utförd i enlighet med exploateringsavtalet. Kajen är i mycket dåligt skick. JM avser ej åtgärda kajen. Avsikten med budgetförändringen är att kommunen åtgärdar kajen på JM:s bekostnad. Efter slutförd entreprenad fakturerar kommunen JM. Projektet beräknas därför få en intäkt senare motsvarande utgiften.	Ny budget begärs för att åtgärderna ska kunna genomföras.
Produkt	 Ingen förändring avseende produkt.	
Lägesbeskrivning	Den tekniska undersökningen/tillståndsbedömningen är klar. Ytterligare dykinspektioner genomfördes under hösten 2014. Kaj och strandskoningar är i sämre skick än vad som antagits tidigare i projektet. Tidigare exploatörs utförande av kommunal gc-väg har reklamerats. Exploatören har bestridit reklamationen.	
	Projektering av åtgärderna har genomförts. Åtgärderna genomförs hösten 2016 till våren 2017.	

99922900 Studentbostäder Ektorp [9229]

Pågående fas Utbyggnad 

Projekttyp Kommunal mark




Byggherre

Beslut startPM	2012-12-12	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2012-12-12	200
Detaljplan antagen	2015-05-27	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2015-11-02	
Beslut utbyggnadsPM	2015-12-15	2017:200
Driftöverlämning	2017-01-31	
Beslut projektavslut	2018-12-31	

Beskrivning Student och hyresbostäder i Ektorp. Planområdet angränsar till väg 222, Ektorpsvägen, Ektorpshemmet och Ektorps skola.

Byggvesta vann 2012 tävling om att bygga studentbostäder och plan ska upprättas för att möjliggöra byggnation som i huvudsak överensstämmer med det vinnande förslaget. Totalt innehöll förslaget 170 lägenheter. Förslaget är vidarearbetat och nu uppe i 200 lägenheter

Lägesrapport 2016-08-13

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Entreprenaden är påbörjad och avslutas 2016-12-01.	Entreprenören Frentab är upphandlad tillsammans med miljökonsult för hantering av farliga massor.
Kostnad		Kostnaden för belysning har inte funnits med i beslutad budget och utgör en kostnad med 0,7 mkr. Kostnaden för markarbeten förväntas öka med 1,3 mkr då entreprenaden blir dyrare än förväntat.	En budgetförändring begärs då kostnaderna för projektet förväntas öka med 2,0 mkr i förhållande till tidigare beslutad budget.
Produkt			

Lägesbeskrivning 2016-08-09
Entreprenaden pågår och beräknas bli klar 2016-12-01. Kommunen måste marksanera innan Byggherren kan påbörja sina arbeten.

Entreprenör upphandlas i januari. MF för marksaneringen framtagen under december. Statlig medfinansiering beviljades i december på ett belopp motsvarande 50% av kostnaden för utbyggnad av GC-väg.

99923800 Bergs gård [9238]

Pågående fas Projekt-planering 

Projekttyp Kommunal mark
Byggherre

Beslut startPM	2014-09-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-11-15	2 000
Detaljplan antagen	2017-06-23	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2017-06-23	2021:100
Beslut utbyggnadsPM	2017-06-23	2022:300
Driftöverlämning	2017-06-23	2023:400
Beslut projektavslut	2029-01-01	2024:400
		2025:400
		2026:300
		2027:100

Beskrivning Projektet syftar till att möjliggöra för cirka 2 000 nya bostäder samt nya verksamheter inom tunnelbanans influensområde. Nuvarande verksamhetsutövers tomträttsavtal är uppsagt men rättsprocesser pågår.

Lägesrapport 2016-08-16

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Tidplanen avser arbete fram till 2019 eftersom tomträttshavaren kan föfoga över marken fram till den 13/12 2018. Tidplanen kommer att kunna specificeras noggrannare när miljöutredningen är klar då föroreningarna är kända och en tydlig etappindelning kan göras.	
Kostnad	●	Initial budget begärs för framtagande av detaljplan. Kostnader för rättsprocessen är medtagen i budgeten. Under hösten kommer flertalet utredningar att tas fram. Målet är att gå ut på samråd med den första detaljplanen under försommaren 2017.	Projektet begär budget för första gången.
Produkt	●	Produkten är att ta fram detaljplaner för fastigheten och ändra nuvarande ändamål med användningen av marken från industri till bostäder.	

Lägesbeskrivning Under hösten kommer bland annat miljöutredningen att starta som kommer att visa vilken eller vilka etapper som kan starta först. Samråd planeras under försommaren 2017 för den första etappen.

99924200 Sydvästra Plania [9242]

Pågående fas

Projekttyp Kommunal mark
Byggherre



		Totalt antal lägenheter
Beslut startPM	2015-04-01	300
Startbeslut projekt	2015-09-04	
Detaljplan antagen	2018-03-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-03-31	2019:75
Beslut utbyggnadsPM	2019-04-19	2020:120
Driftöverlämning	2021-12-30	2021:40
Beslut projektavslut	2025-11-30	2022:65

Beskrivning Stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad med nybyggnation på kommunal mark med markanvisning. Målsättning kring 380 bostäder i 4-7 våningar, ny förskola om 8 avdelningar samt lokaler i markplan. Ny skola om ca 10.000m² samt omdisponering av befintliga idrottsanläggningar. Befintliga idrottsanläggningar samt skola och förskola skall vara i drift under hela byggtiden.

Lägesrapport 2016-08-29

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Tidplan reviderad pga omtag i detaljplaneområde. Markanvisning kan ske först när sickla skola är utbyggd då marken behövs för provisorier och etableringar under byggtiden av skolan.	Projektet planläggs som en detaljplan för att minimera påverkan på sluttiden.
Kostnad	●	Den begärda budgeten täcker kostnader för planarbete och förstudie för allmänna anläggningar. Kostnad för detaljplan uppskattas till 7,6 Mkr. Summan fördelas på intern tid, konsultarvoden för utredningar och arkitektarbeten. Omtaget för att få bättre anpassning av bostäder, skolområde och idrott gör detta planarbete dyrare än normalt, men kommer att generera högre markintäkter än tidigare tänkt. Markundersökningen kommer att kosta ca 2 Mkr. Denna budget innehåller även förstudier av allmänna anläggningar. Ny budget begärs i samband med kommande markanvisningar. Detaljplanekostnaderna kommer att täckas av kommande markförsäljningsintäkter och projektet kommer att ha ett positivt netto.	Budget begärs för första gången.
Produkt	●	Omtag har resulterat i fyra stora kvarter bostäder och ny skolbyggnad. Gamla miljöer och bevaringsvärda byggnader kommer att sparas.	
Lägesbeskrivning		Detaljplanearbete är påbörjat. Diskussioner med trafikverket, Fortum och Nacka Energi pågår för det nya planförslaget som en del av förstudien. Hela området kommer att genomföras som en detaljplan för att sedan markanvisa planlagda byggrätter. Revidering av Start-PM pågår och kommer att vara klart efter sommaren. Gestaltungsprogram för bostadskvarteren tas fram i planskedet och ligger sedan till grund för kommande markanvisningar.	

99924500 Överdäckning 222 och bussterminal [9245]

Pågående fas
Projekttyp Infrastrukturinvestering
Byggherre

Beslut startPM 2014-09-29
Startbeslut projekt 2014-09-29
Detaljplan antagen 2018-06-01
Startbeslut genomförande 2018-06-01
Beslut utbyggnadsPM 2018-06-01
Driftöverlämning 2025-01-01
Beslut projektavslut 2025-01-01

Totalt antal lägenheter


Antal lägenheter per år (år:antal lgh)

Beskrivning Syftet med projektstarten är att tidigt definiera projektet som bland annat omfattar överdäckningen och bussterminalen vid centrala Nacka. Dessutom skall skapas en initial planering och struktur för genomförandet. Uppdraget inleds med att definiera omfattning, avgränsningar och förutsättningar. Slutresultatet av arbetet skall redovisas i en förstudierapport. Förstudien skall dessutom utgöra underlag till projektdirektiv och projektledningsplan. Syftet är att kunna tillhandahålla färdiga anläggningar 2024 så att tunnelbanan till Nacka skall kunna tas i drift 2025. För uppdraget har bildats en separat styrgrupp.

Lägesrapport 2016-08-26

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Enbart förstudie formellt beställd. Inväntar-partsgemensam beställning (direktiv) på fortsättning. Vilket kräver överenskommelse mellan Nacka, Trafikverket och Trafikförvaltningen om gemensam organisation.	
Kostnad	●	Avtal – politisk process - upphandling. Tidigare budget på 17 mkr inkluderade förstudie. Nu begäras budget om 180 mkr avseende projektering (vägplan och detaljplan inkl systemhandling).	Detta påverkar nettobudgeten med -180 000 mkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt	●	Fördelning av kostnader mellan parter fortfarande osäker och kräver avtalsförhandlingar. Finansieringsavtal gällande stängande av Nacka trafikplats samt genomförande av tpl Kvarnholmen och Skvaltan 30 juni, uppe i KSSU i 9 aug, Principöverenskommelse mellan Nacka, Trafikverket och Trafikförvaltningen planeras färdigställas 30 sept.	
Lägesbeskrivning		Förstudien och Åtgärdsvalsstudien är klara och kommer att beredas politiskt i april-maj 2016. Skedet avslutas genom att förslag till fortsatt genomförande tas fram. Nacka kommuns projektledare på plats. Övriga parter arbetar med sin bemanning. Planering av gemensam projektorganisation pågår.	

99924700 Jarlaberg Enspännarvägen [9247]

Pågående fas	Projektplanering	
Projekttyp	Byggherreprojekt	
Byggherre	JM AB	
Beslut startPM	2015-08-11	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-04-04	
Detaljplan antagen	2017-12-04	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-04-02	2018
Beslut utbyggnadsPM	2018-08-01	
Driftöverlämning	2019-04-02	
Beslut projektavslut	2020-04-02	





Beskrivning Syftet med detta projekt är att möjliggöra nya bostäder, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Fastigheten föreslås få två nya kvarter med flerbostadshus som upplåts med bostadsrätt. Cirka 250 lägenheter bedöms vara möjligt att genomföra inom projektet varav en del av dessa föreslås vara små lägenheter för ungdomar. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras. Studier av byggnadernas volym och placering utmed omgivande gator ska göras i förhållande till stadsbilden och till den framtida bebyggelsestrukturen liksom den framtida karaktären i området. I planarbetet ska även en ny tvärförbindelse mot Nacka strand studeras.

Lägesrapport 2016-08-30

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Projektet har startat. Start-PM beslutades av KSSU 2015-08-11. Arbetet med detaljplanen pågår. Projektet beräknas gå ut på samråd i okt/nov 2016. Tiden har förskjutits men förväntas inte påverka sluttiden för antagande maj/juni 2017	Projektet följer tidplanen. Ingen åtgärd.
Kostnad	●	Kostnader är kalkylerade och budgetförslag är upprättad. Detaljplaneavtal finns och exploatören svara för 100% av kostnaderna. Exploatören svarar för kostnader för allmänna anläggningar genom exploateringsbidrag på 1300/kvm ljus BTA vilket blir 15,5 mkr i detta projekt. Va-anslutningsavgift blir 14,4 mkr. Kommunen bygger ut allmänna anläggningar för 24 mkr. Exploateringsavtal kommer att träffas.	Projektet begär budget för första gången.
Produkt	●	Ny byggnation behöver ta hänsyn till kvartersbildning enligt strukturplanen, befintlig byggnation i Jarlaberg, intilliggande byggnationer, buller från överdäckning och stadsdmässighet med lokaler i bottenvåningen. Hänsyn bör också tas till tunnelbaneuppgång samt utformningen av gatorna.	

Lägesbeskrivning 2016-04-22
 Planarbetet har tidsförskjutits något då utformningen av vägar och därmed angöring till fastigheten.
 2016-01-08
 Planarbetet pågår. Planen beräknas gå ut samråd mars-april 2016.
 2015-08-26
 Exploatören har undertecknat detaljplaneavtal. Start-PM har godkänt av MSN och KSSU. Arbetet med detaljplanen har påbörjats. Samråd beräknas pågå mellan januari och mars 2016

99942100 Dalkarlsängen (trafikplats, verksamheter, skola, förskola, park, gata m m) [9421]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
Projekttyp	Förnyelseområde	
Byggherre	Nacka kommun	
Beslut startPM	2011-09-24	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2014-10-01	
Detaljplan antagen	2020-03-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2020-03-01	
Beslut utbyggnadsPM	2022-05-01	
Driftöverlämning	2022-12-31	
Beslut projektavslut	2024-12-31	
Beskrivning	<p>Projektet har följande mål att:</p> <ul style="list-style-type: none"> - skapa en ny trafikplats där Boovägen korsar Värmdöleden - bygga ut Dalvägen inklusive busshållplatser och förbinda den med Boovägenska ytor för verksamheter, skolor, förskolor och idrott om ca 100000 m² - sanera den gamla Bootippen för att möjliggöra ny bebyggelse (Den 14 juni 2016 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott om inriktningen att arbeta vidare enligt alternativ B som innebär sluttäckning av Boo-tippen.) - skapa ett attraktivt verksamhetsområde - bygga anläggningar för dagvatten som är långsiktigt hållbara och som säkerställer jämna och rena vattenflöden 	
Lägesrapport	2016-08-26	
	Status	Orsak
Tid		
Kostnad		<p>Det är första gången som projektet begär budget. Budgeten avser Dalkarlsängen söder om 222:an och inkluderar ej kommande trafikplats och detaljplan norr om 222:an</p> <p>UTGIFTER:</p> <p>Sluttäckning av tipp inkl risk 20% 67 milj Utbyggnad av vägar och VA inkl förlängning av Dalv. 65 milj Redan upparbetade kostnader i projektet 5 milj Summa 137 milj</p> <p>INTÄKTER:</p> <p>Markförsäljning bostäder, 156 lgh 130 milj Markförsäljning verksamheter 18000 BTA 25 milj Summa 155 milj NETTO plus 18 milj</p>
Produkt		Den 14 juni 2016 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott om inriktningen att arbeta vidare enligt alternativ B som innebär sluttäckning av Boo-tippen.
Lägesbeskrivning	<p>Den 14 juni 2016 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott om inriktningen att arbeta vidare enligt alternativ B som innebär sluttäckning av Boo-tippen. Inför T2 2016 kommer budgeten begäras för Dalkarlsängen söder om 222:an.</p> <p>Åtgärdsvalsstudie med Trafikverket och Trafikförvaltningen om en kommande trafikplats fortlöper. Detaljplanearbete norr om 222:an avvaktas.</p>	

99942300 Område A, Eols udde [9423]

Pågående fas Projekt-planering 



Projekttyp Förnyelseområde
Byggherre

Beslut startPM	2015-12-08	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2017-01-31	
Detaljplan antagen	2018-12-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2019-02-28	
Beslut utbyggnadsPM	2019-03-31	
Driftöverlämning	2020-12-31	
Beslut projektavslut	2021-12-31	

Beskrivning Planområdet omfattar området kring Eols udde i Norra Boo och innefattar 48 bostadsfastigheter. Området är idag ett blandat område där övervägande delen av bostäderna utgörs av permanentus, men det finns även en mindre andel fritidshus kvar.

Projektet ingår i kategorin mer kortsiktig planering enligt kommunens arbete med förnyelseområden i Boo. Det innebär att inga avstyckningar är tillåtna i planen.

Lägesrapport 2016-08-31

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Enligt beräknad tidplan.	Samråd planerad till 1 kvartal 2017. Framtagande av samrådshandlingar pågår och kommer pågå fram till årsskiftet.
Kostnad		Budget begäras för första gången. Kalkylen är baserad på tidigare erfarenheter i kommunen och är en grov bedömning på utbyggnadskostnader för VA. Utbyggnadskostnader för vatten- och spillledning inkl byggledning och projektering bedöms uppgå till ca 14 000 tkr. Kostnader för framtagande av detaljplanen är estimerad till ca 2 000 tkr. Intäkter från VA-taxan uppgår till 9 000 tkr och viss intäkt, ca 600 tkr kommer från planavgifter.	Projektets totala ekonomiska netto beräknas bli -5500 tkr. Nettot för framtagande av detaljplanen blir - 1500 tkr. Nettot för VA beräknas till - 4000 tkr.

Produkt 

Lägesbeskrivning 2016-08-12
Informationsmöte med fastighetsägarna hölls i maj. Pågående arbeten i projektet är framtagande av samrådshandlingar, Målet är att gå ut på samråd 1 kvartal 2017. Nästa steg är att handla upp projektering samt teckna ett genomförandeavtal med vägföreningen.
2016-04-19
I maj kommer kommunen bjuda in dem boende till ett informationsmöte om kommande planarbetet. Pågående arbeten i projektet är framtagande av grundkarta, analys av befintliga byggrätter och fortsatt dialog med vägföreningen gällande genomförande frågor vid utbyggnadsskede.

Start-PM godkänd av KSSU i december 2015. Framöver gäller det att ta fram underlag till detaljplanen, beställa geotekniskundersökning samt ha dialog med vägföreningen.

99943300 Björknäs Talluddsvägen [9433]

Pågående fas Projekt-planering 

Projekttyp Byggherreprojekt
Byggherre Diligentia Bostäder AB

Beslut startPM	2015-08-11	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-04-04	
Detaljplan antagen	2017-09-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-04-02	2018
Beslut utbyggnadsPM	2018-08-01	
Driftöverlämning	2019-04-02	
Beslut projektavslut	2020-04-02	

Beskrivning Syftet med projektet är att komplettera kvarteret Talluddsvägen 14 med ytterligare flerbostadshus och cirka 50-60 lägenheter samt att förbättra standarden på Talluddsvägen. På fastigheten Björknäs 1:52 finns idag ett flerbostadshus med hyresrätter i fyra våningar. Området är kuperat och består främst av berghällar och tallar och annan vegetation på en liten platå. Fastigheten Björknäs 1:52 ägs av Skandiafastigheter och Björknäs 10:1 ägs av Nacka kommun. Ett bostadshus bedöms kunna uppföras på privat mark och ett till två på kommunens mark. Delar av detaljplanens genomförande kräver därmed kommunal markanvisning. I och med genomförandet bör Talluddsvägens låga standard förbättras. I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området som medeltät stadsbebyggelse.

Lägesrapport 2016-08-29

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Projektet har startat. Start-PM beslutades i KSSU 2015-08-11. Arbetet med detaljplanen pågår. Detaljplanen beräknas gå ut på samråd hösten 2016.	Projektet följer tidplanen. Ingen åtgärd.
Kostnad	●	Kostnaden är kalkylerade, och en första budget begärs. Exploatören svarar för merparten av kostnaderna för detaljplanen. Kommunen svarar för återstående kostnader. Kommunen kommer att investera i kommunala anläggningar som erfordras. Kommunens kostnader bedöms till 3,5 mkr. Intäkter för VA anläggningsavgift beräknas till 2,6 mkr. Kommunalägd mark bedöms kunna markanvisas med tomträtt som upplåtelseform. En beräknad avgäld om 150kr/Kvm ljus BTA motsvarar 700 000 kr per år.	Projektet begär budget för första gången.
Produkt	●	Ny byggnation sker med hänsyn till intilliggande äldreboende, (ny ägare Rikshem) villor och angränsande gata. Husbyggnation beräknas bli ca 5000 kvm/BTA. Parkering sker på upplåten mark.	
Lägesbeskrivning		2016-04-22 Planarbetet beräknas ske i augusti 2016. Ny ägare av grannfastigheten (rikshem). Ev samordning av avfallshämtning sker mellan ägarna 2016-01-08 Planarbetet pågår. och beräknas gå på samråd mars-april 2016. 2015-08-26 Exploatören har undertecknat detaljplaneavtal. Start-PM har godkänt av MSN och KSSU. Arbetet med detaljplanen har påbörjats. Samråd beräknas pågå mellan januari och mars 2016	
		Tid Projektet har startat. Start-PM godkändes av KSSU 2015-11-08. Allmänt informationsmöte om strukturplanen mm i oktober 2015. Samråd bedöms kunna ske under mars/april 2016. Kostnad Kostnader t o m antagande är kalkylerade, men någon budget finns ännu inte. Detaljplaneavtal finns och exploatören svarar för 70 % av kostnaderna. Kommunen svarar för resterande kostnader. Sannolikt kommer kommunala investeringar att erfordras i allmänna anläggningar. Viss försäljning av kommunalägd mark kan bli aktuellt. Produkt Ny byggnation behöver ske med stor hänsyn till befintlig bebyggelse i Jarlaberg.	

99943400 Solbrinken Grundet [9434]

Pågående fas Projektplanering 

Projekttyp Förnyelseområde
Byggherre

Beslut startPM	2015-12-08	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2017-01-31	
Detaljplan antagen	2018-12-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2019-11-30	
Beslut utbyggnadsPM	2019-11-30	
Driftöverlämning	2022-01-03	
Beslut projektavslut	2024-12-30	

Beskrivning Förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen. Området omfattar cirka 190 fastigheter. Kommunen äger fastighet Backeböl 1:453 inom planområdet där förskoleverksamhet bedrivs.

Gemensamt för många av fastigheterna inom området är att de är belägna nära Värmdöleden och är utsatta för höga bullernivåer från trafiken. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen.

Lägesrapport 2016-08-26

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Går enligt tidplan. Planarbetet pågår parallellt med att systemhandlingar projekteras för allmänna anläggningar. Målet är att gå ut på samråd 2 kv 2017.	En riskanalys med åtgärdsplaner är framtagen som uppdateras löpande i projektet. På så sätt kan man undvika att tidplanen rubbas allt för mycket.

Kostnad	●	Projektet begär budget för första gången. Budgeten avser enbart projektering av allmänna anläggningar samt detaljplanearbete fram till samrådsskedet. En total projektbudget kan begäras när kalkyler finns framtagna i projekteringen vintern 2017. Intäkterna är osäkra och är beroende av antalet avstyckningar i planen vid samrådet.	Budget begäras för första gången.
----------------	------------------------------------	---	-----------------------------------

Projektering är upphandlad och pågår fram till december. Parallellt med det arbetet påbörjas gatukostnadsutredning samt detaljplanearbete inför samråd.

Produkt ● ingen förändring avseende produkt.


Lägesbeskrivning 2016-08-12
Projektering fortgår och följer enligt tidplan. Under höst/vinter kommer ett planförslag bearbetas fram inför samråd 1 kv 2017. För tillfället utreder planenheten inkomna ansökningar om möjliga avstyckningar från fastighetsägarna i området. Exploateringsenheten förbereder arbetet med gatukostnadsutredningen samt ansvarar för att projekteringen och detaljplanekartan inte avviker från varandra. Parallellt med projektet pågår det en utvärdering om befintliga förskolan kommer klara av framtida behov.

2016-04-19

Nästan alla kvartersdialoger är avklarad med dem boende, två stycken kvarstår. Bullerutredningen är levererad, den kommer ge förutsättningar för kommande planbestämmelser för vissa fastigheter i planområdet som störs av bullret från värmdöleden. Pågående arbeten i projektet är framtagande av grundkartan, pågående förprojektering av allmänna anläggningar. Förprojekteringen börjas i maj och ska bli färdigställd i december innan samrådsskede. Till hösten kommer gatukostnadsutredning påbörjas.

Start-PM godkänd av KSSU. Framöver gäller det att ta fram bullerutredning och beställa projektering, grundkarta samt geotekniskundersökning. Under våren pågår det kvartersdialoger med dem boende i området.

99963000 Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]

Pågående fas	Projektplanering	
Projekttyp	Byggherreprojekt	
Byggherre		
Beslut startPM	2016-02-02	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-05-18	Ca 700
Detaljplan antagen	2017-12-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2017-12-31	2020:350
Beslut utbyggnadsPM	2018-01-31	2022:350
Driftöverlämning	2020-10-01	
Beslut projektavslut	2022-12-31	
Beskrivning	<p>Projektet syftar till att förverkliga del av Nacka kommuns ÖP genom att tillämpa strategin "Utveckling av lokala centra och dess omgivning". Projektet ämnar pröva en tätare stadsmiljö med ett ökat utbud av kultur, service handel och bostäder, samtidigt som kvalitén höjs i det offentliga rummet. Småstadskänslan skall stärkas och tillgängligheten till Älta C skall förbättras. En ny kommunal förskola ska byggas intill Oxelvägen och ytterligare en förskola ska byggas i bottenvåningen på nytt flerbostadshus invid Ältavägen/nya Älta torg.</p>	
Lägesrapport	2016-08-26	
	Status	Orsak
Tid	●	Samråd för Dp - förskolan Oxelvägen genomförs under tidig höst 2016. Samråd för Dp etapp A och Dp etapp B planeras i november. Detta är något senare än planerat pga fördröjning i upphandlingen av förstudien.
Kostnad	●	<p>Projektet begär budget för första gången. Budgeten avser endast detaljplaneprocessen, bl a intern tid och utredningar, för de tre första detaljplanerna. Budget begärs även för projektering av den huvudvattenledning som måste flyttas för att möjliggöra byggnation i Ältas nya centrum.</p> <p>Wallenstam debiteras 45% av kostnaderna för detaljplan etapp A och 100% av kostnaderna för detaljplan etapp B. Fastighetsprocessen debiteras 40 % för detaljplan för förskola vid Oxelvägen.</p> <p>Projektet har jobbat med uppdaterade kalkyler samt vidareutveckling av planprogrammet.</p>
Produkt	●	<p>När förstudien är klar under vintern 2017 är det möjligt att beräkna alla kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Intäkterna för markanvisningarna finns då också tillgängliga och en total projektbudget kan presenteras.</p> <p>En grundläggande skillnad från programmet är att idrottshallen ej längre är aktuell inom någon av dessa planer. Därmed har Wallenstam kunna öka antalet byggrätter på sina fastigheter vilket lett till att de tot ca 475 lgh som presenteras i programmet har ökat till ca 750. Strukturplanen har i viss mån därmed även arbetats om.</p>
Lägesbeskrivning	<p>Projektering huvudvattenledning pågår. Vid de geotekniska undersökningarna i juni påträffade Bjerking huvudvattenledningen som sprang läck. Förstudie inkl. trafik, landskap, dagvatten, kalkyl handlas upp av Sweco i slutet av aug. Förstudien kommer pågå t.o.m våren 2017.</p> <p>Samråd för detaljplanen för förskolan på Oxelvägen kommer att genomföras under tidig höst 2016. Samråd för Dp etapp A och Dp etapp B kommer att genomföras.</p> <p>Risicanalys för farligt god på Ältavägen pågår, likaså bullerutredning för samtliga detaljplaner.</p>	