


9242910400 Norra Skuru [9104]

Pågående fas	Utbyggnad	
Projekttyp	Förnyelseområde	
Byggherre	Enskilda fastighetsägare	

Beslut startPM	2003-01-07	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2005-01-01	
Detaljplan antagen	2010-10-15	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2014-04-30	2014:2
Beslut utbyggnadsPM	2015-03-17	2015:2
Driftöverlämning	2017-11-22	2016:4
Beslut projektavslut	2019-11-21	2017:5
		2018:5
		2019:10
		2020:20
		2021:10


Beskrivning Området består av ca 85 fastigheter. Detaljplanen vann laga kraft i maj 2014 och syftar till att medge byggrätt för permanentbostadshus. Utbyggnad av gator och va-ledningar pågår sedan sommaren 2015 med JM Entreprenad som entreprenör. Terrängen är mycket kuperad. Förutsättningarna för att försörja området med kommunalt vatten- och avlopp och ordna angöring till fastigheterna är i vissa lägen väldigt svårt. Kommunen är markägare till två lite större markområden som kan exploateras med ca 40 bostäder. Kommunen är även markägare till mindre markområden där åtta villatomter kan tillskapas och säljas.

Lägesrapport 2017-05-10

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Följer tidplan enligt tidigare beslut.	Följer tidplan enligt tidigare beslut.
Kostnad	●	Kostnader för entreprenaden, projektledning och stämmningsansökan har ökat (22900 tkr). Intäkter från kommande markförsäljning förväntas blir högre (+40000 tkr).	Detta påverkar nettobudgeten med +17200 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt	●	Ingen förändring avseende produkt.	Ingen förändring avseende produkt.

Lägesbeskrivning Utbyggnad av gator och VA-ledningar pågår och har i skrivande stund (april 2017) kommit ungefär halvvägs. Beräknat datum då allt är utbyggt är maj 2018. Denna budgetförändring tar höjd för de ökade kostnader som vi i dagsläget känner till. Då det är ett komplicerat område att bygga i kan dock ytterligare kostnader uppstå som vi idag inte känner till. Tvist mot projektören pågår då deras ritningar har för låg kvalitet. Budgeten tar höjd för kommande rättegångskostnader men eventuella intäkter/återbetalningar vid en segrande dom har inte tagits med. En ny värdering av kommunens markinnehav har utförts. Detta medför att intäkter från markförsäljning har ökats.

9242930900 Tollare 1:16 m fl [9309]

Pågående fas Utbyggnad 




Projekttyp Byggherreprjekt

Byggherre NCC AB


Beslut startPM	2005-01-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2005-01-02	
Detaljplan antagen	2011-05-23	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2014-08-28	2012-2015: 111st
Beslut utbyggnadsPM	2014-09-16	2016: 179st
Driftöverlämning	2022-03-31	2017: 194st
Beslut projektavslut	2022-12-31	2018: 249st
		2019: 330st
		2020: 89

Beskrivning Det planeras för drygt 900 nya bostäder i Tollare. Förutom varierande typer av bostäder planeras det för verksamheter, service, rekreation och friluftsliv. I Tollare ägs marken till största delen av NCC AB. Kommunen äger ett mindre markområde vid Johannes Petri skola. Fem detaljplaner upprättas på NCC:s och kommunens mark inom projekt 9309. Start-PM för program för Tollare godkändes av KS jan 2005. Programmet godkändes i KS 2006-11-27. Start-PM för detaljplanerna godkändes av KS 2007-06-04. Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan NCC AB och kommunen, beslutat i KF 2007-09-10. Delplan 1a vann laga kraft 2010-11-11 och delplan 1b vann laga kraft 2011-03-29. Delplan 2 har vunnit laga kraft 2012-05-11. Delplan 3 är antagen av KF 2011-05-23 och vann laga kraft 2013-02-19. Delplan 4 blev antagen av KF 2012-12-10 och vann laga kraft 2014-04-24 efter nekat prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen.

Lägesrapport 2017-05-09

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Ingen förändring av tidplan	
Kostnad		Markundersökningen visar ett behov av en sanering i Tollare Port innan hyresrätterna kan börja byggas. I budget finns sedan tidigare 500.000 kronor för sanering men markundersökningen visar ett betydligt större behov. Sanering beräknas uppgå till 5.000.000 kronor och med tilläggsarbeten beräknas slutkostnad bli 5.5000.000 kronor	Budgetjustering behövs för marksanering inom Tollare Port med 5 mkr. Marken är kommunal och den upplåts med tomträtt till Bonava (KF december 2016).
Produkt		Ingen förändring	
Lägesbeskrivning		Delplan 2 och 3 pågår projektering och utbyggnad av både allmänna anläggningar och på kvartersmark. Tollareslingan som är vägen ner mot kajen i söder är under uppbyggnad och en lösning som båda parter har accepterat är framtagen. Delplan 4, Tollare Port, pågår sanering av marken. Bonava kommer sedan att bebygga marken med hyreslägenheter och LSS-boende.	

9242931600 Område H Munkkärrsvägen [9316]

Pågående fas Utbyggnad 

Projekttyp Förnyelseområde

Byggherre Enskilda fastighetsägare

Beslut startPM	2002-06-05	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2008-08-01	
Detaljplan antagen	2010-11-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2010-11-02	2016:2
Beslut utbyggnadsPM	2015-01-27	2017:5
Driftöverlämning	2016-09-01	2018:5
Beslut projektavslut	2018-09-03	

Beskrivning Förnyelseområde med tio fastigheter i Eriksvik. Planarbetet syftar till att möjliggöra en friliggande villabebyggelse på befintliga tomter samt rusta upp befintlig väg och förse området med kommunalt VA. Planområdet omfattar tio fastigheter, varav två nya. Normalt planförfarande med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Planantagandet villkoras av att genomförandeavtal med vägföreningen kommer till stånd. Avsiktsförklaring och genomförandeavtal har tecknats med vägföreningen. Förrättning är avslutat med avseende på inlösen av vägmark och ledningsrätt. Sektionsbildningen inom Eriksviks vägförening överklagats men nu vunnit laga kraft. Utbyggnaden pågår och beräknas avslutad oktober 2016.

Lägesrapport 2017-05-11

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Entreprenaden är avslutad under oktober 2016. Kommunen bygger ut och är huvuman för VA. Vägföreningen bygger ut vägen och är huvudman för vägen.	Ingen åtgärd
Kostnad	●	Kostnaden för kompletterande projektering, projektplanering och interna resurser har ökat med 0,9 mkr. Kostnaden för utbyggnaden har ökat med 3 mkr än tidigare budgeterat. Inkomsterna för VA och inkomst från Vägföreningen har ökat med 3 mkr, Inkomsten av försäljningen för två kommunala fastigheter förväntas öka med 3,5 mkr.	Detta innebär ett positivt netto på +2,6 mkr gentemot tidigare beslutad budget.
Produkt	●	Samtliga fastigheter blir anslutna till kommunens VA-nät. Vägföreningens väg håller kommunal standard BK2	

Lägesbeskrivning 2016-08-09
Entreprenaden pågår och VA-ledningarna är lagda. Besiktning sker under oktober

2016-04-19
Entreprenaden påbörjad och avslutas 2016-10-15

2015-12-27
p g a försenat förfrågningsunderlag från projektören upphandlas en entreprenör först under 1:1 kvartalet 2016

2015-04-14
Projektering av vägen pågår och förväntas bli klar i slutet av april 2015. Därefter upprättas ett förfrågningsunderlag och entreprenadupphandlingen kan påbörjas. Entreprenad kan påbörjas under 3:e kvartalet 2015


2015-01-09

Utbyggnads-PM förväntas bli godkänt under 1:a kvartalet 2015. Handlingar för upphandling av VA-entreprenör är klara. Vägföreningen måste presentera proffertionella handlingar för sin vägutbyggnad som kan synkroniseras med kommunens projektering. Kommunen handlar upp VA-entreprenör och vägföreningen kan nyttja kommunens entreprenör via en option i genomförandeavtalet för att bygga vägen. Vägen beräknas byggas med start 2: a kvartalet 2015

2014-11-20

Projektet har försenats p g a att sektion inom vägföreningen överklagats och projektering av vägarna inte är klara. Utbyggnads-PM ska upprättas och godkännas. Utbyggnads-PM förväntas bli godkänt under 1:a kvartalet 2015. Handlingar för upphandling av VA-entreprenör är klara. Vägföreningen måste presentera proffertionella handlingar för sin vägutbyggnad som kan synkroniseras med kommunens projektering. Kommunen handlar upp VA-entreprenör och vägföreningen kan nyttja kommunens entreprenör för att bygga vägen

9242962400 Ältabergs verksamhetsområde [9624]

Pågående fas Projektavslut 




Projekttyp Kommunal mark

Byggherre

Beslut startPM	2007-03-26	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2008-02-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Detaljplan antagen	2009-12-14	
Startbeslut genomförande	2009-12-22	
Beslut utbyggnadsPM	2011-04-27	
Driftöverlämning	2013-09-30	
Beslut projektavslut	2017-12-31	


Beskrivning Ältabergs verksamhetsområde ingår i tippavtalet mellan Nacka kommun och NCC Roads AB. Området är planerat för verksamheter - industri, kontor och en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk eller lunchrestaurang. En värdig infart till Storkällans kyrkogård ska också skapas genom detaljplanen. Nacka kommun genomför planen i egen regi och säljer sedan tomter för verksamheter enligt detaljplanen. Allmänna anläggningar bekostas av kommunen. Projektet finansieras genom försäljning och tomträttsavgälder av tomterna. Projektet Ältabergs verksamhetsområde ska bidra med ca 9.5 Mkr till nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen / LÄSK.

Lägesrapport 2017-05-10

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid			
Kostnad		Ny kalkyl för tryckstegringsstation och anpassningar av infarter ökar kostnaderna med 4,5 miljoner kronor. Intäkterna från markförsäljningar ökar med 8,1 miljoner kronor.	Budgetäskandet innebär en positiv nettoförändring om 3,6 miljoner kronor.
Produkt			

Lägesbeskrivning Under 2017 har den sista tomten överlåtits. Garantibesiktning ska ske under 2017 och projektet ska därefter avslutas. Under året kommer även utbyggnad av tryckstegringsstation och justering av tomtinfart utföras.

99922900 Studentbostäder Ektorp [9229]

Pågående fas Utbyggnad 

Projekttyp Kommunal mark

Byggherre

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

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Entreprenaden (Frentab) avslutas 2017-01-18 för att ge plats åt ByggVEstas totalentreprenör Järhovs Bygg AB. Entreprenören (Frentab) gör sista asfaltarbeten under april och maj, då kylan gjort det omöjligt att asfaltera.	Entreprenören Frentab följer tidplanen, ingen åtgärd..
Kostnad	●	En utökad marksanering krävs då förorenade jordmassor har påträffats i östra delen av planområdet . Kostnaderna för den totala saneringen har ökat med 11,9 mkr.	Budgetbegäran om 11,9 mkr för saneringen av marken.

Produkt ●

Lägesbeskrivning 2017-04-28
ByggVesta har påbörjat arbetet med studentbostäderna inne på kvartersmarken med att ta bort bergmassor i stor omfattning. Kommunens entreprenör Frentab Kommer att slutföra asfaltarbeten på vägarna under de första veckorna i maj. Vägen utanför kommande studentbostäder kommer att asfalteras av ByggVestas entreprenör efter att studentbostäderna är klara.

2017-01-18
Entreprenaden pausas. Asfaltering kan inte utföras i dagsläget. Slutbesiktning i mitten av mars. ByggVesta påbörjar sitt arbete 23 januari

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 på GC-väg.

99924700 Jarlaberg Enspännarvägen [9247]

Pågående fas Projekt-planering 

Projekttyp Byggherreprjekt

Byggherre JM AB

Beslut startPM	2015-08-11	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-04-04	
Detaljplan antagen	2018-05-10	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-08-01	2020
Beslut utbyggnadsPM	2018-10-01	
Driftöverlämning	2020-06-10	
Beslut projektavslut	2021-06-10	


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 350 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 2017-05-09

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Arbetet med detaljplanen pågår. Projektet är ute på samråd april/maj 2017. Beräknat antagande av planen är maj 2018	Tidplanen är förskjuten. Ingen åtgärd.
Kostnad	●	Kostnaderna för, projektledning, interna resurser, detaljplanearbete och projektering av allmänna anläggningar beräknas bli 700 000 kr högre än tidigare budgeterat. Inkomsterna för projektledning, interna resurser och detaljplanearbeten beräknas öka med 700 000 kr.	Detta innebär en volymökning av kostnader och intäkter men med samma netto som tidigare eftersom byggherren bekostar projektet.
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 2017-04-28
 Programbudgetkostnader har fördelats ut i projekten och Inkomsterna för planarbetet, projektledning har uppdaterats, vilket medför en budgetförändring inför T1 gentemot tidigare beslutad budget.
 2017-01-17
 Ingen budgetjustering behövs
 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

99925700 Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]

Pågående fas	Projekt-planering	
Projekttyp	Kommunal mark	
Byggherre		
Beslut startPM	2015-07-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2015-07-01	
Detaljplan antagen	2015-07-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2015-07-01	0
Beslut utbyggnadsPM	2015-07-01	
Driftöverlämning	2015-07-01	
Beslut projektavslut	2023-12-31	
Beskrivning	<p>Projektet syftar till att möjliggöra en ny brandstation och att bygga ut Skvaltans trafikplats till en fullständig trafikplats.</p> <p>Området utgör även en möjlig placering för bensinstation och McDonalds-restaurang, som ska flyttas från Östra Vikdalen.</p> <p>Området berörs av tunnelbanans utbyggnad och kommer beröras av både tillfälliga etableringsytor samt permanent markanspråk för servicebyggnad och tillfartsväg för arbets- och utrymningstunnel.</p>	
Lägesrapport	2017-05-10	
	Status	Orsak
Tid	●	<p>Diskussioner med utbyggnaden av tunnelbanan (FUT) har resulterat i minimerat etableringsområde för FUT. Detaljplanearbete för området är påbörjat.</p> <p>Tidplanen för trafikplats Skvaltan avviker 6-8 månader jämfört med finansieringsavtalet. Detta beror på snäv tidplan gällande organisationernas startsträcka efter undertecknat avtal.</p>
		Åtgärd
		<p>Trafikverket utreder om de planerade åtgärderna på trafikplatsen kan genomföras inom befintlig vägplan. Besked kommer under våren 2017.</p>
Kostnad	●	<p>Tidigare begärd budget omfattade bara uppstart av projektet med bland annat delar av planarbetet. Projektet begär nu budget fram till antagen vägplan och antagen detaljplan.</p> <p>Den totala budgeten gäller för perioden fram till antagen vägplan och antagen detaljplan för trafikplats Skvaltan och den kommunala marken intill om 10,1 mkr.</p> <p>Vägplanen kan finansieras med exploateringsbidrag och projektet innehåller eventuellt markintäkter. Budgeten uppdateras med detta när mer är känt.</p>
Produkt	●	Projektet bedöms kunna leverera brandstation och trafikplats i enlighet med Start-PM.
Lägesbeskrivning	<p>Under hösten 2016 tecknades finansieringsavtal gällande trafikplats Skvaltan. Kommunen finansierar Trafikverkets framtagande av vägplanen. Trafikverket utreder om de planerade åtgärder kan genomföras inom befintlig vägplan/arbetsplan och ska meddela kommunen resultatet under våren 2017. Utbyggnaden av tunnelbanan (FUT) har begränsat sitt etableringsområde till den södra delen av området. FUT kommer inte uppföra en bergkross inom området, Detta innebär att ca halva planområdet blir tillgängligt för andra verksamheter omgående efter antagen detaljplan. Detaljplanearbetet är påbörjat och samråd är planerat att hållas Q1 2018.</p>	