

99922400 Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
Projekttyp	Kommunal mark	
Byggherre	Nacka kommun	
Beslut startPM	2013-11-05	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2014-02-25	
Detaljplan antagen	2016-10-29	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2016-10-29	
Beslut utbyggnadsPM	2016-10-29	
Driftöverlämning	2016-12-23	
Beslut projektavslut	2018-01-26	
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	2018-05-01	
	Status	Orsak
Tid		Strandskoningen vid Saltsjöqvarn är åtgärdad och slutbesiktad. Detaljprojektering av utbyte av belysningsanläggning i tunneln pågår. Avtal gällande övertagande av kajer, tunnel mm beräknas tas upp i KSSU innan sommaren.
Kostnad		Kostnad för att projektera och uppdatera belysningsanläggning vid övertagande av tunnel vid Saltsjöqvarn är beräknad till ca 1,5 mkr inklusive projektledning.
Produkt		Utökad budget begärs om ca 1,5 mkr.
Lägesbeskrivning	Strandskoningen är åtgärdad och slutbesiktad. Detaljprojektering av utbyte av belysningsanläggning i tunneln pågår. Bostadsrättsföreningarna bekostar utbyte av nödbelysning i tunneln inför övertagande. Avtal gällande övertagande av kajer, tunnel mm beräknas tas upp i KSSU innan sommaren. Diskussion pågår med Samfällighetsföreningen om övertagande av delar av gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100.	

99922500 Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
Projekttyp	Kommunal mark	
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	2018-05-01	
	Status	Orsak
Tid		Entreprenaden är klar avseende kajen vid Danviksstrand förutom ytterligare en brygga som är planerad att tillkomma i efterhand ovanpå den färdigställda strandskoning. Bryggan kräver inte bygglov. Kostnad för bryggan kommer att krävas av JM liksom övrig entreprenadkostnad.
Kostnad		Budget behöver utökas med kostnad för den brygga som ännu inte byggts ovanpå strandskoningen vid Danviksstrand, ytterligare projektledning samt oförutsedda kostnader som uppdagats i samband med genomförd entreprenad, totalt ca 2,4 mkr. Efter slutförd entreprenad, inklusive den brygga som återstår att bygga, ska kommunen fakturera nedlagda kostnader till JM. Projektet beräknas därmed få en intäkt motsvarande utgiften.
Produkt		Ingen förändring avseende produkt.
Lägesbeskrivning	Den av JM byggda kajen vid Danvikstrand är reklamerad av kommunen eftersom den inte är utförd i enlighet med exploateringsavtalet. Kajen var i mycket dåligt skick och eftersom JM inte avsåg att åtgärda kajen har Kommunen åtgärdat den. Kommunen avser att fakturera JM kostnaden. Åtgärderna genomfördes hösten 2016 till våren 2017. Fastighetsbildning skedde våren 2017 för övertagande av anläggningarna. En ytterligare brygga ska anläggas i efterhand ovanpå strandskoningen. Bryggan kräver inte bygglov.	

99922800 Studentbostäder Alphyddan [9228]

Pågående fas Projektering ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Projekttyp Kommunal mark

Byggherre


Beslut startPM	2012-12-12	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2014-01-31	
Detaljplan antagen	2015-06-15	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2016-06-30	2018: 230
Beslut utbyggnadsPM	2016-10-31	
Driftöverlämning	2018-08-31	
Beslut projektavslut	2019-06-30	

Beskrivning JM AB och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB blev 2012 utvalda för att bygga studentbostäder i Alphyddan. Marken upplåts med tomträtt. Detaljplanen möjliggör byggande av ca 230 lägenheter. I projektet ingår även att utreda möjligheterna, och att anlägga om möjligt, parkeringsplatser längs Svindersviksvägen för att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan.

Lägesrapport 2018-04-29

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	◆	Exploatören för Sicklaön 40:22, Hyris, är försenad med sin byggnation. Planerad inflyttning är hösten 2019 istället för Q4 2018.	
Kostnad	■	Projektorganisationen har fått i uppdrag att utreda möjligheten att förse Alphyddan med nya boendeparkeringar. Nedlagda kostnader för utredning och projektering av olika förslag, bland annat parkeringsplatser under 222an, samt utbyggnad av ca 20 tillfälliga parkeringsplatser längs med Svindersviksvägen, är närmare 400 tkr. Det pågår förhandlingar med Svindersviks gård om att kunna uppföra nya ytor med parkeringsplatser som kan upplåtas för boendeparkering vid befintlig grusplan. En tidig kostnadsbedömning för utbyggnad av parkeringen inklusive projektledning ger en budgetökning om ca 4 000 tkr.	Förändring mot tidigare beslutad budget är en budgetökning om ca 4 000 tkr.
Produkt	◆	Projektet har tagit över ansvaret för tillfällig belysning framför exploateringsområdet. Kostnaden, ca 150 tkr, vidarefaktureras exploatörerna.	Projektet ser över alternativa lösning för att möjliggöra utbyggnad av fler permanenta parkeringsplatser.
Lägesbeskrivning		Planerad inflyttning för västra husen som byggs av JM är Q3 2018, Det östra huset, som uppförs av Hyris, har planerad inflyttning Q4 2019. Förhandlingar pågår med Svindersviks gård angående nya permanenta parkeringsplatser för boende i Alphyddan.	




99923300 Nacka Strand, norra branten [9233]

Pågående fas Projektering 
Projekttyp Byggherreprojekt
Byggherre





Beslut startPM	2014-02-13	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2014-08-14	
Detaljplan antagen	2015-04-27	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2016-11-30	Dp1
Beslut utbyggnadsPM	2019-08-05	2018:130
Driftöverlämning	2022-01-03	2019:130
Beslut projektavslut	2022-12-05	Dp2
		2017:50
		2018:100
		2019: 50

Beskrivning Projektet syftar till att möjliggöra en konvertering av två kontorsbyggnader till bostäder samt inrätta en förskola i en av kontorsbyggnaderna. Projektet syftar även till att förbättra kopplingen mellan JV Svenssons torg och kajen för att göra resandet med båt och buss mer attraktivt.

Lägesrapport 2018-04-29

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Detaljplan 1 vann laga kraft den 13 juni 2016. Hälften av bostäderna planeras att vara inflyttade under 2018. Resterade del till sommaren 2019. Detaljplan 2 vann laga kraft den 28 oktober 2013. För ca en fjärdedel av lägenheterna skedde inflyttning under 2017. För resterande del planeras inflyttning under 2018. De allmänna anläggningarna planeras att byggas under 2019.	
Kostnad		Detaljplan 1: Utökade kostnader om ca 6,3 mkr. Handläggningen av den stora eken samt nedtagning av andra träd på parkytan föranleder ökade projektlednings-, projekterings- och utredningskostnader för projektorganisationen samt kostnader för inköp och plantering av ersättningsträd. Nya förutsättningar för separeringen av stödmuren har medfört projektlednings- gransknings- och utredningskostnader.	En utökad budget om ca 9 mkr begärs. De utökade kostnaderna ska täckas av intäkter från exploatörerna.
Produkt		Detaljplan 2: Utökade kostnader om ca 2.1 mkr. Nya förutsättningar för stödmurens konstruktion och det faktum att den inte håller BK1 klass innebär att den behöver förstärkas. Arbetet är lämpligt att utföra i samband med Detaljplan 3. Ökade kostnader om ca 600 tkr i samband med detaljplane- och exploateringskedet är medtagna i den utökade budgeten.	
Lägesbeskrivning		Med avseende på att den stora eken vid snedbanehissen samt att i stort sätt alla andra träd har tagits ner i området som är allmän platsmark kommer parken att se annorlunda ut än tänkt. Vi har dock stora förhoppningar om att vi kan komma överens med exploatören om att stora ersättningsträd ska planteras och att parken då kommer att kunna utformas på ett för kommunen godtagbart skick.	
		Detaljplan 1 kommer att ha två av totalt fyra etapper inflyttade under 2018. Inflyttning i september respektive december. 2018. Totalt är det 268 bostäder i detaljplanen, vilket innebär att ca 134 bostäder kommer att vara inflyttningsklara under 2018.	
		Detaljplan 2 kommer att ha samtliga etapper inflyttade under 2018. Första inflyttningen (ca ¼) skedde redan under 2017. Totalt är det 208 bostäder i detaljplanen samt ca 900 kvm förskolelokaler. Allmänna anläggningar inom projektet planeras att byggas under 2019.	


99923800 Bergs gård [9238]

Pågående fas	Projekt-planering	
Projekttyp	Stora projekt	
Byggherre		
Beslut startPM	2014-09-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-11-15	
Detaljplan antagen	2017-06-23	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2017-06-23	2025:150
Beslut utbyggnadsPM	2017-06-23	2028:700
Driftöverlämning	2017-06-23	2030:1150
Beslut projektavslut	2029-01-01	
Beskrivning	Projektet syftar till att möjliggöra för cirka 2 000 nya bostäder samt nya verksamheter inom tunnelbanans influensområde. Nuvarande verksamhetsutövares tomträttsavtal är uppsagt men rättsprocesser pågår.	
Lägesrapport	2018-05-01	
	Status Orsak	Åtgärd
Tid	 Begärd budget avser arbete fram till 2019 eftersom tomträttshavaren kan förfoga över marken fram till den 31/12 2018. Tidplanen för projektet kommer att kunna specificeras noggrannare när programsamråd och miljöutredning är genomförda, då föroreningarna är kända och en tydlig etappindelning kan göras.	Stadsbyggnadsprojektet har täta avstämningar med den juridiska processen för att säkerställa matchning mellan dessa.
Kostnad	 Programarbetet går framåt i samråd med den juridiska processen. Ett flertal nödvändiga utredningar är genomförda och ett förslag till detaljplaneprogram har varit på samråd. CircleK motsätter sig att ge kommunen tillträde för miljöundersökningar vilket troligtvis fördyrar undersökningarna. Synpunkter från remissinstanser i samband med samråd gör att vissa åtgärder krävs för att programmet ska kunna gå till antagande. Utökad budget behövs för de utredningar och resurskostnader som krävs fram till programmets antagande samt för den juridiska processen.	Programarbetet och den juridiska processen kommer att pågå under hela 2018. En ökning av budget begärs om ca 3 mkr.
Produkt	 Produkten är att ta fram detaljplaner för fastigheten och ändra nuvarande ändamål med användningen av marken från industri till bostäder.	För att säkerställa genomförbarheten i ett så tidigt skede som möjligt kommer ett detaljplaneprogram att föregå framtagandet av detaljplaner. Detta synkar även med den juridiska processen.
Lägesbeskrivning	Under våren 2017 avsågs att starta miljöutredningen. Motparten har dock inte gett kommunen tillträde till området efter att ha vunnit i första instans gällande den juridiska processen. Miljöutredningen kommer tillsammans med övriga utredningar att visa på vilka etapper som kan planeras och genomföras först. Miljöutredningar kommer att starta under våren 2018 på mark belägen utanför verksamhetsområdet. Programsamråd pågick fram till den 12 jan 2018. Tekniskt samråd, bearbetning av stadsstruktur pga remissvar och vidare utredningsbehov kommer att pågå under 2018. Den juridiska processen förväntas att behandlas i MMÖD någon gång under 2018. Kommunikationsinsatser fortsätter under hela 2018.	

99924000 Norra Nacka Strand - dp 3, etapp 1 [9240]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
Projekttyp	Byggherreprojekt	
Byggherre		
Beslut startPM	2015-05-19	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-01-11	
Detaljplan antagen	2017-10-16	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-10-31	2020: 10
Beslut utbyggnadsPM	2019-01-31	2021: 90
Driftöverlämning	2024-06-03	2022: 100
Beslut projektavslut	2028-06-30	2023: 100
		2027: 20
Beskrivning	Projektet syftar till att förtäta Norra Nacka strand genom en framtagna detaljplan som möjliggör en förtätning med ca 320 nya bostäder och 1100 kvm verksamheter. Projektet syftar även till att nyanlägga samt upprusta och överta allmänna anläggningar, såsom vägar, trappor och grönområden.	
Lägesrapport	2018-04-27	
	Status	Orsak
Tid		Projektet följer tidplan.
Kostnad		Projektet begär ny budget för utbyggnaden av Ellensviksvägen, då utbyggnaden behöver komma igång direkt efter lagakraftvunnen detaljplan, för att inte försena byggherrarnas produktionsstart. Projektet avser att begära en ny budget för utbyggnaden av samtliga allmänna anläggningar i T2 2018. Exploateringsbolaget Nacka Exploatering DP 3 AB står för samtliga kostnader, exklusive eventuella saneringskostnader på mark som redan idag ägs av kommunen. Kommunen kommer att skicka fakturor löpande till exploateringsbolaget.
		Budgetförändring för Ellensviksvägen begärs på 9 400 000 kronor, varav 100 000 kronor är för hantering av eventuella saneringsarbeten på kommunal mark. Projektet avser att begära budgetförändring för resterande allmänna anläggningar i T2 2018.
Produkt		Ingen förändring avseende produkt
Lägesbeskrivning	Exploateringsavtal och detaljplan antogs av KF den 16 oktober 2017. Detaljplanen har överklagats. Mark- och miljödomstolen har avslagit samtliga överklaganden. Beslutet har överklagats vidare till Mark- och miljööverdomstolen. Beslut om att anta exploateringsavtalet har vunnit laga kraft. Planering och förberedelser för utbyggnad av allmänna anläggningar pågår. Status april 2018: Budget begärs för utbyggnad av Ellensviksvägen för att inte försena byggherrarnas produktionsstart. Exploatören står för alla kommunens kostnader i projektet, med undantag för eventuella saneringsåtgärder på kommunal mark.	

99924100 Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]

Pågående fas	Projekt-planering	
Projekttyp	Stora projekt	
Byggherre		
Beslut startPM	2014-09-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2018-02-05	
Detaljplan antagen	2019-08-17	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2020-07-11	0:0
Beslut utbyggnadsPM	2020-07-30	
Driftöverlämning	2023-08-08	
Beslut projektavslut	2025-11-26	
Beskrivning	Projektet omfattar upphöjning av Saltsjöbanan vid Sickla. Syftet är att skapa en koppling mellan Värmdövägen och Sickla. Syftet med sammankopplingen är att skapa ett mer robust och flexibelt trafiksystem i området runt Sickla genom att kunna sprida trafikflödena på en ny nord-sydlig länk. Samtidigt ska upphöjningen bidra till en ökad stadsmässighet i området, bl a genom att lokaler skapas under bron. Inom ramen för projektet så stängs Nacka station på Saltsjöbanan, men målet är att stationshuset bevaras men flyttas. Projektet är indelat i tre byggetapper; Stationshuset, Bron och Lokalerna. Initialt kommer stationshuset att flyttas till annan plats. Därefter kommer bron byggas och lokalerna under bron i ett senare skede.	

Lägesrapport 2018-05-01

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Genomförandet måste samordnas med flera andra projekt, ex Tunnelbaneutbyggnaden (FUT) samt stadsbyggnadsprojekt och investeringsprojekt som påverkar trafikerandet av Saltsjöbanan plus Trafikförvaltningens (TF) byggnation av mötesstationer på banan. Målet är att genomföra alla trafikstörande projekt samtidigt, vilka annars var för sig skulle behöva stänga av järnvägen. Nacka-TF-FUT har enats om att byggstart bör vara sommaren 2021. Lokalerna under bron planeras byggas efter att utbyggnaden av tunnelbanans arbeten har färdigställts i området.	
Kostnad	■	Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten även innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar.	Projektet begär nu budget för kostnader t o m färdiga bygghandlingar, i syfte att vara i fas med Trafikförvaltningens budgetprocess. Budgetökningen som söks är ca 58,3 mkr.
		För närvarande har projektet endast haft beviljad budget för detaljplanarbetet. Nu begärs utökad budget för projekteringsskedet fram tills entreprenadens upphandling (vilken planeras ske till sommaren 2020). Det vill säga kostnader för att genomföra järnvägsplan, Miljökonsekvensbeskrivning, uppdatera systemhandlingen samt för bygghandlingsprojektering.	
		Under bygghandlingsprojekteringen kommer en noggrann kalkyl för projektets genomförandefas kunna tas fram och därför avser projektet att senast då (våren 2020) begära budget för resterande del av projektet.	
Produkt	●	Projektet och detaljplanen är avgränsade till att enbart omfatta upphöjningen och lokalerna därunder. Flytt av Nacka Stationshus ingår också i projektet	
		Projektet är påverkat av projektet med nya Värmdövägen samt med flera andra projekt. Vidare är projektet, för dess genomförbarhet, mycket beroende av planeringen för tunnelbanestationbyggnationen i området, Samarbete med Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) och andra berörd parter finns sen en längre tid.	

Lägesbeskrivning

Projektet genomförs i samverkan med Trafikförvaltningen (TF). Nu söks budget t o m färdiga bygghandlingar.


Under 2018 kommer ett genomförandeavtal tas fram, i syfte att tydliggöra kostnadsfördelningen i projektet exempelvis rörande ersättningstrafikskostnader under avstängningstiden. Målet är att ha det klart till december 2018. I och med undertecknandet av genomförandeavtalet så kommer TF besluta att projektet får godkänt att fortsätta in i och genomföra hela utbyggnadsfasen. I syfte att inte hamna i ofas med TF:s besluts- och budgetprocess, ansöker projektet nu om budget för arbetet t o m färdiga bygghandlingar.

En avsiktsförklaring mellan Nacka och TF undertecknades i oktober 2017 och innebär att projektet planeras tillsammans av båda parter. Parterna är också överens om att Nacka station utgår i samband med byggandet av upphöjningen.


En gemensamma styrgrupp för platsen för upphöjningen av Saltsjöbanan (SPUS), där även FUT ingår, finns och träffas regelbundet. Representanter för Nacka är Stadsbyggnadsdirektören samt biträdande Exploateringschefen för Nacka stad.

Medfinansieringsförhandlingar för Upphöjningen med fastighetsägare i närområdet pågår inom ramen för respektive exploateringsavtal. (Medfinansiering från ALAB tecknades i o m ramavtalet år 2017.)

99924200 Sydvästra Plania [9242]

Pågående fas	Projektplanering	
Projekttyp	Kommunal mark	
Byggherre		
Beslut startPM	2015-04-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2018-06-26	
Detaljplan antagen	2019-12-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2020-01-31	2025: 180
Beslut utbyggnadsPM	2020-02-29	2026: 200
Driftöverlämning	2028-12-31	
Beslut projektavslut	2029-05-31	
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 10.000m ² samt omDispositionering av befintliga idrottsanläggningar. Befintliga idrottsanläggningar samt skola och förskola skall vara i drift under hela byggtiden.	
Lägesrapport	2018-05-01	
	Status Orsak	Åtgärd
Tid	◆ Trafikverkets åtgärdsvalsstudie för Järlaleden är preliminärt färdig till sommaren 2019, vilket fördröjer detaljplanarbetet.	Projektet ser över möjligheten att dela upp detaljplanen för skola resp. bostäder för att fortare komma fram med en egen detaljplan för Sickla skola. Kräver ändå godkännande från TrV att förlägga ledningar i Järlaleden samt minskning av skyddsavstånd enligt deras riktlinjer. Svårt i dagsläget att säga om det är en möjlig väg framåt.
Kostnad	◆ Behov av utökad budget med anledning av tillkommande kostnader om ca 4,5 mkr för projektering allmänna anläggningar, ca 17,5 mkr för rivning av KKV-huset samt ca 12 mkr för ökade resurskostnader inklusive samordningskostnader. Detta bedöms räcka fram till utbyggnadsfasen. Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten även innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar och sanering är i dagsläget osäkra och budgeteras i senare skede. Samtliga kostnader kommer att balanseras med markintäkter vid försäljning av mark för bostadsändamål. Denna intäkt budgeteras i ett senare skede.	Jämfört med beviljad budget ansöks om en utökade budget om ca 34 mkr.
Produkt	● Inga förändringar av produkt.	
Lägesbeskrivning	Detaljplan har varit på samråd under våren 2017. Samrådsyttrande från Trafikverket gör troligt att det kommer att krävas åtgärdsvalsstudie samt vägplan för att möjliggöra de anslutningar som krävs mot Järlaleden och Planlavägen. Dessa processer med Trafikverket tar ca 1 resp. 2 år. Länsstyrelsen har i sitt yttrande haft synpunkter på lämpligheten att bebygga denna plats med hänsyn till markföreningarna och en dialog med Länsstyrelsen kommer att krävas under hösten för att förklara och förtydliga våra planer för saneringen. Omfattningen om saneringen som följd av att arbeten med Järlaleden kräver vägplan är osäker och budgetering av saneringskostnaden sker i ett senare skede. En följd av Trafikverkets beslut att kräva vägplan är att vi tittar över möjligheten att dela upp detaljplanen i två delar, dvs en detaljplan för Sickla skola och en detaljplan för Verktogsfabriken (bostäderna).	




99924800 Sickla Gillevägen/Planiavägen [9248]

Pågående fas Överprövning 
Projekttyp Byggherreprojekt
Byggherre Onzo AB


Beslut startPM	2015-08-11	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2015-08-11	
Detaljplan antagen	2018-02-28	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2019-02-28	
Beslut utbyggnadsPM	2019-06-30	
Driftöverlämning	2020-06-30	
Beslut projektavslut	2020-12-31	

Beskrivning Syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder på fastigheten Sicklaön 267:1 i Sickla i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Den befintliga byggnaden på fastigheten föreslås rivas och ersättas med två nya hus som uppförs i maximalt tre våningar och vindsvåning med lokaler i bottenvåningen utmed Nackanäsvägen/Gillevägen.

Lägesrapport 2018-04-29

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Start-PM godkändes av KSSU 2015-08-11. Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2017-12-11. Detaljplanen är nu överklagad.	
Kostnad		Kostnader t o m antagande av detaljplanen är kalkylerade. Detaljplaneavtal finns och exploateringsavtal har upprättats. Kommande kostnader för allmänna anläggningar som ännu inte ingår i budgeten avser viss ombyggnad av Gillevägen samt Nysätravägen. Exploatören förväntas svara för samtliga kostnader som avser bostadsprojektet.	Kostnaden för planarbetet har överstigit och den kalkylerade budgeten behöver utökas med ca 1,2 Mkr. Ökningen av budgeten gäller både projektledningen och framtagande av detaljplanen. Budget för rättsligt genomförande, projektering och utbyggnad allmän platsmark behöver tas fram vid ett senare tertiälsbokslut om detaljplan vinner laga kraft.
Produkt		Planförslaget avviker från Start-PM. Öster och söder om fastigheten ligger friliggande villor och västerut ligger ett radhusområde. Den föreslagna byggnaden utformades med en annan skala under planprocessen för att tillmötesgå den kringliggande bebyggelsen.	Planförslaget har reviderats efter samrådet. Det reviderade planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och att två nya hus uppförs i maximalt tre våningar samt vindsvåning, med 8-12 bostadslägenheter. I bottenvåningen föreslås lokaler utmed gatorna Nackanäsvägen/Gillevägen och del av Nysätravägen.
Lägesbeskrivning		2018-04-24 Detaljplanen och exploateringsavtalet har antagits av kommunfullmäktige den 11 december 2017. Detaljplanen har överklagats och överprövning pågår.	




99925200 Finntorp Furuvägen [9252]

Pågående fas Överprövning 
Projekttyp Byggherreprjekt
Byggherre Diligentia Bostäder AB


Beslut startPM	2015-08-11	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2015-08-11	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Detaljplan antagen	2017-09-11	
Startbeslut genomförande	2018-11-30	
Beslut utbyggnadsPM	2019-02-28	
Driftöverlämning	2019-09-01	
Beslut projektavslut	2022-12-31	

Beskrivning Syftet med projektet är att komplettera kvarteret Furuvägen-Helgessons väg- Värmdövägen i Finntorp med två nya flerbostadshus med 22 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Lägesrapport 2018-04-29

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Start-PM godkändes av KSSU 2015-08-11. Samråd har skett 10 maj-10 juni 2016. Granskning har skett 28 februari-28 mars 2017. Detaljplanen antogs som planerat i september 2017. Detaljplanen är överklagad.	
Kostnad		Detaljplaneavtal finns. Den preliminära budget som finns för planarbetet behöver utökas. Ökade kostnader gäller både projektledningen och framtagande av detaljplanen. Exploatören förväntas svara för samtliga kostnader som avser planarbetet och genomförandet av planen. Exploateringsavtal har tagits fram.	Kostnaden för planarbetet har överstigits och den budgeten behöver utökas med ca 0,5 mkr. Budget för rättsligt genomförande, projektering och utbyggnad allmän platsmark behöver tas fram vid senare tertialbokslut om detaljplanen vinner laga kraft.
Produkt		Föreslagen byggnation ska ske i en tidstypisk och välplanerad miljö. De ytor som är möjliga att bebygga är små. På området finns stora ekar och tallar.	
Lägesbeskrivning		2018-03-23 Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 11 september 2017. Detaljplanen är överklagad. Arbetet med den proaktiva bygglovsprocessen planeras att inledas under våren 2018.	




99925300 Finnboda Östra Finnbodavägen [9253]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
Projekttyp	Byggherreprojekt	
Byggherre		
Beslut startPM	2015-08-11	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-04-04	
Detaljplan antagen	2018-11-10	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-11-10	
Beslut utbyggnadsPM	2018-11-10	
Driftöverlämning	2020-06-01	
Beslut projektavslut	2021-06-01	

Beskrivning Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med projektet är att möjliggöra cirka 25 lägenheter i en befintlig byggnad som idag inrymmer kontor och utbildningslokaler. Fastigheten är inte sedan tidigare detaljplanerad men har tidigare ingått i detaljplanen för Danvikshem. Nytt i planarbetet är bostadsanvändningen som kräver nya utredningar kring bland annat riskfrågor kopplat till farleden, tillgänglighet samt angöring och parkering.

Byggnaden är idag svårtillgänglig varför tillgängligheten till bostäderna behöver utredas så att gällande tillgänglighetskrav kan uppfyllas. I det fortsatta arbetet är det också viktigt att utreda byggnadens kulturhistoriska värde samt att utveckla fastigheten med hänsyn till stads- och landskapsbild samt gällande riksintressen.

Lägesrapport 2018-04-29

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Start-PM beslutades av KSSU 2015-08-11. Projektet gick ut på samråd under april 2017 och gick ut på granskning i april 2018. Detaljplanens antagande är planerat till nov 2018. Osäkerhet råder dock om projektets tidplan. Förhandling om exploateringsavtal pågår med fastighetsägaren samt dialog om utformning och gestaltning.	Tydligare tidplan och fortsatt dialog behövs med exploatören för att nå en överenskommelse om exploateringsavtal.
Kostnad		Ökad byggerätt med radhus och ökade kostnader för utredningar och anpassning till kulturlandskap har lett till att kostnaderna för planarbetet bedöms öka med ca 0,8 miljoner kronor. Ökade kostnader täcks av motsvarande intäkter eftersom exploatören betalar plankostnaderna. Kostnader som ännu inte är budgeterade kommer att framgå i samband med tecknandet av exploateringsavtal och sökas vid kommande tertialbokslut.	En ny bedömd kostnad för planarbetet är 2,5 miljoner kronor. Detta innebär en kostnadsökning med 0,8 miljoner kronor. Även intäkterna bedöms öka med motsvarande nivå. Detta medför ingen budgetförändring då nettot är lika med 0.
Produkt		Ny/ändrad bebyggelse kräver mycket stor hänsyn till befintligt läge vid Saltsjön, byggnadens kulturhistoriska värde och att utveckla fastigheten med hänsyn till stads- och landskapsbild samt gällande riksintressen.	

Lägesbeskrivning 2018-04-24
 Östra Finnbodavägen är ute på granskning. Förhandling gällande exploateringsavtal pågår.
 2018-03-13
 Avtal mellan HSB och Kenora Ab är påskrivet. Detta ger förutsättningar för att exploateringsavtalet kan tecknas.
 2017-11-20
 Projektet avvaktar avtal mellan HSB och Kenora AB för att planen ska gå upp till granskning
 2017-01-17
 Ny budget T3 2016 för detaljplanearbetet i projektet.
 2016-04-22
 Osäkerhet råder om kommunen och fastighetsägaren kan komma överens.
 2016-01-08
 Exploatören har undertecknat detaljplaneavtal. Start-PM har godkänt av MSN och KSSU. Arbetet med detaljplanen har påbörjats. Samråd beräknas pågå mellan feb och mars 2016

99925700 Skönviksvägens verksamhetsområde [9257]

Pågående fas Detaljplanering, genomförande-
förberedelser 




Projekttyp Kommunal mark
Byggherre

Beslut startPM	2015-07-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2017-10-02	
Detaljplan antagen	2020-02-07	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2020-02-07	0
Beslut utbyggnadsPM	2020-02-07	
Driftöverlämning	2020-02-07	
Beslut projektavslut	2028-12-11	

Beskrivning Projektet syftar till att möjliggöra en ny brandstation, fördelningsstation och att bygga ut Skvaltans trafikplats till en fullständig trafikplats.

Området berörs av tunnelbanans utbyggnad och kommer beröras av både tillfälliga etableringsytor samt permanent markanspråk för servicebyggnad och tillfartsväg för arbets- och utrymningstunnel.

Lägesrapport 2018-05-01

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Projektet följer tidplanen enligt beslutat start-PM.	
Kostnad		Projektet ansöker om utökad budget för projektering och utbyggnad samt en utökning av tidigare beslutad budget för planskedet. Planarbetet har blivit mer omfattande på grund av att fördelningsstationen numera ingår i projektet. Utökad budget avser utbyggnad av förbindelsevägen mellan trafikplats Skvaltan och Skönviksvägen och en ny gång- och cykelväg samt Trafikverkets projektering av trafikplats Skvaltan. Kostnader för projektering och utbyggnad ska täckas av kommande exploateringsersättning från exploitörer inom centrala Nacka.	Beviljad budget är 10 miljoner och avser planskedet och Trafikverkets inledande arbete. Aktuell budgetförändring avser en ökning med ca 27 mkr. Den totala budgeten är beräknad till ca 37 mkr.
Produkt		Utbyggnaden av trafikplats Skvaltan ingår inte i budgeten utan förutsätts finansieras av länsplanen. Projektet är utökat och omfattar numera även en fördelningsstation. Projektet bedöms dock kunna leverera trafikplats i enlighet med ursprungligt Start-PM samt möjliggöra för byggnation av brandstation.	Eventuella markintäkter kan tillkomma. Budgeten uppdateras med detta när mer är känt. Nytt start-PM är beslutat, där den nya omfattningen framgår.




Lägesbeskrivning Detaljplanearbetet är påbörjat och samråd är planerat att hållas våren 2018. Planområdet omfattar numera även Ellevios och Nacka energis fördelningsstationer. Kommunen kommer bygga ut förbindelsevägen mellan trafikplats Skvaltan och Skönviksvägen samt ny gång och cykelväg under 2019. Upphandling sker under hösten 2018. Trafikverket ska bygga ut trafikplats Skvaltan till en fullständig trafikplats under Q4 2018-Q3 2019. Byggnation av brandstationen kan påbörjas 2026, då FUT har avetablerat sig i området med anledning av utbyggnaden av tunnelbanan.

99923200 - Samordning Nacka Strand [9232]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-05-01 19:18

Projektfakta	
Projektledare	Sara Lindholm, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Projektfas

Projektinformation

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Ingen förändring i tid.	
 Kostnad	<p>Kostnaden för systemhandlingen och tillståndsbedömningar har överstigit budget på grund av att arbetet varit mer omfattande och tidskrävande än den ursprungliga bedömningen. Den gällande budgeten saknar kostnader för genomförandeplanering. Projektets budget är upparbetad och överskriden med cirka 300 000 kronor. Kostnaderna har fakturerats löpande till byggherren.</p> <p>Kostnader för samordning av stadsbyggnadsprojekten beräknas till cirka 1,8 miljoner kronor under 2018. Projektleddning beräknas kosta cirka 700 000 kronor, samordning med Centrala Nacka cirka 100 000 kronor och kommunikation beräknas kosta cirka 350 000 kronor. Övrig budget består av kostnader för avtalsfrågor och uppföljning, samt datasamordning.</p>	<p>Ny budget begärs om 2,1 mkr. Projektets nettobudget är fortsatt 0 kr, då alla kostnader faktureras vidare till stadsbyggnadsprojekt inom Nacka strand och vidare till byggherrarna.</p>
 Produkt	Ingen förändring i produkt,	

Lägesbeskrivning

Projektet samordnar ingående stadsbyggnadsprojekt inom Nacka strand i detaljplanefrågor, avtalsfrågor mm. Projektet samordnar även frågor med Centrala Nacka, SL, Nacka Vatten och Avfall AB med flera.




Projektets kostnader fördelas med jämna intervall på ingående stadsbyggnadsprojekt som fakturerar vidare kostnaderna till byggherrarna. Projektets budget avser perioden 2013 - 2018.

99926500 - Svindersberg 1 [9265]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-05-01 19:05

Projektfakta	
Projektledare	Matilda Sahl, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Planering av projekt

Projektinformation

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Start-PM beslutades under 2016 och Småa AB tilldelades i juni 2017 markanvisningen av etapp 1 inom projektet. Projektgruppen väntar på leverans från Småa avseende teknisk förstudie och övriga utredningar. Tidplan för samråd förskjuten till slutet av 2018.	Projektet har bokat in en mötesserie där avstämning av Småas förstudiearbete kommer att ske.
 Kostnad	Ny budget begärs för utökade plankostnader och samordningskostnader om ca 9 mkr. Ny budget innehåller även uppskattad markintäkt från Småa om ca 400 mkr för den markanvisning som de tilldelades under 2017.	Ny budget för utökade plankostnader och samordningskostnader samt uppskattad markintäkt från Småa ger ett netto om ca 386 mkr.
 Produkt	Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar från exploatörer inom området för Sickla-Plania. Småas förslag till bebyggelsestruktur enligt bidrag i markanvisningstävlingen kvarstår.	Budgeten som begärs inkluderar endast detaljplanen för Etapp 1. Ytterligare en detaljplan för Etapp 2 ska tas fram inom projektet senare. Intäkter för eventuell markförsäljning för kontorshus samt kommande markanvisning i Etapp 2 är ej medtagna i aktuell budget.

Lägesbeskrivning




Detaljplanearbete påbörjat för Etapp 1. Småa har inlett en teknisk förstudie. Samråd planeras till slutet av 2018.

99926800 - Plania 8, Kvarteret Bakaxeln [9268]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-05-01 18:22

Projektfakta	
Projektledare	Caroline Cederholm, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Planering av projekt

Projektinformation

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Komplicerad samordning med Förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan (FUT) kan påverka tidplanen för både planarbetet och genomförandet. Diskussion kring markanvisning och fortsatt planprocess pågår.	Samordningsmöten med FUT. Start-PM är framtaget och beslutat på delegation. Detaljplanen planeras antas Q1 2020.
 Kostnad	En ny budgetbegäran sker med anledning av samordningskostnader och utökad budget för planarbetet. Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten även innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar.	En utökad budget begärs om ca 3,3 mkr. Nettot är 0 kr.
 Produkt		Framtagande av detaljplan.

Lägesbeskrivning

Projektet ingår i Nacka stad och utgör en del av delområde Plania norra i detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. Programmet antogs av kommunfullmäktige den 24 oktober 2016, § 299.

Projektets mål är att skapa byggrätt för ca 350 bostäder och ca 5000 kvm lokaler. Syftet är också att tillsammans med utvecklingen av Svindersberg och Värmdövägen skapa en sammanhängande stadsdel mellan Alphydden, Finntorp och Sickla, där gång-, cykel- och kollektivtrafik ska främjas.

Planområdet omfattar en av tunnelbanestationen Sicklas två östra uppgångar. Bebyggelsen ska därför planeras för att tillgodose behoven och möjligheterna i denna viktiga nod. Projektet ska samordnas med projekten Utbyggnad av Tunnelbanan, Upphöjning av Saltsjöbanan, liksom med ombyggnad och upprustning av Värmdövägen och Alphyddevägen.

Marken inom projektet ägs till stor del av Oscar Properties AB, som under våren 2016 förvärvade fastigheten Sicklaön 88:1. Resterande mark inom området ägs av kommunen. Den kommunala marken längs Alphyddevägen bedöms vara av begränsad omfattning och har sådan form att den bör direktanvisas till exploatören i området, för att säkerställa en tillräcklig och lämplig kvartersform. Oscar Properties har även erbjudits markanvisning av den övriga kommunala marken i väster utmed Värmdövägen. Planområdets exakta avgränsning liksom formerna för markanvisning av kommunal mark måste dock utredas och avgöras i projektets inledande skede.

99926000 - Sodafabriken [9260]

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-05-01 18:21

Projektfakta	
Projektledare	Fredrik Lidberg, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Planering av projekt

Projektinformation

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Start-PM antaget november 2017, detaljplanearbetet startat.	
 Kostnad	<p>Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten även innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar.</p> <p>Projektet tilldelas en initial budget december 2017. Noggrannare budget för projektets planfas är nu gjord och tillsammans med samordningskostnaderna så överstiger det beviljad budget. Därför ansöker projektet härmed om utökad budget. Samtliga kostnader ska finansieras av exploatören.</p>	Projektet ansöker nu om en utökad budget för planfasen, inklusive samordningskostnader om ca 4,9 mkr. Nettot är 0 kr.
 Produkt	Östlig förbindelse kan göra att bostadsantalet tvingas bli något lägre än Start-PM.	Kontakt hålls löpande med TRV:s Östlig förbindelseprojekt.

Lägesbeskrivning

Detaljplanearbete startat.

Ett ramavtal med fastighetsägaren Atrium Ljungberg (ALAB) antogs under hösten 2017. I och med det så kunde Start-PM färdigställas och det antogs under november 2017.




Detaljplanearbetet är inlett, men befinner sig i tidigt skede och en översyn av byggherrens initiala skisser och kvartersstruktur pågår. Planarbetet påverkas mycket av den pågående tekniska förstudien för Planlavägen-Järlaleden samt av den också pågående skyfallsutredning. Båda är styrande för höjder på de framtida gatorna både direkt utanför och inom området, för att kunna hantera dagvatten i framtiden.

93100918 - Värmdövägen

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-04-30 08:48

Projektfakta	
Projektledare	Maria Jansson, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Planering av projekt

Projektinformation

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Projektering av Värmdövägen påbörjas under 2018. Ombyggnad av Värmdövägen är ett tidskritiskt projekt för att hinna lösa teknisk försörjning till pågående bostadsprojekt i området, i första hand Nya gatan.	En genomförandeplanering pågår som förhåller sig till de mest kritiska parameterna.
 Kostnad	Projektet har en initial budget om 15 mkr. Budgeten behöver utökas med ca 53 mkr för att finansiera projekteringskostnader fram till sommaren 2019. Kostnadsuppskattningen för projekteringen grundar sig på den förstudie av Värmdövägen som slutlevererades sommaren 2017. Budget för utbyggnad av Värmdövägen söks i ett senare skede, när kalkyl är framtagen utifrån detaljprojekteringen.	En utökad budget om ca 53 mkr begärs.
 Produkt	Värmdövägen ska dels förses med ny teknisk försörjning och dels bli en stadsgata med stadsqualitéer.	

Lägesbeskrivning

Projektet har begärt budget för projekteringskedet av projektet, fram till försommaren 2019. Kostnaderna för projektering har grundat sig på en kostnadsuppskattning som tagits fram på den förstudie av Värmdövägen som slutlevererades sommaren 2017.

Projektet fick en initial budget på 15 mnkr vid årsskiftet 2017/2018. Nu begär projektet ytterligare ca 53 mnkr för att finansiera projekteringskostnaderna.




Ny budget kommer sökas när ny kalkyl tagit fram för utbyggnaden, utifrån detaljprojekteringen.

93101469 - Sickla Industriväg

Publicerad av: Christina Gerremo, 2018-04-28 10:26

Projektfakta	
Projektledare	Petra Carlenarson, Exploateringsenheten Nacka stad
Projektägare	Christina Gerremo, Exploateringsenheten Nacka stad
Prioritet	
Fasstatus	Utförande av projekt

Projektinformation

Status	Orsak	Åtgärd
 Tid	Granskning av bygghandling för Sickla Industriväg är genomförd. Upphandling av entreprenad planeras ske i Q3 2018. Start utbyggnad planerad till Q4 2018.	
 Kostnad	Uppdaterad kalkyl för Sickla Industriväg är under framtagande i samband med detaljprojektering av vägen. Nuvarande kalkyl baseras på en tidig systemhandling. Kostnaden för projektering och utbyggnad av Sickla Industriväg ska täckas av exploateringsersättning från exploatörer inom området för Sickla-Plania. Överenskommelse om exploateringsersättning sker i samband med att exploateringsavtal tecknas.	Ny budget söks för projektering och utbyggnad av Sickla Industriväg om ca 51,5 mkr.
 Produkt	Granskning av bygghandling genomförd. Projektet omfattar ombyggnad av Sickla industriväg till stadsgata med förbättrade funktioner för dagvatten, gång-, cykel- och kollektivtrafik, ledningsomläggningar för ökad kapacitet till Nacka stad, samt nya anslutningar till Nobelberget. Bygghandlingar framtagna i samordning med detaljplan för Nobelberget.	

Lägesbeskrivning

Projektet omfattar ombyggnad av Sickla industriväg till stadsgata med förbättrade funktioner för dagvatten, gång-, cykel- och kollektivtrafik, ledningsomläggningar för ökad kapacitet till Nacka stad, samt nya anslutningar till Nobelberget.

Bygghandlingar klara under våren 2018. Utbyggnads-PM till NTN planeras ske innan sommaren 2018. Upphandling av entreprenör sker efter beslut om utbyggnads-PM i KSSU, efter sommaren.

Budgeten omfattar utbyggnadsskedet.