

2018-07-12

PM
Marie Ekberg

Projekt 9242 Sydvästra Plania

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur och trafiknämnden

Utbyggnadspromemoria för rivning av industribyggnad inom stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Delprojekt Detaljplan.....	3
Delprojekt Utbyggnad.....	4
Ekonomi.....	4
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	5

Sammanfattning

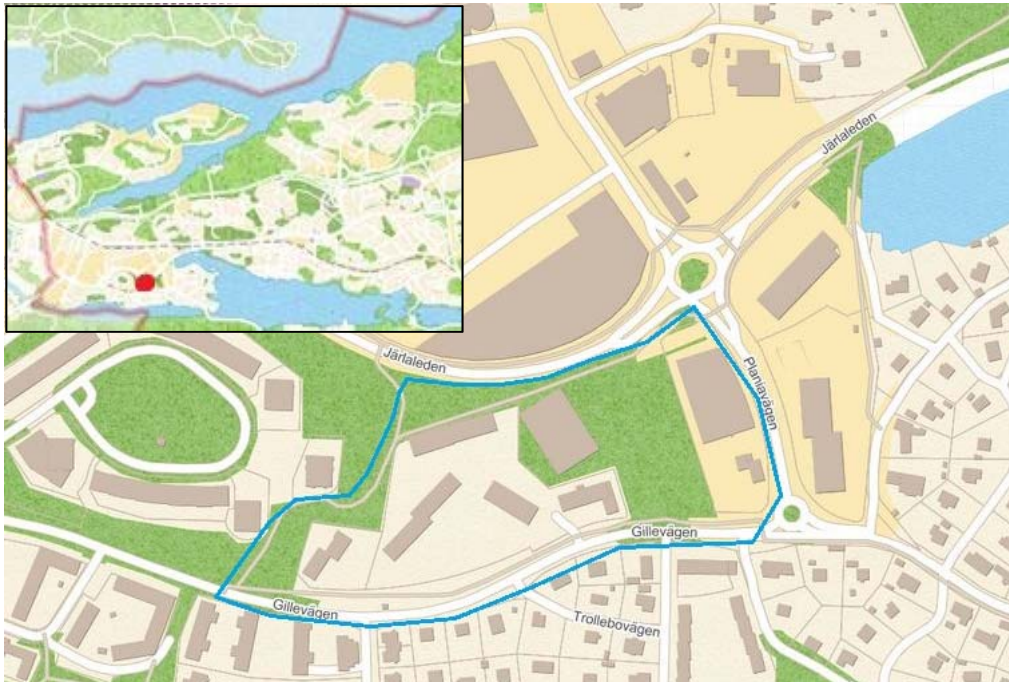


Bild 1, Karta över projektområdet, markerat med blå linje.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania är att skapa en ny och utökad skol- och förskoleverksamhet vid Sickla skola samt möjliggöra för nya bostadskvarter med levande bottenvåningar. Målet är att det inom området ska tillskapas cirka 360 nya bostäder, ny skola med gymnastikhall och bollplan samt cirka 12 avdelningar förskola. Markägare är Nacka kommun.

Detaljplanen för Sydvästra Plania var på samråd under perioden 20 april - 18 maj 2017.

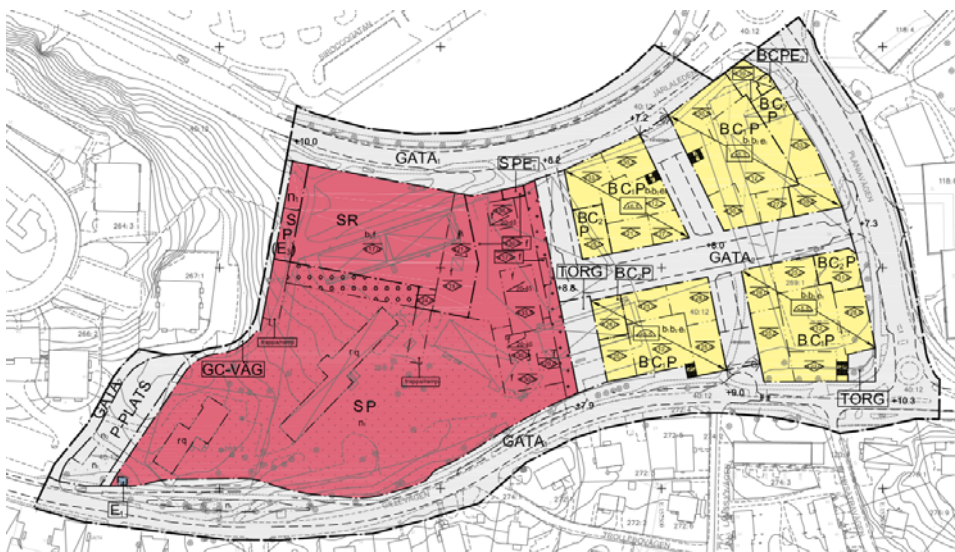


Bild 2, Detaljplaneförslags samrådsversion

I östra delen av projektområdet vid Planiarondellen finns f.d. Precisionsverktygs industribyggnad, (nedan kallad Industrihuset), som många idag även känner till som Konstnärernas Kollektivverkstad eller förkortat KKV-huset. För att förbereda för nästa steg i projektet har hyresgästerna sagts upp för avflyttning och Industrihuset ska rivas.



Bild 3, Industrihuset markerat med blå linje

Ytan behöver användas för tillfälliga skolpaviljonger och eventuell tillfällig gymnastikhall för att både skol- och idrottsverksamhet ska kunna fortgå utan avbrott under detaljplanens genomförandeskede. Dialog pågår med ansvarig för *Konsten att skapa stad* för att nyttja del av ytan för information till allmänheten. Det finns även möjlighet för andra närliggande projekt att nyttja del av ytan för t.ex. upplagsyta. När ny detaljplan har vunnit laga kraft kommer platsen att bebyggas med bostäder.

Status på projektet

Delprojekt Detaljplan

Detaljplanen för Sydvästra Plania var på samråd under perioden 20 april - 18 maj 2017.

Trafikverket är väghållare för de delar av Planiovägen och Järlaleden som ligger i anslutning till detaljplaneområdet. De har påbörjat arbete med en åtgärdsvalsstudie för att närmare studera vilken påverkan detaljplaneförslaget har på deras vägar eftersom detaljplanen föreslår nya in- och utfarter samt att bostadshusens fasader är närmare vägen än Trafikverkets riktlinjer.

Med anledning av detta ser projektet över möjligheten att dela upp detaljplanen i två planer; en för skolan respektive en för bostadskvarteren, för att i första hand komma vidare med skolans utveckling. Projektet ser att det i så fall är möjligt att detaljplanen för skolan går ut på granskning Q4 2018 och antagande Q1 2019. Detaljplanen för bostäderna måste invänta



Trafikverkets åtgärdsvalsstudie och eventuellt efterföljande vägplan, vilket innebär preliminärt granskning Q1 2021 och antagande Q2 2021.

Delprojekt Utbyggnad

Markägare i hela projektområdet är Nacka kommun. Detta utbyggnads-PM avser rivning av Industrihuset samt förberedande markarbeten och andra tillhörande åtgärder. Utbyggnads-PM för resterande genomförandeåtgärder planeras tas upp efter detaljplan har antagits.

När Industrihuset är rivet kan kompletterande markprover tas för att undersöka föroreningsgraden för att bättre kunna uppskatta saneringskostnader till nästa skede. Samordning med andra projekt i närområdet sker för att kunna samnyttja ytan som t.ex. upplagsyta under lämpliga perioder. Dialog pågår med ansvarig för *Konsten att skapa stad* för att använda del av ytan för information till allmänheten.

I Industrihuset finns idag ett skyddsrum som behöver ersättas på annan plats i närområdet. Dialog med Myndigheten för Skydd och Beredskap pågår.

Kommunen har avropat rivningsentreprenör från ramavtal som kan påbörja rivning när beslut om utbyggnads-PM är fattat. Preliminär rivningsstart är från mitten av september 2018 och förväntas pågå cirka 15–20 veckor.

Ekonomi

Rivningskostnader inklusive kommunens interna tid beräknas uppgå till cirka 6,5 miljoner kronor och kompletterande markprovtagningar uppskattas till cirka 750 000 kronor. Kostnad för ersättning av nuvarande skyddsrum uppskattas kosta cirka 2,5 miljoner kronor vilket inkluderar merkostnader för utrustning, extra armering/betong för utökade toleranser, specialutformningar samt konsulter. För *Konsten att skapa stad* avsätts cirka 1 miljon kronor.

Totalt beräknas denna del av genomförandet uppgå till 10,75 miljoner kronor.

I T1 2018 finns en beviljad budget om 17,5 miljoner kronor för rivning av Industrihuset och tillhörande åtgärder utifrån en tidig kalkyl. Vid en senare kalkylering i samband med avrop av rivningsentreprenör så har åtgärderna beräknats till en lägre kostnad, se tabellen nedan.

Övergripande kalkyl utbyggnads-PM för rivning KKV	
Aktivitet	Kostnad (tkr)
Rivningskostnader Industrihuset	6 500
Kompletterande markprovtagning	750
Ersättning av skyddsrum	2 500
Konsten att skapa stad	1 000
Totalt	10 750



Problem och möjligheter

Boende samt verksamheter i närområdet kommer påverkas av byggbuller i varierande grad under hösten och vintern 2018. Entreprenaden som utförs i området ska verka för att minimera buller och andra olägenheter för boende och verksamheter i området.

För att projektet ska kunna genomföras på ett bra sätt och för att skapa trygghet i området är det viktigt med en god kommunikation med närboende och verksamheter, och i god tid informera om vad som sker. Boende och verksamheter i närområdet har informerats om att Industrihuset planeras att rivas vilket innebär buller och damm, men att Sicklavallen samt parkeringsplatser kan användas och skol- och förskoleverksamhet är öppna som vanligt.

En risk för projektet är att detaljplanen för skolverksamhet och bostäder inte vinner laga kraft som planerat. Kommunen får då inte in de markintäkter som kommunen räknat med vid markanvisning för bostäder och den utökade skolverksamheten kommer inte att kunna genomföras.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM. Beslutet fattas i enlighet med Kommunstyrelsens delegationsordning § 33.
- Natur- och trafiknämnden ska besluta att tillstyrka Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut.