

2018-08-13



TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/901  
Stadsbyggnadsprojekt 9240

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Norra Nacka strand, överta, upprusta och nyanlägga allmänna anläggningar, Nacka stad

*Fastställande av utbyggnadspromemoria, 9240*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria nr 1 för stadsbyggnadsprojekt 9240, delentreprenad 301-303, Norra Nacka strand detaljplan 3 och ger exploateringsenheten Nacka stad i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i natur- och trafiknämnden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 51 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Projektområdet ligger i Nacka strand, vilket är en del av Nacka stad. Detaljplanen vann laga kraft den 25 maj 2018.

Anläggningarna inom detaljplanen är sedan tidigare enskilda och projektets syfte är att genomföra ett kommunalt övertagande av anläggningarna som är av allmänt intresse. Projektets mål för genomförandet är att överta, upprusta och nyanlägga allmänna anläggningar med rätt funktion och kvalitet.

Projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna kommer att ske etappvis och har fördelats i tio entreprenadpaket som upphandlas separat. De nu aktuella anläggningarna som ska byggas ut är delentreprenad 301, Ellensviksvägen, som behöver breddas och byggas ut till lokalgata, samt två ledningsflyttar, delentreprenad 302-303. Ledningsflyttarna behöver utföras i tidigt skede för att inte försena produktionsstarten av bostäder inom detaljplanen. Ellensviksvägen behöver byggas om till en lokalgata i tidigt skede för att underlätta utbyggnaden inom Nacka strand. De övriga entreprenadpaketen kommer att utföras i ett senare skede och en separat utbyggnadspromemoria kommer att upprättas.



Utbyggnadskostnaderna för delentreprenad 301-303 inklusive intern tid med mera beräknas till cirka 19 miljoner kronor. Utbyggnaden kommer att finansieras via ersättning för anläggandet av allmän plats på cirka 17,4 miljoner kronor från byggherrarna i detaljplan 1 och 2 i Norra branten, Nacka strand. Kostnader för anläggande av nya ledningar och anläggningar för vatten, avlopp och dagvattenhantering uppskattas till cirka 1,0 miljoner kronor och faktureras vidare till Nacka vatten och avfall AB, ("NVOA"). Kommunen fakturerar vidare resterande kostnader till Norra Nacka Strand Exploatering DP 3 AB, ("Exploateringsbolaget"), som exploateringsavtalet för detaljplan 3, Norra Nacka strand, är tecknat med.

Drift- och underhållskostnaderna för delentreprenad 301-303 är beräknade till cirka 300 000 kronor per år. Utöver utbyggnadskostnaderna tillkommer kostnader för eventuell sanering av kommunal mark. Risken är uppskattad till cirka 1,0 miljoner kronor och bekostas av kommunen. Kommunen kommer dock även att få in intäkter på cirka 4,4 miljoner kronor för bland annat markförsäljning.

Projektet är en del av Nacka stad och Exploateringsbolaget medfinansierar därmed till tunnelbana till Nacka.

## Ärendet

Projektområdet ligger i Nacka strand, vilket är en del av Nacka stad. Detaljplanen, exploateringsavtalet samt tillhörande fastighetsutvecklingsavtal antogs under hösten 2017 och detaljplanen vann laga kraft den 25 maj 2018. Exploateringsavtalet är tecknat med Exploateringsbolaget som ansvarar för de åtaganden som avtalet reglerar. Fastighetsutvecklingsavtalet är tecknat med de fastighetsägande bolag som berörs av exploateringen inom detaljplanen.

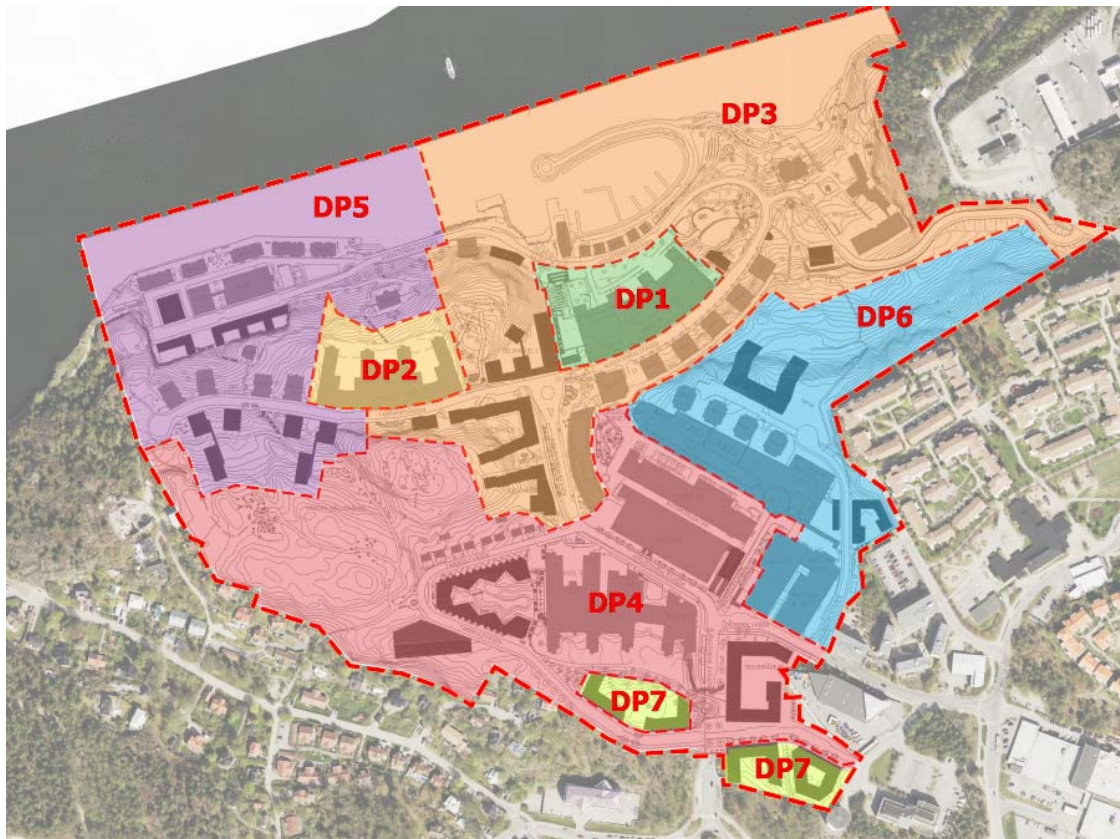


Bild 1 Norra Nacka strand, detaljplan 3, DP 3, är en av sju detaljplaner inom Nacka strand.

Projektet ska genomföra en detaljplan som möjliggör en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer. Anläggningarna inom detaljplanen är sedan tidigare enskilda och projektets syfte är att genomföra ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer, strandpromenad och grönområden av allmänt intresse. Projektets mål för genomförandet är att överta, upprusta och nyanlägga allmänna anläggningar med rätt funktion och kvalitet. Projektet ska bland annat:

1. genomföra projektering och utbyggnaden av allmän plats så kostnadseffektivt som möjligt
2. samordna utbyggnaden av allmän plats med utbyggnaden av bostadsbebyggelse
3. bygga ut allmänna anläggningar och lägga om ledningar i rätt tid
4. säkerställa det juridiska genomförandet av detaljplanen.
5. ha en effektiv och tydlig kommunikation med allmänheten, boende, verksamheter och skolor i området som blir berörda av genomförandet av detaljplanen

Projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna kommer att ske etappvis och har fördelats i tio entreprenadpaket som upphandlas separat. Se Bild 2 nedan för en översiktlig redovisning av de tio entreprenadpaketen. En separat utbyggnadspromemoria kommer att upprättas för de kvarstående entreprenadpaketen.



Bild 2 Ungefärlig utbredning av samtliga delentreprenader som ska utföras inom Norra Nacka strand, detaljplan 3, E301-310.

De nu aktuella anläggningarna som ska projekteras och byggas ut eller flyttas, har markerats i Bild 3 nedan och är kortfattat följande:

1. 301 Ellensviksvägen, breddning till lokalgata, nedläggning av ledningar
2. 302 Flytt av elnätstation på Augustendalsvägen
3. 303 Nyförläggning av ledningar

Delentreprenad 301-303 behöver utföras i tidigt skede för att inte försena produktionsstarten för delområde 1 och 7A, se Bild 3 och 4. En nätstation står placerad inom delområde 7A och behöver flyttas för att byggherren ska kunna påbörja sina markarbeten (delentreprenad 302), se Bild 5. Ledningar ligger i befintlig väg i Fabrikörvägen och Augustendalsvägen och är belägna inom delområde 1 där bostäder ska byggas. Ledningarna behöver flyttas ut till deras nya planerade läge för att möjliggöra produktionsstart för bostäderna (delentreprenad 303), se Bild 6. Ellensviksvägen behöver byggas om till en lokalgata i tidigt skede för att underlätta utbyggnaden inom Nacka strand. Idag finns endast en in- och utfart i området, vilket gör Nacka strand störningskänsligt. Med en ny in- och utfart ur området kan projektet styra om trafiken vid utbyggnaden, främst genom att personbilar kan åka ut ur området via Ellensviksvägen och därmed blir de mest trafikerade delarna av Nacka strand mindre belastade.

*Preliminär tidplan*

Upphandling: Q3-Q4 2018

Projektering: Q4 2018

Byggstart: Q1 2019

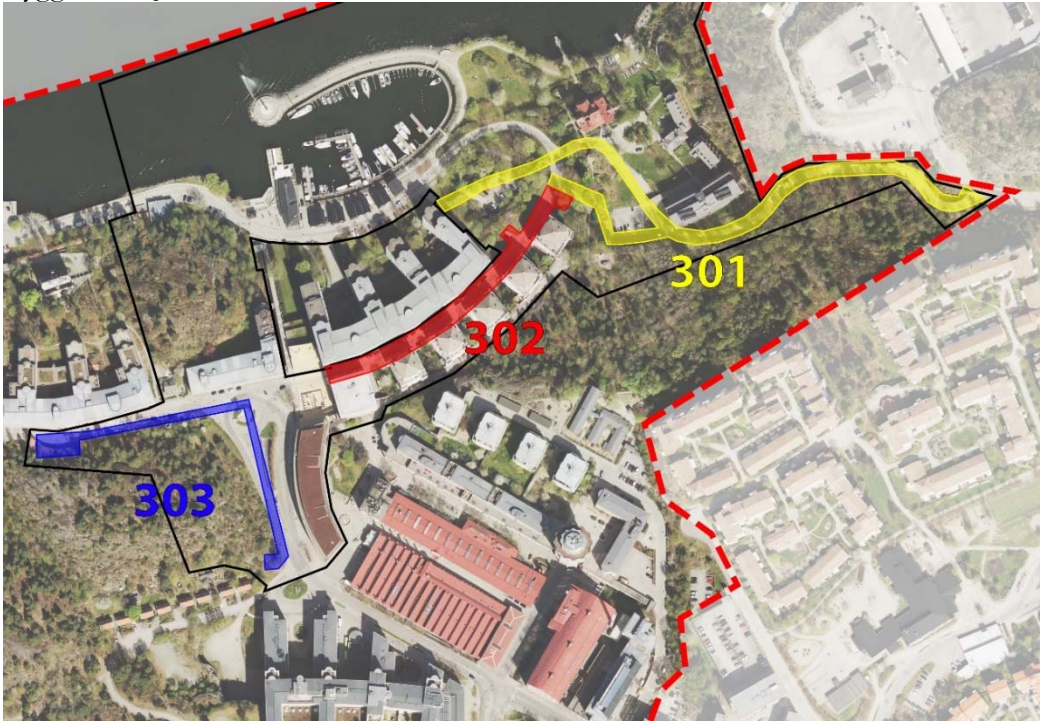


Bild 3 Delentreprenad 301-303 samt detaljplanegräns (svart linje) ovanpå ortofoto



Bild 4 Delområden för ny bebyggelse, DO1-4, DO7-9, samt detaljplanegräns (svart linje) ovanpå illustrationsplan. DO1, 2, 7A och 7B är belägna inom detaljplan 3.

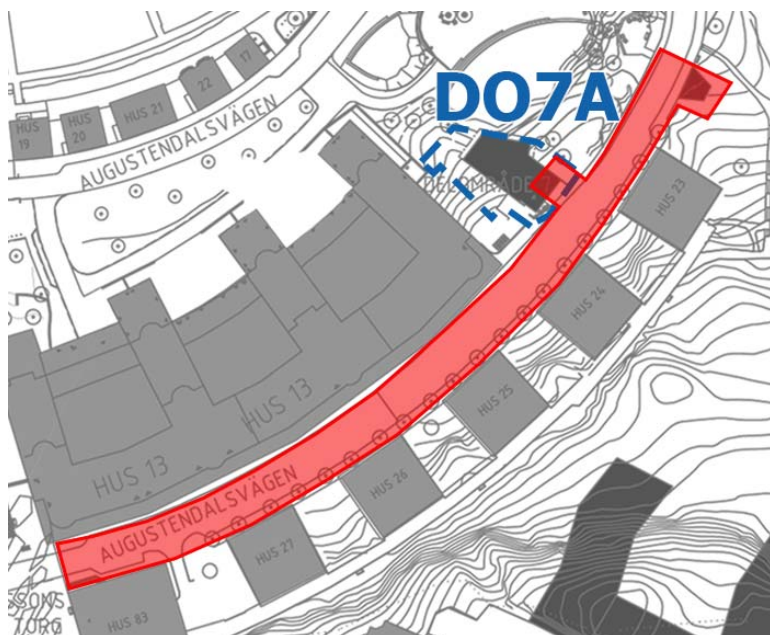


Bild 5 Delentreprenad 302, Flytt av elnätstation på Augustendalsvägen. Utbredning av delområde 7A, DO7A, markerat med blå streckad linje.

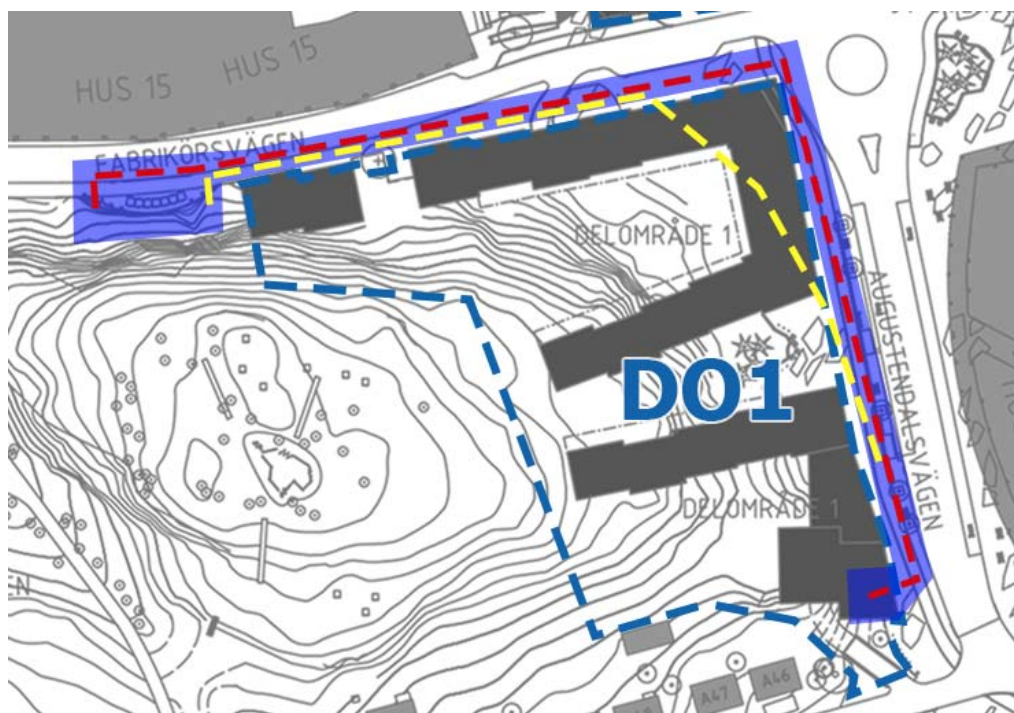


Bild 6 Delentreprenad 303, Nyförläggning av el- och fiberledningar i Augustendalsvägen och Fabrikörsvägen. Utbredning av delområde 1, DO1, markerat med blå streckad linje. Ungefärligt läge för befintlig ledning redovisas med gul streckad linje. Ungefärligt läge för ny ledning redovisas med röd streckad linje.

Arbete pågår med att ta fram genomförandeavtal med Nacka Energi, NVOA, Skanova, Stokab och Stockholm Exergi AB, som ska reglera kostnader och ansvar för de ledningsarbeten som ska utföras.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs närmare i bilagd utbyggnadspromemoria nr 1, se bilaga 1, som planeras tillstyrkas av natur- och trafiknämnden den 28 augusti 2018.

## Ekonomiska konsekvenser

### Budget

Projektet har för tillfället en beviljad budget på cirka 21 miljoner kronor i inkomster och utgifter. Gällande budget baseras på budgeten från 2016, vilken utgick ifrån att exploateringsbolaget skulle bygga ut större delen av allmänna anläggningar i området och därefter övertas av kommunen utan ersättning. Budgeten innefattar därmed inte flertalet allmänna anläggningar som kommunen nu ska bygga ut och bekosta initialt, för att sedan få ersättning från exploateringsbolaget. Budgeten innehöll kostnader och intäkter på cirka 6,8 miljoner kronor för utbyggnad och projektering av ett mindre antal anläggningar. Gällande budget, vilken beviljades i samband med Tertialbokslut 1 (T1) 2018, innefattar ombyggnationen av delentreprenad 301, Ellensviksägen, men budgeten från 2016 är i övrigt i princip oförändrad. Projektet kommer att begära budget för samtliga delentreprenader samt internt arbete i samband med Tertialbokslut 2 (T2) 2018, se tabell nedan.

	Inkomster/Intäkter (tkr)	Utgifter (tkr)	Netto (tkr)
<b>Budget beviljad 2016</b>	11 644	-11 644	0
<b>Budgetjustering T1 2018</b>	9 300	-9 070	230
<b>Planerad budgetbegäran vid T2 2018</b>	153 727	-150 498	3 180
<b>SUMMA</b>	<b>174 671</b>	<b>-171 212</b>	<b>3 459</b>

Hitintills nedlagda kostnader på cirka 6 miljoner kronor har löpande fakturerats exploitören. Interna resurser, detaljplan och tillhörande arbete står för de upparbetade kostnaderna.

### Utgifter

Utbyggnaden av de tre delentreprenaderna 301-303 med tillhörande VA-ledningar, rättsligt genomförande samt intern tid beräknas kosta cirka 19 miljoner kronor.

Kommunen bekostar eventuell sanering av mark som överläts till exploitören eller behålls i kommunens ägo. Risker är uppskattad till cirka 100 000 kronor i beviljad budget T1 2018 och kommer att höjas till cirka 1,0 miljoner kronor när ny budget i T2 2018 begärs, då ytterligare risker för föroreningar har identifierats.

### Inkomster/intäkter

Projektet får en ersättning för allmänna anläggningar, på cirka 17,4 miljoner kronor, från byggherrarna i Norra branten Nacka strand, detaljplan 1 och 2. Ersättningen ska erläggas i augusti 2018. Kostnader för anläggande av nya ledningar och anläggningar för vatten,



avlopp och dagvattenhantering uppskattas till cirka 1,0 miljoner kronor och faktureras vidare till NVOA. Kommunen fakturerar vidare resterande utbyggnadskostnader till Exploateringsbolaget som exploateringsavtalet för detaljplan 3, Norra Nacka strand, är tecknat med.

Kommunen säljer tre mindre områden för cirka 3,7 miljoner kronor. Kommunen får även en ersättning på cirka 700 000 kronor för att kommunen tar över ett antal äldre konstruktioner som inte går att upprusta till en livslängd som uppfyller kraven i teknisk handbok.

### **Drift- och underhållskostnader**

Kommunens uppskattade kostnader per år för drift och underhåll av gator och trafik med tillhörande övriga anläggningar beräknas till cirka 300 000 kronor.

### **Säkerheter**

Peasgood Nonsuch AB har utställt en bolagsgaranti om 130 miljoner kronor som säkerhet för Exploateringsbolagets ekonomiska åtagande att bekosta allmänna anläggningar. Exploateringsbolaget har även utställt en bolagsgaranti om 40 miljoner kronor som säkerhet för fastighetsbolagets ekonomiska åtaganden i enlighet med fastighetsutvecklingsavtalet, vilket utgör bilaga till exploateringsavtalet. Peasgood Nonsuch AB ägs av Tobin Properties.

### **Nacka vatten och avfall AB**

Nedläggning av nya vatten- och avloppsledningar och anläggningar finansieras via avgifter i enlighet med gällande taxa. NVOA, har kostnader på cirka 1,0 miljoner kronor för ledningar och anläggningar för vatten, avlopp och dagvattenhantering, exklusive projektets interna tid, för delentreprenad 301-303.

### **Medfinansiering av tunnelbana**

Exploateringsbolaget medfinansierar tunnelbana till Nacka med cirka 25 miljoner kronor inklusive indexuppräkningskostnader.

### **Konsekvenser för barn**

Inom Nacka strand finns cirka 2 000 elever i skolor och förskolor. En ny förskola ska preliminärt öppnas på Fabrikörvägen under första kvartalet 2019. Delentreprenaderna ligger inte i direkt anslutning till de större skolorna, men kommer att arbeta strax utanför ingången till den nya förskolan på Fabrikörvägen. Projektet räknar dock med att en större mängd skolelever och barnfamiljer kommer att passera arbetsområdena. Under utbyggnadsskedet är kommunikation, tydliga skyltar och avspärningar av högsta prioritet.

Längs Ellensviksvägen breddas gatan och en ny gångbana anläggs, vilket förbättrar säkerheten från dagens situation.





## **Bilagor**

Bilaga 1 – Utbyggnadspromemoria 1

Bilaga 2 – Ärendeöversikt med karta

Exploateringsenheten Nacka stad

Peter Granström  
Exploateringschef Nacka stad

Sara Lindholm  
Projektledare