

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9435 Nybackakvarteret, gällande skyddsrum





Innehåll

Innehåll	2
Sammanfattning.....	3
Bakgrund.....	3
Status på projektet.....	4
Ersättning skyddsrum	4
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	5
Ekonomi.....	5
Uppföljning av planer.....	5
Problem och möjligheter.....	5

Sammanfattning

Nybackakvarteret ingår i en första etapp av stadsbyggnadsprojekt som bygger på planprogrammet för Orminge centrum. Detaljplanen antogs och vann laga kraft under sommaren 2018.

Enligt beslut från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap så fick de två skyddsrummen som fanns inom Nybackakvarteret rivas under förutsättning att de skulle ersättas med nytt skyddsrum för 360 personer.

I enlighet med markgenomförandeavtal med Västra Nybackakvarteret AB (helägt dotterbolag till Kungsvåningen AB) ska bolaget projektera, uppföra samt äga nytt skyddsrum. För detta ska kommunen ersätta bolaget. Framtagen budget visar på kostnader på cirka 18,5 miljoner kronor.

Bakgrund

Ett planprogram för Orminge centrum antogs 2015. Enligt programmet ska centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med cirka 1 500 nya bostäder och ca 29 000 kvm nya verksamheter. Nybackakvarteret ingår i en första etapp av stadsbyggnadsprojekt som grundar sig på programmet.

Startpromemoria för Nybackakvarteret antogs på delegation 4 mars 2016 med syftet att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, möjliggöra fler förskoleplatser och att göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge. Projektets mål är att skapa bygggrätter för minst 200 lägenheter, skapa bygggrätt för ny förskola samt andra verksamheter och att via anbudstävling få aktuella marknadsvärden gällande bygggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge.

Två separata markanvisningar via anbudstävlingar genomfördes under maj-augusti 2016. Ena tävlingen avsåg hyresrätter samt förskola och den andra avsåg fri upplåtelseform. Vinnande byggherrar blev Kungsmontage Entreprenad AB (numera Kungsvåningen AB) för området med hyresrätterna samt förskola och Aros Bostadsutveckling AB för området med fri upplåtelseform.

Detaljplanen samt tillhörande markgenomförandeavtal antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2018. Inga överklaganden skedde vilket innebar att detaljplanen vann laga kraft en månad senare.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog den 13 mars 2018, § 41, en första utbyggnadspromemoria för stadsbyggandeprojektet. Den avsåg åtgärder gällande va-omläggning, rivning av befintliga byggnader, uppförande av ny hundrastgård samt anläggning av tillfälliga infartsparkeringar. Dessa åtgärder uppskattades till cirka 27 miljoner kronor.

Status på projektet

Ersättning skyddsrum

När stadsbyggnadsprojektet startade fanns det inom Nybackakvarteret två skyddsrum som byggdes i samband med den tidigare skola som låg inom området. Stora delar av skolan revs 2009 förutom gymnastikhall samt skyddsrummen.

I beslut från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) daterat 2017-05-22 så framgår det att befintliga skyddsrum får rivras under förutsättning att de ersätts med nytt skyddsrum med platser för 360 personer. Befintliga skyddsrum revs under sommaren 2018.

Då detta ej var en förutsättning i de markanvisningar som genomfördes har projektet i samarbete med byggherrarna utrett hur nytt skyddsrum kan uppföras. Lösningen har blivit att Kungsvåningen AB bygger ett nytt skyddsrum som en integrerad del av deras garage.

I enlighet med det markgenomförandeavtal som godkändes av kommunfullmäktige 2018-06-18, § 180, så förbinder Västra Nybackakvarteret AB (helägt dotterbolag till Kungsvåningen AB) att projektera, uppföra samt äga nytt skyddsrum. För detta ska kommunen ersätta bolaget.

Kungsvåningen avser att starta deras bygge nu i höst och att skyddsrum samt övrig bebyggelse ska stå klart hösten 2020. En skyddsrumskunnig är anlitad för att säkerställa att krav och regler följs.

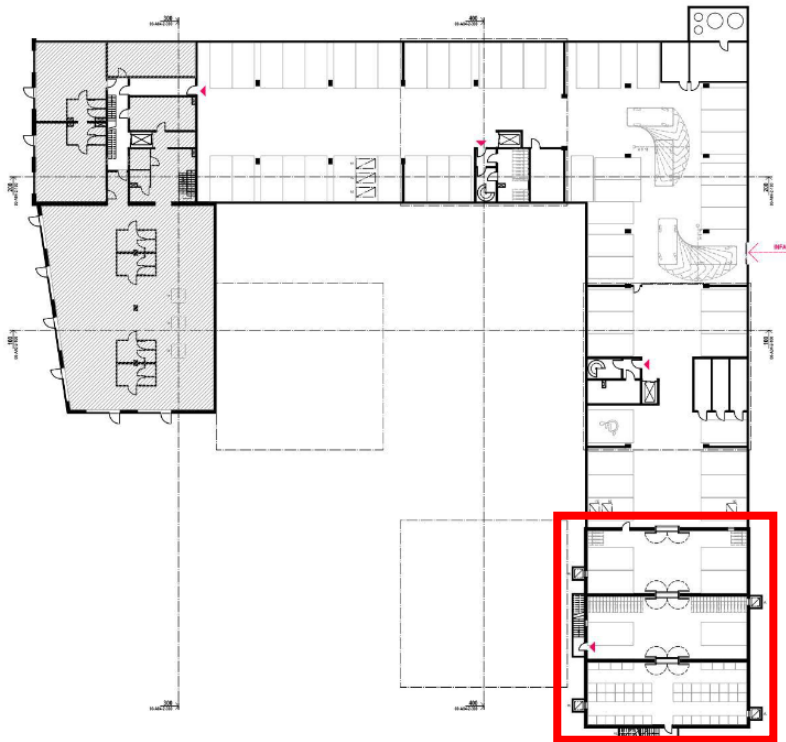


Bild som visar garageplan för Kungsvåningens bebyggelse där rödmarkerat område visar skyddsrummets del.

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Mål för projektet

Skapa byggrätter för minst 200 lägenheter

Framtagna ritningar för bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen visar på att drygt 350 lägenheter kommer att byggas.

Skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter

Krav har ställts i markanvisning och markgenomförandeavtal att en förskola på minst 4 avdelningar ska byggas. Detaljplanen medger utöver det även en handelsyta om ca 150 m².

Via anbudstävling få aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge

Två separata anbudstävlingar, en avseende hyresrätter och en avseende fri upplåtelseform, har genomförts under maj – augusti 2016. Vinnande anbud låg på 367 kr/ljus BTA i årlig tomträttsavgäld och 12 700 kr/ljus BTA avseende köp av fastighet med fri upplåtelseform.

Målområden för hållbart byggande

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Förslag till detaljplan medger byggrätter för bostäder, förskola och handelslokaler samt att öppna gårdar planeras mellan byggnaderna.

Effektiv mark- och resursanvändning

Projektområdet ligger på en plats där en tidigare nedlagd skola låg. Inom området finns utbyggda ledningar för VA och fjärrvärme samt närhet till service och kollektivtrafik.

Nära till skola, fritid, idrott och kultur

Inom projektområdet kommer en ny förskola att byggas, vidare finns andra förskolor och skolor inom gångavstånd från området. Närhet till centrala parken med ytor för fritid och idrott ligger precis i anslutning. Vidare finns Boo folkets hus och bibliotek i direkt anslutning till projektområdet.

Ekonomi

Framtagen budget för utbyggnaden av skyddsrummet visar på kostnader på cirka 18,5 miljoner kronor exklusive moms.

Uppföljning av planer

Stadsbyggnadsprojektet följer de uppsatta tidplaner för genomförandet av projektet.

Problem och möjligheter

I MSB:s beslut framgår det att nytt skyddsrum ska stå klart senast 2019-12-31. Detta bedömer projektet och Kungsvåningen inte möjligt, därför undersöks det nu i kontakt med MSB att förlänga detta datum så att det stämmer överens med Kungsvåningens tidplan för deras utbyggnad.



Skyddsrum är en komplex anläggning och tidigare erfarenhet av att bygga skyddsrum finns varken inom Nacka kommun eller Kungsvåningen. Därför finns det risker att framtagna budget inte innehåller alla verkliga kostnadsposter samt att kostnaderna för de poster som är med är underskattade.

Bilagor:

Ärendeöversikt med karta

Projektrapport med projektdata och översiktlig tidplan