

2018-03-16

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2018/173

Natur- och trafiknämnden

Stadshusområdet, Nya gatan, utbyggnad av allmänna anläggningar, centrala Nacka

Utbyggnadspromemoria

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden tillstyrker att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för Stadshusområdet, Nya gatan, utbyggnad av allmänna anläggningar, centrala Nacka och ger exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet.

Sammanfattning

Detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet vann laga kraft i januari 2018. Kommunen bygger ut allmänna anläggningar genom en samverkansentreprenad med Skanska. Produktionstiden för samverkansentreprenören är ca ett år innan byggnation på kvartersmark startar. När exploatörerna färdigställt sina byggnader återkommer samverkansentreprenören och färdigställer mark och lokalgator.

Ärendet

Detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet vann laga kraft i januari 2018. Syftet med planen är att möjliggöra stadsutveckling inom kommunen i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Central Nacka. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar genom en samverkansentreprenad med Skanska. Exploatörerna i området bygger sedan sina hus på kvartersmark. Därefter slutför samverkansentreprenaden finplanering och färdigställande av de allmänna anläggningarna.



Tilldelningsbeslut för samverkansentreprenaden södra centrala Nacka fattades av kommunstyrelsen i slutet av januari 2018 och kontrakt med entreprenör (Skanska) tecknades i början av februari 2018. Samverkansentreprenadens syfte är att samordna samt genomföra projektering och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom nio olika områden, där Nya gatan utgör ett av dessa områden. Se bild 2 i utbyggnadspromemorian, bilaga 1.

En grov tidplan är framtagen som ger exploatörerna tillgång till sin mark i kvartal 3 2019 för att påbörja sin bebyggelse. Detta ger samverkansentreprenören cirka ett års produktionstid för allmänna anläggningar innan exploatörerna får tillträde. När exploatörerna färdigställt sina byggnader återkommer samverkansentreprenören och färdigställer mark och lokalgator. Detta skede förväntas att pågå under cirka två år i varierande omfattning med start i mitten av 2020.

Det är ett komplext område att bebygga med tanke på topografin och det centrala läget i Nacka med närhet till både boende och högt belastade vägar samt gång- och cykelvägar. Stort fokus kommer att ligga på framkomlighet för tredje man och kommunikation till berörda parter.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs i bilagd utbyggnadspromemoria. Utbyggnadspromemorian tas upp för godkännande i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2018-03-13.

Ekonomiska konsekvenser

Senast beslutade budget (T3 2015) för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan stadshusområdet och elverkshuset är 110 miljoner kronor och inrymmer projektkostnader fram till februari 2018.

En uppdaterad prognos för projektet är en av de första aktiviteterna samverkansentreprenaden startar med i och med fas 1. Detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna inom detaljplanen för Nya gatan har kommit långt i sin process så osäkerheterna i kalkylerna minskar. Sannolikheten för att en utökad budget kommer att äskas är stor. Ambitionen är att hinna färdigställa ett kalkylunderlag inför T1 2018.

Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att generera ett överskott till kommunen genom markförsäljning.

Konsekvenser för barn

Beslutet har inga kända konsekvenser för barn.



Bilagor

Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 – Ärendeöversikt

Bilaga 3 – Detaljplanekarta KFKS 2014-/967-214

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf exploateringschef

Josefina Blomberg
Projektledare