

2018-08-13

PM
Sara Lindholm

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur och trafiknämnden

Utbyggnadspromemoria nr 1 för stadsbyggnadsprojekt nr 9240 Norra Nacka strand, detaljplan 3

Delentreprenad 301-303

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
1 Status på projektet.....	5
1.1 Ingående delentreprenader som ska projekteras och byggas ut enligt denna utbyggnadspromemoria	6
1.2 Ingående delentreprenader som ska projekteras och byggas ut i ett senare skede ..	12
2 Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	15
2.1 Huvudsakliga mål för projektet.....	15
3 Ekonomi.....	17
3.1 Projektkalkyl 2014-2019 uppdelad på skattekollektivet exklusive delentreprenader 304-310 samt exklusive intern tid 2020-2027	18
3.2 Kalkyl för Nacka Vatten och Avfall AB	19
4 Utmaningar och risker i projektet.....	20

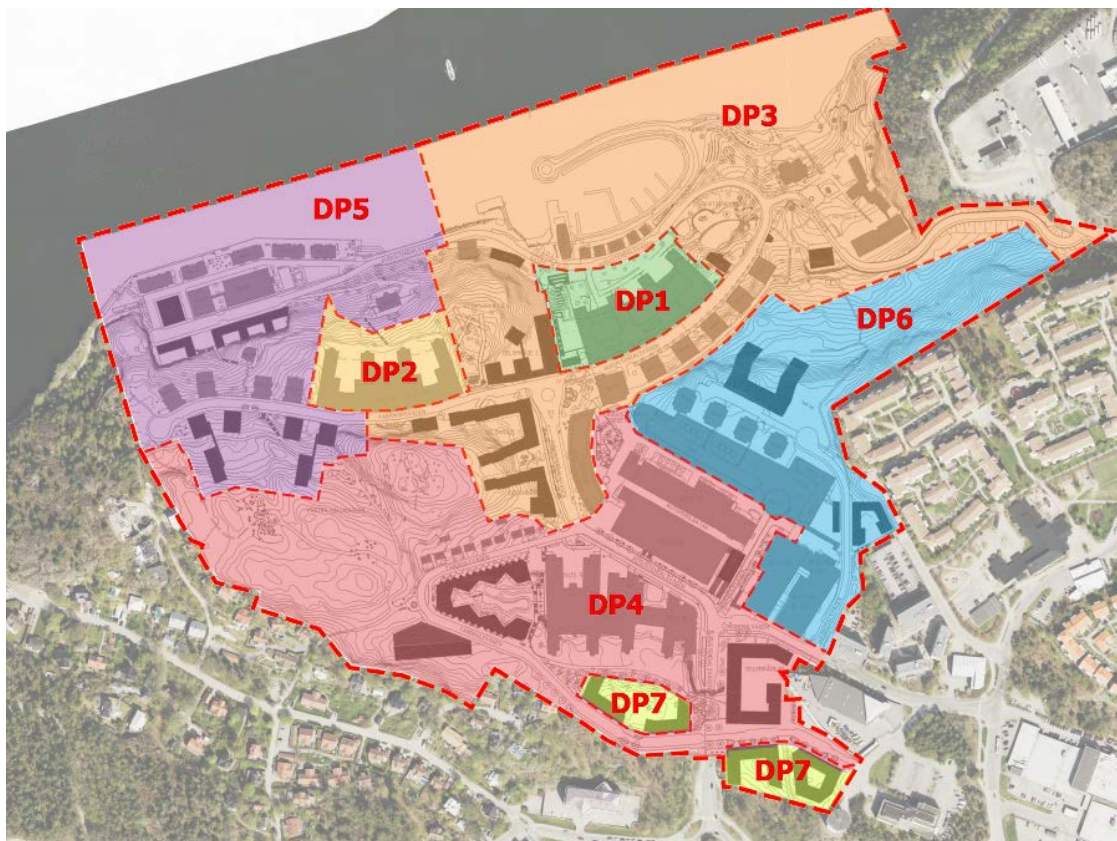


Bild 1 Norra Nacka strand, detaljplan 3, DP 3, är en av sju detaljplaner inom Nacka strand.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att ta fram och genomföra en detaljplan som möjliggör en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer. Exploateringsavtalet samt tillhörande fastighetsutvecklingsavtal och detaljplanen antogs under hösten 2017 och detaljplanen vann laga kraft 2018-05-25. Exploateringsavtalet blev inte överklagat och vann därmed laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet i kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet är tecknat med ett exploateringsbolag som ansvarar för de åtaganden som avtalet reglerar. För exploatering inom kvartersmark och fastighetsrättsliga frågor ansvarar respektive fastighetsbolag i enlighet med fastighetsutvecklingsavtalet. 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.



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. En nätstation står placerad inom delområde 7A och behöver flyttas för att byggherren ska kunna påbörja sina markarbeten (delentreprenad 302). 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 3, 4, 7 och 10 nedan.

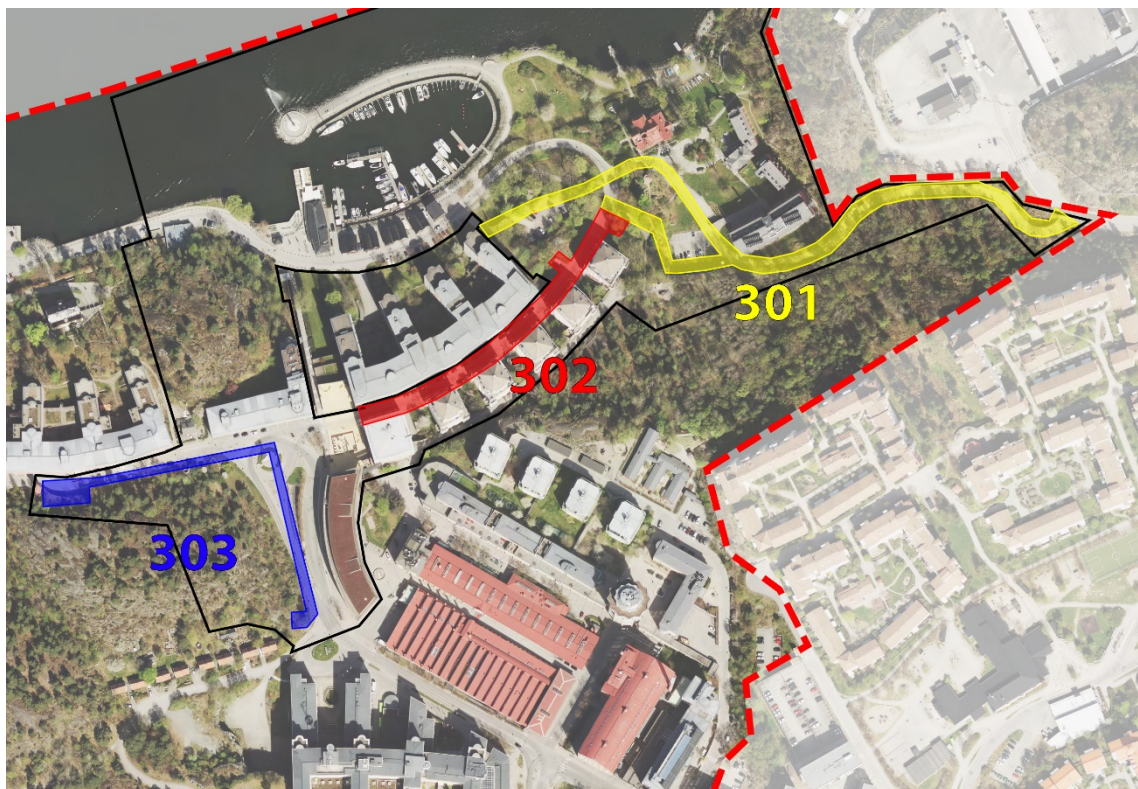


Bild 3 Delentreprenad 301-303 samt detaljplanegräns (svart linje) ovanpå ortofoto



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.

Byggherrarna i detaljplan 1 och 2 i Norra branten, Nacka strand, bidrar med cirka 17,4 miljoner kronor för anläggandet av allmän plats inom Norra Nacka strand, detaljplan 3. Exploateringsbolaget bekostar utbyggnaden av samtliga delentreprenader efter det att ersättningen från byggherrarna i Norra branten är upparbetad. Nedläggning av nya VA-ledningar och anläggningar bekostas dock via avgifter i enlighet med gällande taxa. Kommunen bekostar eventuell sanering av mark som ägs av kommunen.

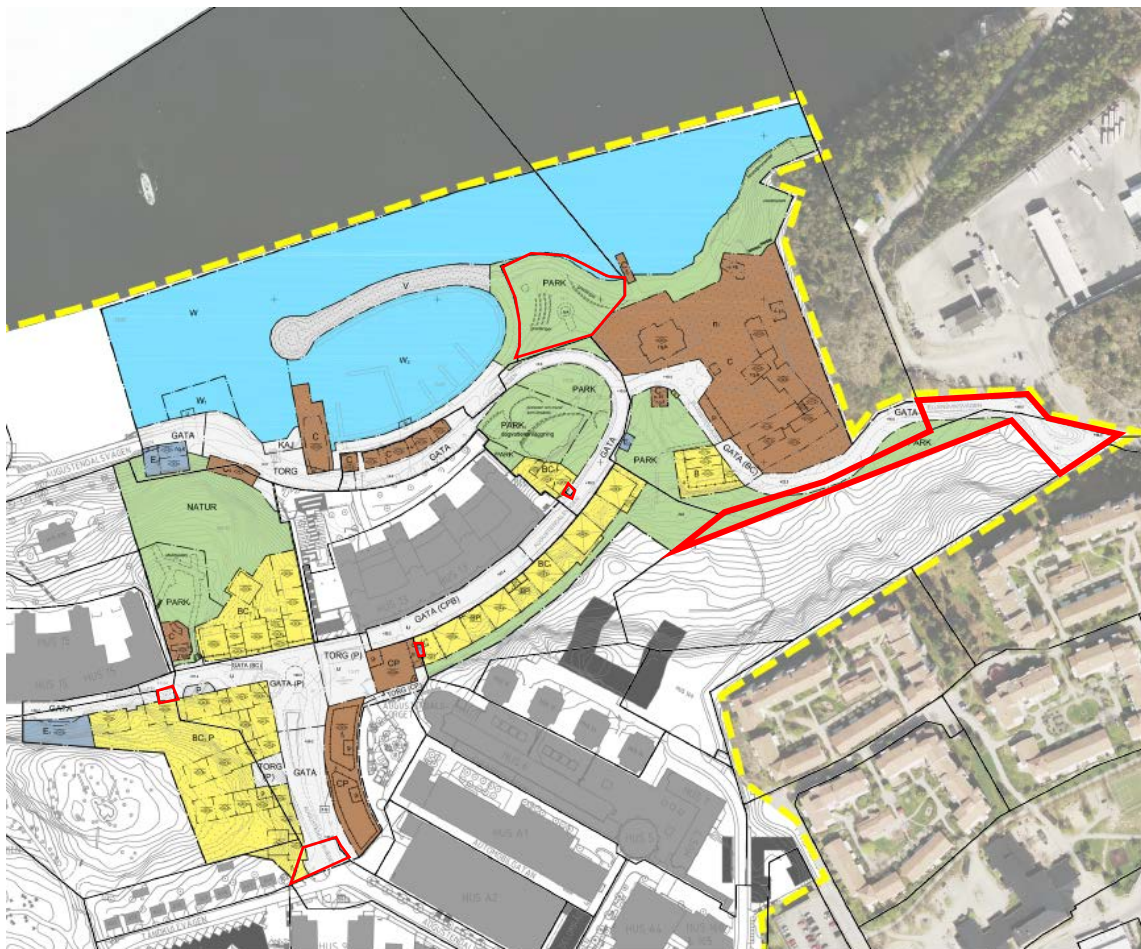


Bild 5 Gällande detaljplan 3 för Norra Nacka strand, inklusive fastighetsgränser (svarta heldragna linjer). Kommunal mark markerat i rött.

I Status på projektet

Nacka strand är idag ett område med bland annat bostäder, kontor, restauranger, mässverksamhet och cirka 2 000 skolelever. Kollektivtrafiken består idag av bussar med slutstation inom området, samt två kajer för pendelbåtar och Waxholmsbåtar. Parkering sker främst i tre stora garage, där Torggaraget med cirka 1 000 platser är beläget inom Norra Nacka strand, detaljplan 3. Idag finns endast en bilväg in i Nacka strand, Augustendalsvägen.



Norra Nacka strand, detaljplan 3, är del av en större utveckling i Nacka strand. Ett program antogs av kommunstyrelsen under 2014. Två detaljplaner (Norra branten, delplan 1 och 2) vann laga kraft under 2015 och 2016, där konvertering av två befintliga kontorshus till bostäder pågår och allmän plats planeras att byggas ut under 2019-2020. Ett utbyggnads-PM för dessa arbeten kommer preliminärt att tas fram under hösten 2018. Detaljplan 1 och 2 har en snäv avgränsning och merparten av allmän plats runt Norra branten, delplan 1 och 2 ingår i detaljplan 3. Därav är exploatörerna inom Norra branten även med och delfinansierar utbyggnaden av allmän plats inom Norra Nacka strand, se mer under 3. Ekonomi.

Inom Norra Nacka strand finns många befintliga anläggningar som ska rustas upp och övertas av kommunen, men även nya allmänna anläggningar ska byggas ut. Tidpunkt för utbyggnad av olika anläggningar har samordnats med exploateringsbolagets utbyggnadstakt av tillkommande bostadsbebyggelse. En del anläggningar behöver byggas ut eller flyttas tidigt för att möjliggöra en produktionsstart av bostadsbebyggelsen. Andra anläggningar lämpar sig bättre att utföra i ett senare skede. På grund av detta kommer de allmänna anläggningarna att utföras i 10 olika delentreprenader, som beräknas byggas ut mellan 2019-2027. Detta utbyggnads-PM omfattar dock endast tre delentreprenader och en kort redogörelse finns av de sju resterande delentreprenaderna under avsnitt 1.2 Ingående delentreprenader som ska byggas ut i ett senare skede. Ett eller flera utbyggnads-PM kommer att tas fram i ett senare skede för de resterande sju delentreprenaderna.

Exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet för Norra Nacka strand innehåller överenskommelser om fastighetsregleringar för de områden som utgör allmän plats i gällande detaljplan. Ansökan om fastighetsbildning är inskickade till det kommunala lantmäteriet, KLM. Arbetet pågår med att ta fram genomförandeavtal med Nacka Energi, Nacka Vatten och Avfall AB, Skanova, Stokab och Stockholm Exergi AB, som ska reglera kostnader och ansvar för de ledningsarbeten som ska utföras.

1.1 Ingående delentreprenader som ska projekteras och byggas ut enligt denna utbyggnadspromemoria

Arbete pågår med att ta fram ett förfrågningsunderlag för samtliga tre delentreprenader som ingår i denna utbyggnads-PM. Upphandlingen kan påbörjas när utbyggnads-PM är antaget av KSSU och tillstyrkt av Natur- och trafiknämnden (NTN). Ett tilldelningsbeslut beräknas vara klart under hösten 2018.

Samtliga tre delentreprenader kommer att ingå i samma upphandling av en entreprenad. Upphandling och projektering av delentreprenaderna beräknas ske under hösten 2018. Byggstart beräknas ske under Q1 2019. Utbyggnaden beräknas vara klar under Q1 2020. Se mer information om respektive delentreprenad nedan.

I.1.1 Delentreprenad 301

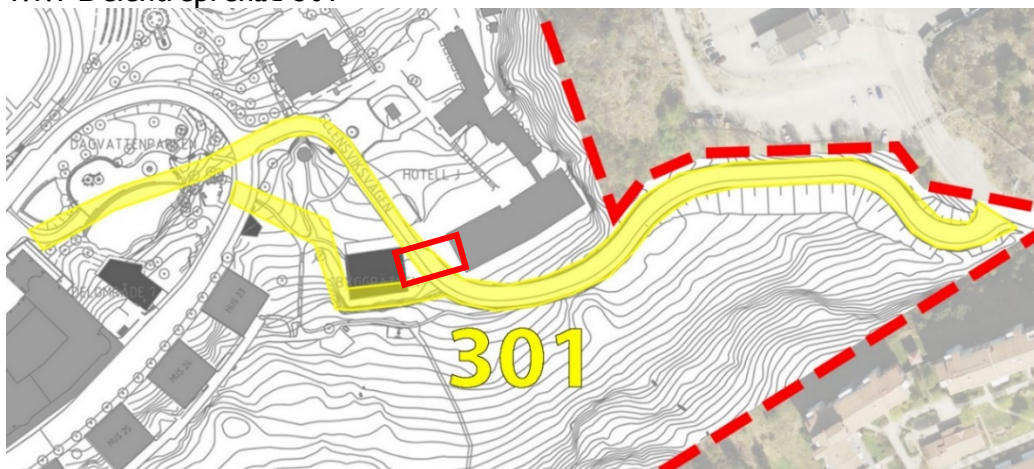


Bild 6 Delentreprenad 301, Ellensviksvägen inklusive ledningar. Befintligt garage beläget under vägen, ungefärligt läge redovisat med röda heldragna linjer.

Ellensviksvägen, väg inklusive ledningar.

Vägen behöver byggas ut i tidigt skede för att ge Nacka strand en till in- och utfart. I dagsläget är Augustendalsvägen den enda vägen in i Nacka strand och området är därav mycket störningskänsligt. Den nya vägen underlättar utbyggnaden av området och gör området mindre störningskänsligt. Behovet av fler in- och utfarter finns även efter att området är förtätat och vägens nya utformning som lokalgata blir därav permanent. Nya ledningar läggs samtidigt ned i vägen, såsom dagvatten- och elledningar.

Ett privatägt garage är beläget under Ellensviksvägen, se Bild 6 ovan, vilken tillhör fastigheten Sicklaön 13:82 som ägs av Fastighetsbolaget Ellensvik Kommanditbolag c/o Alecta Pensionsförsäkring. Enligt exploateringsavtalet ska garagets bärande konstruktioner uppdimensioneras för att uppfylla BK 1 (bärighetsklass 1), för att vägen ska få den funktion som är efterfrågad. Uppdimensioneringen pågår och färdigställs under sommaren 2018. Arbetet genomförs av exploateringsbolaget. Uppdimensioneringen av garaget ingår således inte i delentreprenad 301.

På grund av garagets lokalisering behöver ledningarna dras med en något annorlunda sträckning i vägens västra del, vilket illustreras i Bild 6 ovan.

Arbetet kommer att genomföras i samarbete med exploateringsbolaget, Nacka Energi och Nacka Vatten och Avfall AB. Exploateringsbolaget ska enligt exploateringsavtalet företräda berörd fastighetsägare gentemot kommunen, så att samordning kan ske med pågående verksamhet.

Den större delen av marken som berörs av vägdragningen har överlåtits till kommunen i exploateringsavtalet för Norra Nacka strand. För en del av ledningarnas sträckning krävs

servitut inom kvartersmark, vilket ingår i de överenskommelser som har tecknats i exploateringsavtalet. Förrättning pågår. Tillfälliga överenskommelser kommer att behöva tecknas om förrättningarna inte har vunnit laga kraft när byggstart sker.

Den östra delen av Ellensviksvägen berör fastigheten Sicklaön 13:83, vilken ägs av Nacka kommun, men är upplåten med tomträtt till Circle K. Nacka kommun har sagt upp tomträtten och processen hanteras för närvarande i domstol. Kommunen har ansökt om att minska Sicklaön 13:83 och att föra över området för Ellensviksvägen till Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Området nyttjas idag av allmänheten och utgörs av en gångväg som ska breddas till lokalgata. Området ligger därmed utanför Circle K:s inhägnade område och påverkar inte tomträttshavarens nytta med tomträtten.

1.1.2 Delentreprenad 302

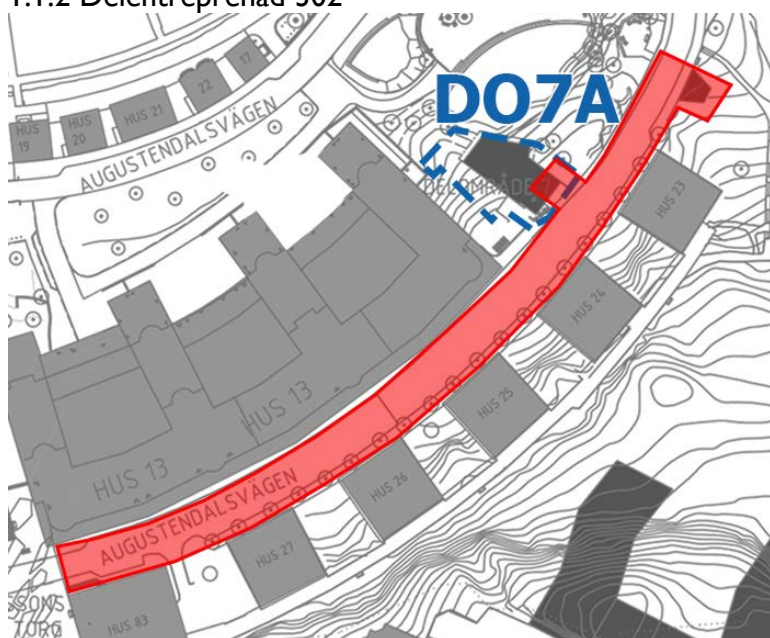


Bild 7 Delentreprenad 302, Flytt av elnätstation på Augustendalsvägen. Utbredning av delområde 7A, DO7A, markerat med blå streckad linje.

Flytt av elnätstation på Augustendalsvägen.

Elnätstationen står idag inom ett område, delområde 7A, där Oscar Properties avser att bygga cirka 12 bostäder. Enligt information från byggherren har de en preliminär tidplan för bostadsproduktionen med byggstart under Q1 2019 och färdigställande under Q1 2020. Den större delen av marken ägs indirekt av Nacka strand Fastighets AB och övergår till Oscar Properties när beslut om ansökt avstyckning vinner laga kraft. Ett mindre område säljs av kommunen till byggherren, se Bild 8 nedan. Oscar Properties tillträder området när beslut av det kommunala lantmäteriet om fastighetsreglering vinner laga kraft.

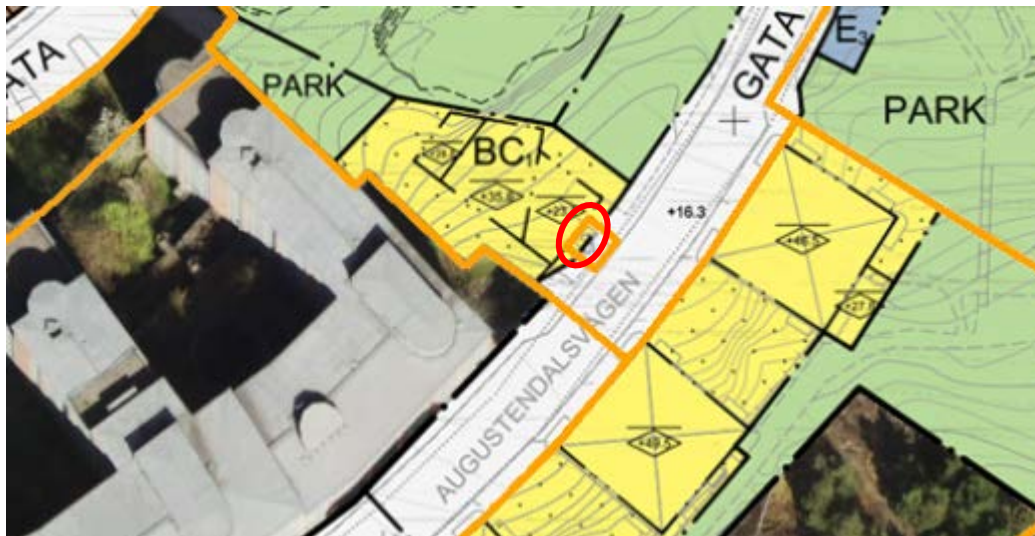


Bild 8 Ett mindre område, markerat med en röd cirkel, som är del av Delområde 7A, vilken kommunen säljer till byggherren

Elnätstationen behöver flyttas för att bostadsproduktionen ska kunna påbörjas. Arbetet kommer att genomföras i samarbete med Nacka Energi, där Nacka Energi bygger ny elnätstation, river den befintliga elnätstationen och lägger ner nya ledningar. Kommunen ansvarar för att schakta för ledningsomläggningen och bygga ett skal utanför elnätstationen. Skalet syftar till att anpassa elnätstationen till landskapsbilden på den nya platsen, se Bild 9 nedan.

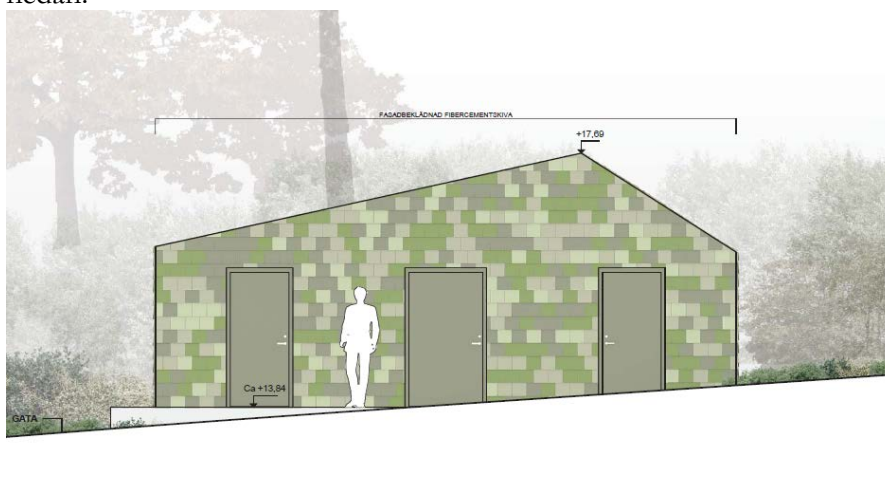


Bild 9 Exempelbild på hur skalet runt elnätstationen kan komma att se ut

Fastighetsbildning pågår för överlåtelse av all allmän plats till kommunen i enlighet med detaljplan 3, se Bild 5, där området som berörs i denna delentreprenad ingår. Tillfälliga överenskommelser kommer att behöva tecknas om förrättningarna inte har vunnit laga kraft när byggstart sker.

I.1.3 Delentreprenad 303

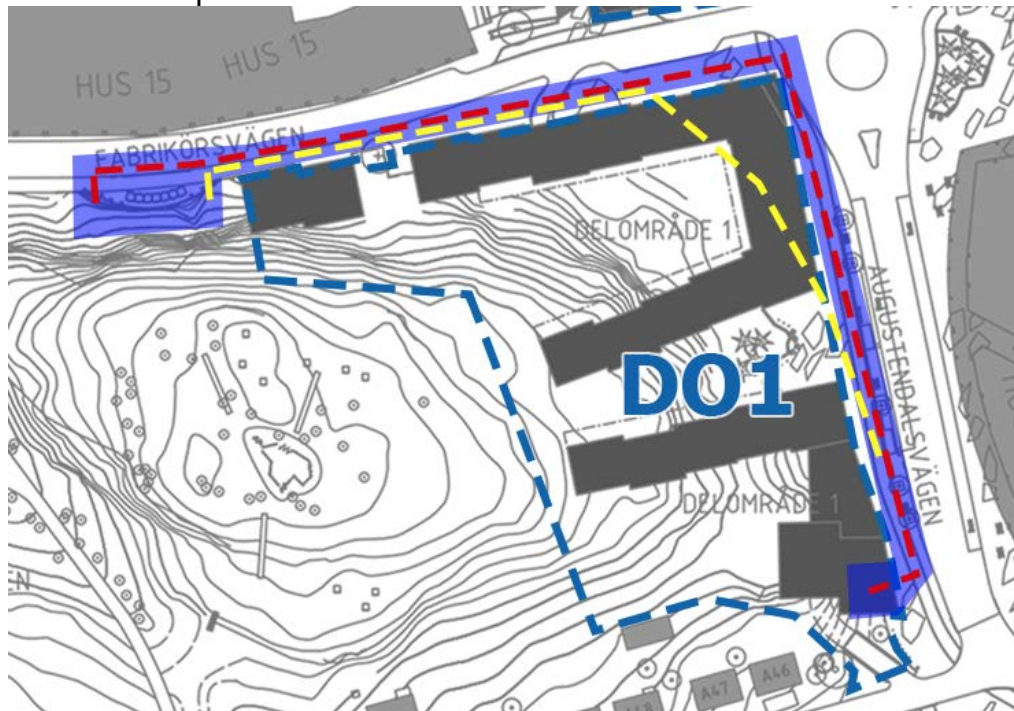


Bild 10 Delentreprenad 303, Nyförläggning av el- och fiberledningar i Augustendalsvägen och Fabrikörvägen. Utbredning av delområde 1, DO1, markerat med blå streckad linje. Ungefärligt läge för befintlig ledning redovisas med gul streckad linje. Ungefärligt läge för ny ledning redovisas med röd streckad linje.

Nyförläggning av el- och fiberledningar i Augustendalsvägen och Fabrikörvägen

Elledningarna är idag belägna inom ett område, delområde 1, som ska bebyggas med cirka 150 bostäder av Tobin Properties. Enligt information från byggherren har de en preliminär tidplan för bostadsproduktionen med byggstart under Q2 2019. Området kommer att byggas i etapper och beräknas vara färdigställt under Q4 2025. Tobin Properties köpte marken av Nacka strand Fastighets AB och tillträdde fastigheten i juli 2018. Två mindre områden säljs av kommunen till byggherren, se Bild 11 nedan. Tobin Properties tillträder områdena när beslut av det kommunala lantmäteriet om fastighetsreglering vinner laga kraft.

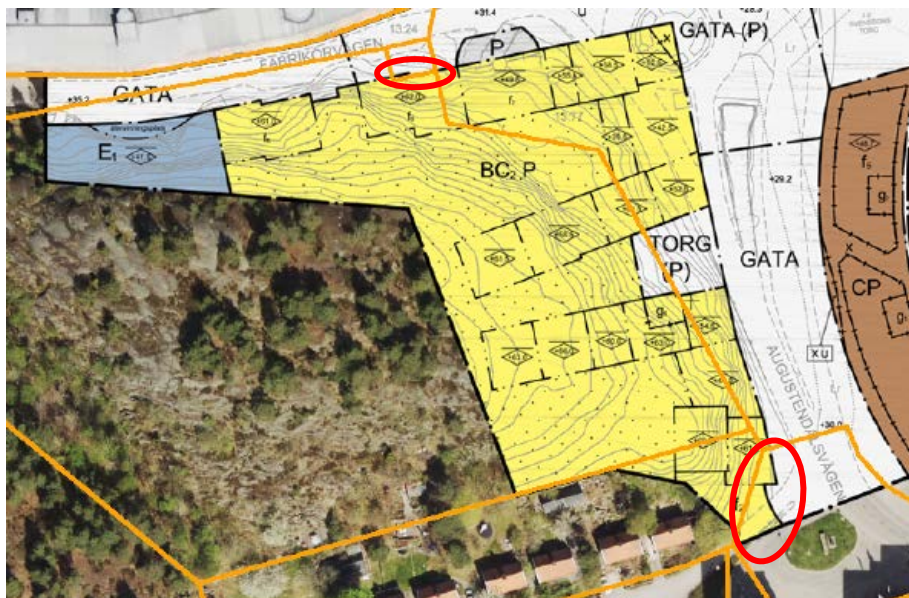


Bild 11 Två mindre områden, markerade med röda cirklar, som är del av Delområde 1, vilka kommunen säljer till byggherren. Fastighetsgränser är illustrerade med orange linje

Nya elledningar behöver läggas ner i Fabrikörvägen och Augustendalsvägens slutliga läge för att befintliga ledningar ska kunna tas ur drift. Samtidigt läggs nya fiberledningar ned i det nya läget. Den nya cirkulationsplatsen och Augustendalsvägens nya läge och utformning genomförs i ett senare skede, se delentreprenad 309 nedan.

Elledningarna ansluts idag till en nätstation i en befintlig byggnad på Fabrikörvägen. Nätstationen behöver bytas ut till en ny för att få en högre kapacitet och kommer samtidigt att byta placering i byggnaden. Den befintliga byggnaden behöver byggas om och delvis rivas för att ge plats för en breddning av Fabrikörvägen och den nya nätstationen. Arbetet med den befintliga byggnaden ska utföras av exploateringsbolaget och ingår således inte i delentreprenad 303.

Arbetet kommer att genomföras i samarbete med Nacka Energi och Skanova. Kommunen ansvarar för schaktning för de nya ledningarna och samordning med ledningsägarna. Kommunen ansvarar även för planeringen av arbetena med hänsyn till kollektivtrafiken och övrig trafik som ska fungera under tiden arbetena utförs. Nacka Energi och Skanova ansvarar för nedläggning av nya ledningar. Nacka Energi ansvarar även för att bygga den nya elnätstationen i den befintliga byggnaden samt att teckna avtal med exploateringsbolaget avseende detta arbete.

Fastighetsbildning pågår för överlåtelse av all allmän plats till kommunen i enlighet med detaljplan 3, se Bild 5, där området som berörs i denna delentreprenad ingår. Tillfälliga överenskommelser kommer att behöva tecknas om förrättningarna inte har vunnit laga kraft när byggstart sker.

I.2 Ingående delentreprenader som ska projekteras och byggas ut i ett senare skede

I.2.1 Delentreprenad 304

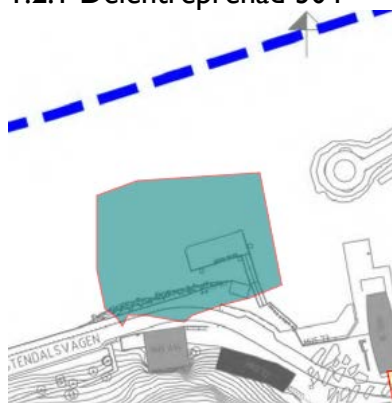


Bild 12 Delentreprenad 304

Ny flytbrygga för kollektiv båttrafik.

Preliminär tidplan

Upphandling: Q1-2019

Byggstart: Q3-2019

I.2.2 Delentreprenad 305



Bild 13 Delentreprenad 305

Utsiktsplats

Preliminär tidplan

Upphandling: Q3/Q4-2019

Byggstart: Q1-2020

I.2.3 Delentreprenad 306



Bild 14 Delentreprenad 306

Dagvattenparken

Preliminär tidplan

Upphandling: Q3/Q4-2019

Byggstart: Q2-2020

Beroenden: Görs i samband med återfyllning mot stommen för bostadshus på delområde 7A

I.2.4 Delentreprenad 307



Bild 15 Delentreprenad 307

Renovering och nyanläggning av Augustendalsvägen (förbi dagvattenparken fram till gräns för detaljplan 5, Kajtorget, nedläggning ledningar (fjärrvärme, dagvatten- och VA-ledningar), Fabrikörvägen fram till gräns för detaljplan 5, uppdimensionering befintlig stödmur

Preliminär tidplan

Upphandling: Q1-2020

Byggstart: Q3-2020

Beroenden: Görs efter återfyllning av bostadshusen på delområde 1 mot Fabrikörvägen.

I.2.5 Delentreprenad 308



Bild 16 Delentreprenad 308

Strandparken (del av Konsten att skapa stad, medborgardialog), strandpromenad, konsolbrygga mot Bergs gård, ny trappa, soldäck mm

Preliminär tidplan

Upphandling: Q4-2020

Byggstart: Q2-2021

I.2.6 Delentreprenad 309

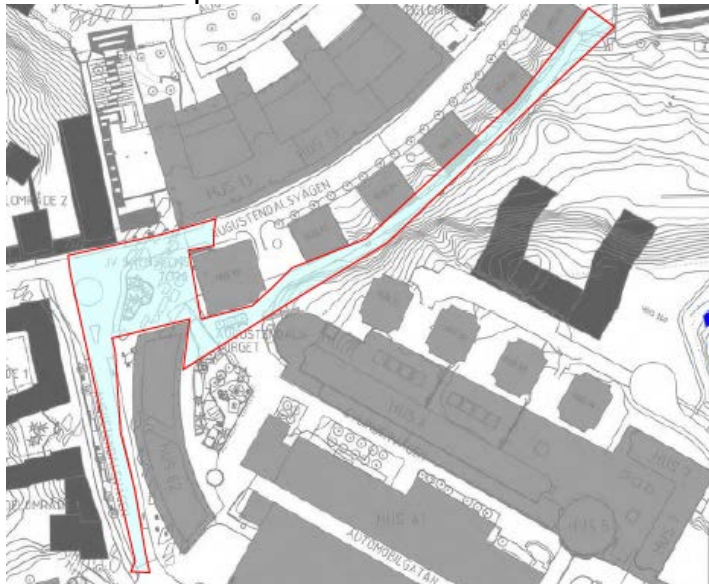


Bild 17 Delentreprenad 309

Renovering och nyanläggning av JV Svenssons torg, Augustendalsvägen (busstorg, rivning garagedfart, gångväg söder om Brf Himmelsbågen, nedläggning ledningar (dagvatten- och VA-ledningar), skogslekplats Östra skogen.

Preliminär tidplan

Upphandling: Q3-2024

Byggstart: Q1-2025

Beroenden: Görs i samband med rivning av befintlig garagedfart till Torggaraget (vid drifttagande av ny infart i bostadshus, delområde 1).

1.2.7 Delentreprenad 310

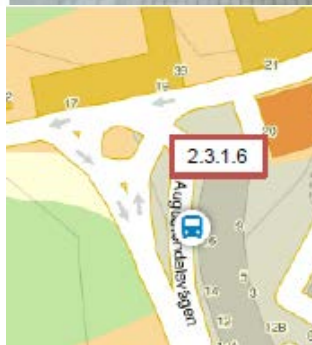


Bild 18 Delentreprenad 310 Exempel på anläggningar som behöver renoveras

Renovering av befintliga konstruktioner och anläggningar

Upphandling: En del anläggningar/konstruktioner kommer att ingå i närliggande delentreprenad, andra kommer eventuellt att renoveras i separat upphandling.

Byggstart: Ej bestämt

2 Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

2.1 Huvudsakliga mål för projektet

- *Genomföra ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer, strandpromenad och grönområden av allmänt intresse med rätt funktion och kvalitet (mål från Start-PM)*

Ellensviksvägen byggs om så att vägen får standard som lokalgata med bredd, dagvattenhantering, trafiksäkerhet, bärighet mm enligt teknisk handbok version 2017-06-28 och gällande normer. Vägen anpassas så att lutningen förbättras något, men lutningen som går att åstadkomma är större än vad som medges för busstrafik. En gångväg byggs längs vägens ena sida.

- *Genomföra projektering och utbyggnaden av allmän plats så kostnadseffektivt som möjligt (Mål från exploateringsavtal)*

Delentreprenaderna 301-303 upphandlas gemensamt för att skapa ett effektivt arbetssätt, samordningsvinster och därigenom en lägre kostnad.

- *Samordna utbyggnaden av allmän plats med utbyggnaden av bostadsbebyggelse. Bygga ut allmänna anläggningar och lägga om ledningar i rätt tid. (Mål från exploateringsavtal)*

Delentreprenaderna 301-303 är samordnade med exploateringsbolagets tidplaner för utbyggnad av bostäder och behöver genomföras enligt föreslagen tidplan för att möjliggöra, av exploateringsbolaget, önskad produktionsstart för bostadsbebyggelsen.

- *Säkerställa det juridiska genomförandet av detaljplanen*

Exploateringsavtalet reglerar exploateringsbolagets ekonomiska åtagande. Säkerheter har inhämtats från exploateringsbolagets moderbolag för att säkerställa detaljplanernas genomförbarhet. Exploateringsbolagets ställda säkerhet är tänkt att bytas ut mot ny moderbolagsgaranti i samband med att aktierna i exploateringsbolaget överläts till ny byggherre. Den nya moderbolagsgarantin behöver dock uppfylla kommunens krav innan den gällande säkerheten kan frigöras från sina åtaganden.

Arbete pågår med genomförandeavtal med ledningsägarna Nacka Energi, Nacka Vatten och Avfall, Skanova samt Stockholm Exergi som ska reglera kostnader och ansvar för de ledningsarbeten som ska utföras.

- *Säkerställa en effektiv och tydlig kommunikation med allmänheten, boende, verksamheter och skolor i området som blir berörda av genomförandet av detaljplanen (Mål från exploateringsavtal)*

En kommunikatör ska tillsättas i projektet för att säkerställa att detta mål uppfylls.

- *Riktlinjer för hållbart byggande. Projektet ska fokusera på följande fyra målområden; skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser, effektiv mark- och resursanvändning, dagvatten som renas och infiltreras, nära till grön och vattenområden av god kvalitet.*

Projektet har arbetat med fyra målområden, vilket har resulterat i att en dagvattendamm kommer att anläggas inom Norra Nacka strand, med infiltrationsbäddar inom Södra Nacka strand, vilket förbättrar vattenkvaliteten på det anslutande vattenområdet. Närhet till grönområden säkerställs inom projektet i och med anläggandet av dagvattenparken, utvecklingen av strandparken, samt att vi gör Ellensviksvägen till en lokalgata, vilket gör det lättare att ta sig till Nyckelvikens naturreservat. Inom Södra Nacka strand, detaljplan 4, tryggas och utvecklas Västra Hällmarksparken. För att möta målet om mångfald och mötesplatser gör vi Nacka strand mer tillgängligt för alla, genom att anlägga fler torgytor och en stor tillgänglig utsiktsplats samt anlägger en snabbare snedbanehiss inom Norra



branten, detaljplan 1. Snedbanehissen gör det lättare att ta sig mellan det strandnära området med pendelbåtar och restaurang till torgytorna med service och busstrafik. Genom att förtäta en befintlig stadsdel får vi en mer effektiv mark- och resursanvändning, med bättre kommunikationer.

3 Ekonomi

Nuvarande budget 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. En ny budget begärdes till Tertiälsbokslut 1 2018, vilken innefattar ombyggnationen av Ellensviksvägen. Projektet kommer att begära budget för samtliga delentreprenader samt internt arbete i samband med Tertiälsbokslut 2 2018.

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

90 dagar efter att detaljplan 3 har vunnit laga kraft, dvs i augusti 2018, ska byggherrarna i Norra branten, detaljplan 1 och 2, tillsammans erlagga cirka 17,4 miljoner kronor till Norra Nacka strand som ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploateringsbolaget står för samtliga kostnader, med undantag för kostnader motsvarande nyss nämnda ersättning från byggherrarna i Norra branten. Exploateringsbolaget kommer att faktureras löpande. Exploateringsbolaget och fastighetsbolagen är ansvariga för eventuella föroreningar i mark som antingen överförs från något av fastighetsbolagen till kommunen eller kvarstår i fastighetsbolagens ägo. Kommunen ansvarar för och bekostar eventuella markföroreningar som hittas i mark som antingen överläts till något av fastighetsbolagen eller kvarstår i kommunens ägo.

Kommunen bygger ut nya anläggningar för dagvattenhantering i delentreprenad 301, vilket bekostas av Nacka Vatten och Avfall AB. Fakturering kommer att ske efter att utfört arbete är färdigställt. Se separat redovisning av Nacka Vatten och Avfalls ekonomi nedan.

Kommunen säljer tre mindre markområden som utgör del av de nya byggrätterna inom Norra Nacka strand, till en summa av cirka 3,7 miljoner kronor, se Bild 8 och 11. Kommunen erhåller även ersättning av exploateringsbolaget för att kommunen övertar ett antal äldre konstruktioner som inte går att upprusta till en livslängd som uppfyller kraven i teknisk handbok. Ersättningen uppgår till cirka 700 tusen kronor.

Gällande beslutad budget för projektet inklusive Ellensviksvägen är 21 miljoner kronor. För ledningsomläggningarna finns ännu ingen beslutad budget, men arbetena ryms med marginal inom ersättningen från Norra branten, detaljplan 1 och 2. Projektet beräknas få ett positivt resultat på cirka 3,5 miljoner kronor, under förutsättning att utredning och saneringsarbeten har vidtagits för cirka en miljon kronor. Resultatet är beräknat exklusive kostnader och intäkter för Nacka Vatten och Avfall AB, se separat redovisning nedan.



En medfinansiering till tunnelbanan på cirka 23,8 miljoner kronor ska inbetalas senast 30 dagar efter lagakraft av exploateringsbolaget. Beloppet ska uppräknas med KPI från januari 2013, vilket ger ett totalbelopp på cirka 24,9 miljoner kronor.

Som säkerhet för exploateringsbolagets ekonomiska åtagande att bekosta allmänna anläggningar har bolaget lämnat en bolagsgaranti, vilken är utställd av Peasgood Nonsuch AB. Bolaget ägs av Tobin Properties. Bolagsgarantin är begränsad till 130 miljoner kronor. Som säkerhet för fastighetsbolagens fullgörande av fastighetsutvecklingsavtalet, vilket utgör bilaga till exploateringsavtalet, har Peasgood Nonsuch AB utställt en bolagsgaranti som är begränsad till 40 miljoner kronor.

3.1 Projektkalkyl för detaljplan och delentreprenad 301-303

Verksamhet	Inkomster/Intäkter (tkr)	Utgifter (tkr)	Netto (tkr)
UTFÖRT ARBETE			
Projektplanering	2 000	-2 000	0
Planarbete	1 680	-1 680	0
Exploateringsavtal och fastighetsutvecklingsavtal	2 565	-2 565	0
SUMMA	6 245	-6 245	0
KOMMANDE ARBETEN			
Projektledning	410*	-1200	-410
Mark	3 760	0	3 760
Ersättning allmän plats från Norra Branten	17 390	0	17 390
Konstruktion	700	0	700
Delentreprenader 301-303 inkl intern tid	0	-16 600	-16 600
Rättsligt genomförande	100	-100	0
Utredning och sanering avseende eventuella markföroreningar	0	-1 000	-1 000
Anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten	970	-970	0
SUMMA	23 330	-19 870	3 460
SUMMA TOTAL	29 575	-26 115	3 460

*Kostnaden för projektledning täcks delvis av Ersättning allmän plats från Norra Branten

Vid beräkning av kostnader ingår endast delentreprenad 301-303 och intern tid. Vid beräkning av utbyggnadskostnaderna ingår sanering och ett riskpåslag för oförutsedda arbeten som kan komma att påverka kostnaden.

Kommunens uppskattade kostnader per år för drift och underhåll av gator och trafik med tillhörande övriga anläggningar beräknas till cirka 311 000 kronor, se tabell nedan.

Årlig Drift- och Underhållsberäkning för objekt med huvudman Vägenheten

Summering			311 090 kr	
	Beräknad mängd utifrån systemhandlings projektering:			
	Enhet	Mängd	DoU kostnad	A'pris
Gator och Trafik				
Ellensviksvägen	m2	1 925	182 875 kr	95
G-bana Ellensviksvägen	m2	875	83 125 kr	95
Konstbyggnader, vägmöblering och övriga anläggningar				
Belysning	St.	15	11 250 kr	750
Stödmur	m2	180	33 840 kr	188

3.2 Kalkyl för Nacka Vatten och Avfall AB, delentreprenad 301-310

Verksamhet	Inkomster/Intäkter (tkr)	Utgifter (tkr)	Netto (tkr)
KOMMANDE ARBETEN			
Anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten ingående i delentreprenader 301-303	0	-970	-970
Anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten i ingående delentreprenader 304-310	0	-10 317	-10 317
Anläggningsavgift delområde 1	7 585	0	7 585
Anläggningsavgift delområde 2	3 835	0	3 835
Anläggningsavgift delområde 7A	661	0	661
Anläggningsavgift delområde 7B	988	0	988
SUMMA	13 069	-11 287	1 782

Beräknade anslutningsavgifter för VA är preliminära och beräknade enligt VA-taxan 2018. Kostnaderna för utbyggnad i delentreprenaderna 304-310 är preliminära och kan komma att uppdateras till Utbyggnads-PM för delentreprenaderna 304-310. Vid beräkning av utbyggnadskostnaderna ingår ett riskpåslag för oförutsedda arbeten som kan komma att påverka kostnaden.



4 Utmaningar och risker i projektet

Ledningar från Nacka Energi, Skanova, Nacka Exergi AB och Nacka Vatten och Avfall AB påverkas vid genomförandet. Alla detaljer kring flytt av dessa ledningar är ännu inte klarlagda och genomförandavtal med ledningsägarna är ännu inte undertecknade. Om projektet och ledningsägarna inte kommer överens eller om nya problem med ledningar uppdagas kan tidpunkt för genomförandet förskjutas. Om ledningsägarna inte lyckas tillsätta rätt resurser för projekten finns det risk för förseningar och ökade kostnader.

Trafiken på Augustendalsvägen ska vara öppen under hela genomförandet. Längs med befintlig kontorsbyggnad, belägen inom Norra branten, detaljplan 1, som byggs om till bostäder, finns idag befintliga byggstaket en bit ut i vägen, vilket smalnar av befintlig väg. Samordning behöver ske med byggherren för att säkerställa framkomlighet längs med sträckan. Inflytt kommer att ske i de nya bostäderna från och med hösten 2018 till och med hösten 2019. Dialog behöver ske med byggherren för att samordna utbyggnaden med tidpunkterna för inflytt, så att de inte hindrar varandra.

Säkerheten för entreprenadarbeten med hänsyn till befintlig trafik, befintliga verksamheter och säkerheten för boende i området med skolor och barnfamiljer måste noga planeras och prioriteras.

Det kan eventuellt finnas markföroreningar i del av Ellensviksvägen som kommunen sedan tidigare är ägare till. Kommunen bekostar utredning och eventuell tillkommande sanering av markföroreningar.

Bilagor:

Ärendeöversikt med karta