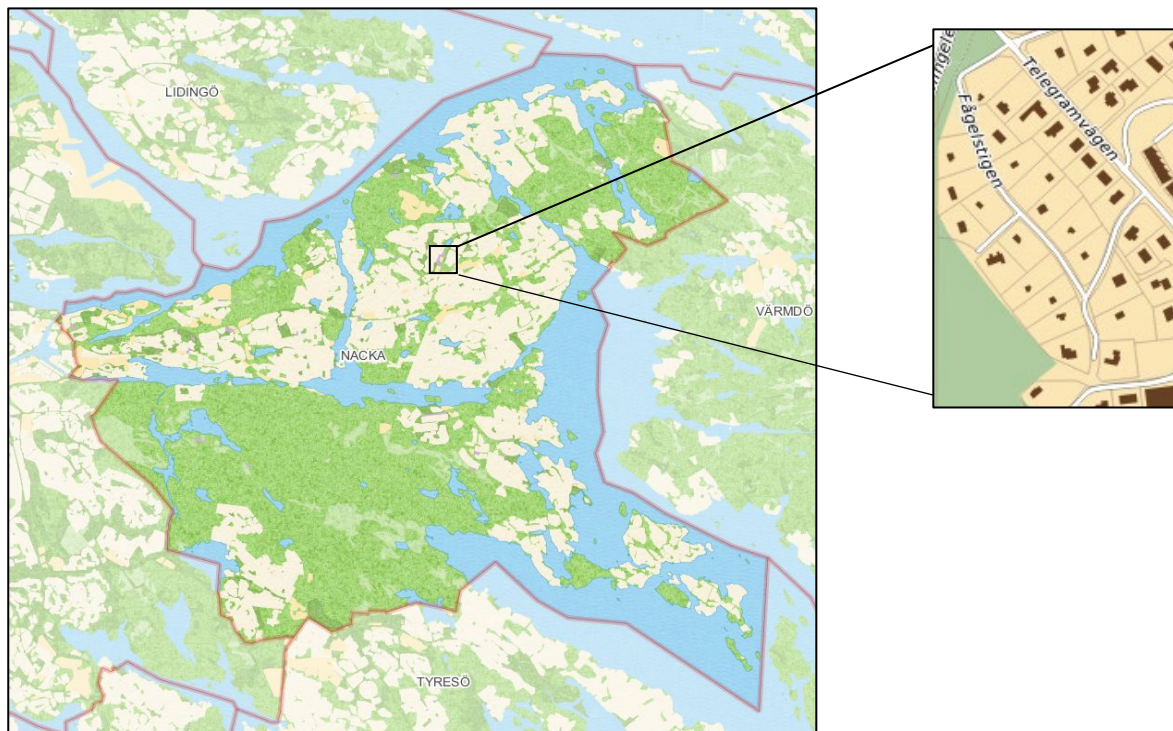


Utbyggnads-PM

Utbyggnad av allmänna anläggningar, Fågelstigen

Stadsbyggnadsprojekt Fågelstigen, Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund.....	3
3	Syfte och mål	4
3.1	Syfte.....	4
3.2	Mål.....	4
3.2.1	Projekt mål	4
3.2.2	Hållbart byggande	4
3.2.3	Uppföljning av mål.....	5
4	Förutsättningar.....	5
4.1	Område och avgränsningar.....	5
5	Utförande.....	6
5.1	Detaljplan	6
5.2	Markägoförhållanden.....	6
5.3	Utbyggnad	7
5.3.1	Allmänna anläggningar.....	7
5.3.2	Byggnation på kvartersmark.....	8
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	9
5.5	Rättsligt genomförande	9
6	Tidplan	9
7	Ekonomi	10
7.1	Budget.....	10
7.2	Projektkalkyl.....	10
7.3	Finansiering.....	11
7.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar	11
8	Risker	12
9	Kommunikation.....	12
10	Rapportering.....	12
10.1	Avslut och överlämnande	12
11	Bilagor.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.

I Sammanfattning

Fågelstigen är ett förnyelseområde i närheten av Orminge centrum och består av 34 befintliga fastigheter. Detaljplanearbetet påbörjades 2013 och detaljplanen vann laga kraft 2021-01-11. En gatukostnadsutredning har tagits fram och även den har vunnit laga kraft.

Detaljprojektering är genomförd och upphandling av entreprenör ska göras under kvartal två 2021. Upphandlingen omfattar ombyggnad av de befintliga gatorna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg. Samtidigt kommer även Nacka Vatten och Avfall AB att lägga ned vatten- och avloppsledningar så att området får kommunalt vatten och avlopp och Boo Energi samt Skanova avser markförlägga el respektive fiber (idag luftledningar).

Utbygganden av de allmänna anläggningarna beräknas vara klara i december 2022.

Utbyggnaden av gator finansieras till fullo genom att fastighetsägarna i området betalar gatukostnadsersättning efter att utbyggnaden är klar. Kommunen får utökade driftkostnader med cirka 95.000 kronor/år efter genomförd utbyggnad. Ränta och avskrivning för år 1 beräknas till cirka 500.000 kronor.

Fastigheterna i området ska, efter att kommunen tagit över gatorna, träda ur Lännersta vägförening. Kommunen har lämnat in en ansökan om detta till Lantmäterimyndigheten.

De privata fastighetsägarna kan söka bygglov för sina egna husprojekt två år efter att detaljplanen vann laga kraft, det vill säga 2023-01-11.

2 Bakgrund

I och med Stockholmsregionens tillväxt har gränsen för bebyggelse successivt flyttats utåt från regionkärnan. En ökad attraktivitet med höjda markvärden i kombination med tillgången till snabba transportsystem har varit bidragande orsaker till att många bosatt sig permanent i områden som tidigare varit områden anpassade för fritidsboende. Eftersom enskilda vatten- och avloppslösningar varit vanligt har ofta miljöproblem uppstått i och med en hög lokal belastning.

När områden omvandlas till permanentboende medför det ett ansvar för kommunen att bland annat se till att viss service finns tillgänglig, att kollektivtrafik finns inom rimligt avstånd samt att minska påverkan på miljön från enskilda avloppsanläggningar. Med anledning av dessa faktorer behöver kommunen nu genomföra detta så kallade förnyelseprojekt. Trafiksäkerhet, framkomlighet och underhåll är viktiga skäl att uppgradera vägarna i samband med att nya vatten- och spillvattenledningar dras. Det är även kostnadseffektivt att samordna utbyggnaden av vägar med utbyggnaden av vatten och spillvatten.

Detaljplanearbetet för Fågelstigen inleddes 2013. Gällande bullerreglerna gjorde att projektet bedömdes svårt att genomföra utan dyrbart bullerskydd längs Ormingeleden. Några år senare trädde nya bullerregler ikraft som gjorde att godtagbara bullernivåer kunde

uppnås i Fågelstigen utan krav på bullerplank. Projektet tog därför fram ett nytt startPM under 2018 och då kunde detaljplan och gatukostnadsutredning gå ut på samråd och granskning.

Detaljplan och gatukostnadsutredning vann laga kraft 2021-01-11.

3 Syfte och mål

Projektets huvudsakliga syfte är att ta fram en detaljplan, bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt rusta upp vägar i området för att möjliggöra för permanent boende. Genom att bostadsfastigheter ansluts till kommunalt vatten och spillvatten kan den lokala miljöbelastningen begränsas.

3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Förbättra miljön genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt upprustning av vägar och omhändertagande av dagvatten i området
- Möjliggöra för permanent bostadsbebyggelse och samtidigt värna om värdefull vegetation inom området

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

Projektets mål är att:

- Möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten
- Minska utsläpp från enskilda avloppsanläggningar
- Förbättra gatustandarden och uppnå en god framkomlighet och trafiksäkerhet inom området
- Ta fram en detaljplan som möjliggör permanent bostadsbebyggelse samt pröva en succesiv förtätning genom styckningsmöjligheter
- Införa skydd för värdefull vegetation på allmän platsmark och inom bostadsfastigheter

3.2.2 Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- God ljudmiljö
- Dagvatten som renas och infiltreras

- En hållbar avfallshantering

3.2.3 Uppföljning av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Mål #1 Kommunalt VA</i>	<i>NEJ</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Inte utbyggt än</i>
<i>Mål #2 Minskade utsläpp</i>	<i>NEJ</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Inte utbyggt än</i>
<i>Mål #3 Förbättra gator</i>	<i>NEJ</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Inte utbyggt än</i>
<i>Mål #4 Ta fram en detaljplan</i>	<i>JA</i>		<i>Detaljplan finns</i>
<i>Mål #5 Skydd vegetation</i>	<i>JA</i>	<i>Vid bygglov</i>	<i>Detaljplan reglerar</i>
<i>Mål #6 God ljudmiljö</i>	<i>JA</i>	<i>Vid bygglov</i>	<i>Detaljplan reglerar</i>
<i>Mål #7 Dagvatten</i>	<i>NEJ</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Inte utbyggt än</i>
<i>Mål #8 Avfallshantering</i>	<i>JA</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Området har redan en fungerande avfallshantering (sophämtning)</i>

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Detaljplanen omfattar området som är markerad med rött i bilden nedan. Det är tre gator (Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg) som ska byggas om till kommunal standard. Telegramvägen ska inte byggas om bortsett från två nya övergångsställen, i övrigt har Telegramvägen god standard. Likaså Bragevägen.



Bildtext: Karta som visar ett flygfoto över projektområdet. De gulmarkerade vägarna ska byggas om till kommunal standard. Den blå ytan visar fördröjningsmagasin för dagvatten.

5 Utförande

5.1 Detaljplan

Detaljplan för Fågelstigen har tagits fram och vunnit laga kraft 2021-01-11. Utbyggnaden av allmänna anläggningar är en del av genomförandet av detaljplanen.

5.2 Markägoförhållanden

De flesta fastigheter inom detaljplanens område ägs av privata fastighetsägare. Nacka kommun äger vägmarken vilken har upplåtits till Lännersta vägförening (Lännersta GA:4). Nacka kommun äger cirka 400 kvadratmeter mark i södra delen av planområdet som avser säljas till ägaren av Lännersta 1:818. Nacka kommun äger även en bit mark i nordvästra delen av området och det är planlagt som NATUR.

5.3 Utbyggnad

5.3.1 Allmänna anläggningar

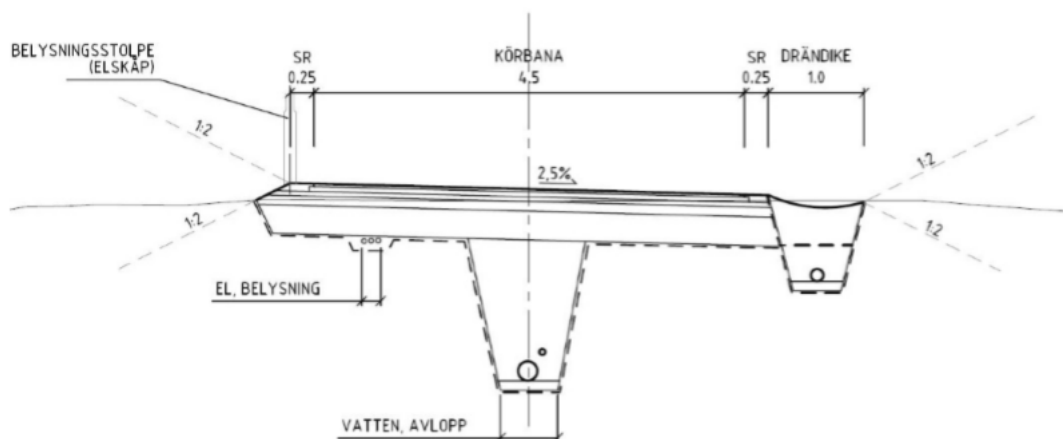
Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen breddas till cirka 4,5 meter körbana där utrymme finns. Ingen gångbana byggs, det anses inte behövas ur trafiksäkerhetssynpunkt. Fågelstigen breddas till 5,5 meter i den skarpa kurvan i norra delen av Fågelstigen för att förbättra sikt och möjlighet för bilar att mötas på vägen. Mindre justeringar av vägnars profil görs vid krön och svackor för att förbättra sikten. Korsningar behåller sina lägen. Vägarna får ny överbyggnad och beläggs med asfalt för att öka vägens livslängd och hållbarhet samt underlätta drift av vägarna. Vägarnas avvattnings förbättras genom att diken anläggs och ett fördörjningsmagasin för dagvatten byggs söder om området. Ny gatubelysning och nya vägskyltar sätts upp. Två sopkärlsplatser för privata fastighetsägare iordningsställs och på så sätt behöver inte vändplatser byggas i slutet av Fågelstigen respektive Sparvstigen. Två övergångsställen på Telegramvägen byggs. Skogsgläntans vägs dagvattensystem förbinds med Telegramvägens dagvattensystem. El och fiber markförläggs. Elnätsstation byggs av Boo Energi i slutet på Sparvstigen.

Detaljprojekteringen är klar. Entreprenadupphandling planeras till kvartal två 2021 med entreprenadform ”genomförandeentreprenad”.

Utbyggnaden planeras starta under hösten 2021, preliminärt i början av september, och bör vara avslutad i december 2022.

Etableringsyta (arbetsbod, maskiner och material) planeras på den privata fastigheten Lännersta 1:837 som ligger inom projektområdet. Fastighetsägaren är positiv till detta.

Utbyggnaden genomförs tillsammans med Nacka vatten och avfall, Boo Energi och Skanova.



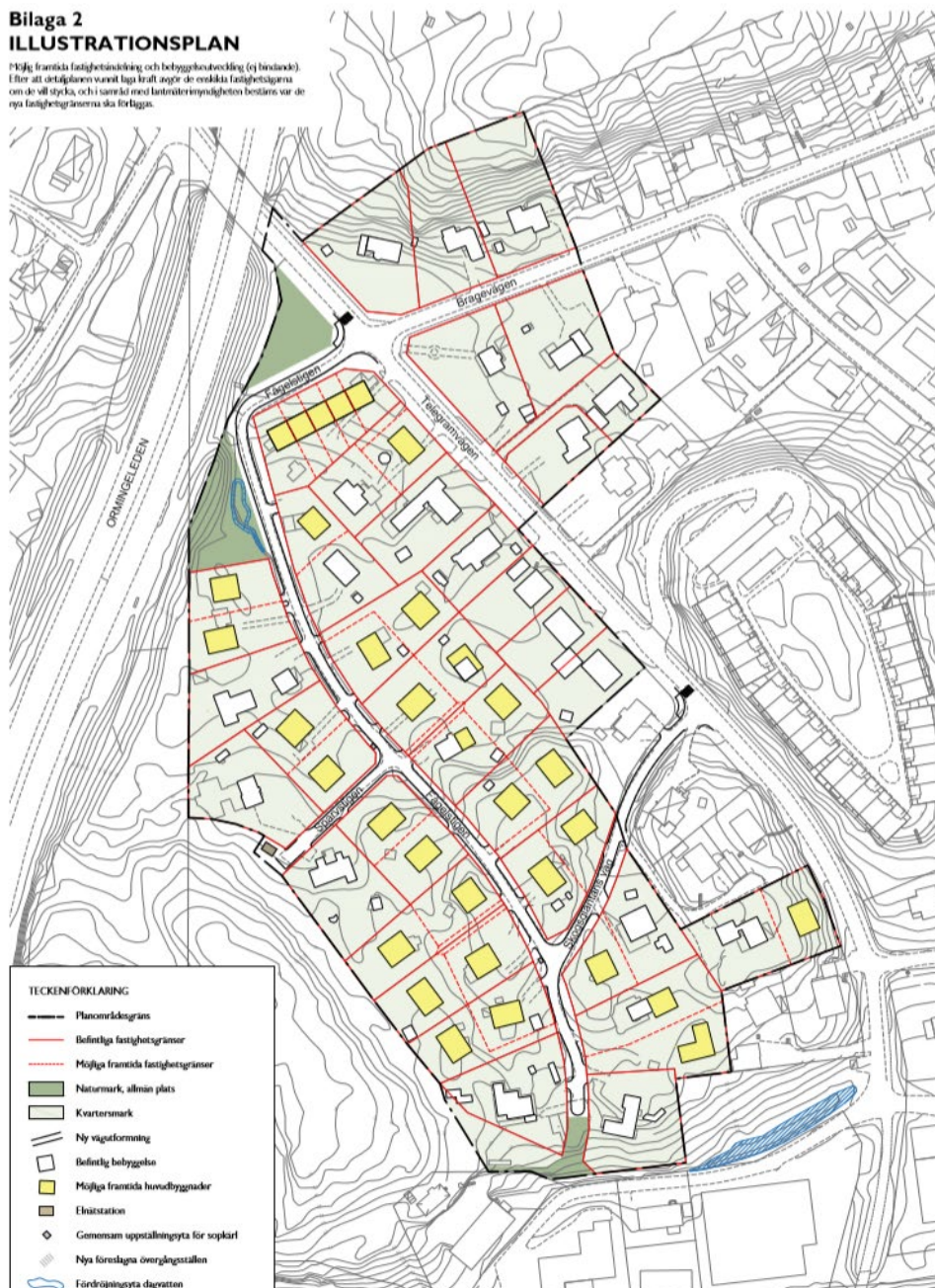
Bildtext: Principskiss som visar Fågelstigen i genomskärning efter utbyggnad

5.3.2 Byggnation på kvartersmark

På grund av Fågelstigen närhet till Orminge centrum och att områdena i Fågelstigen närhet är ganska tätbebyggda så medger detaljplanen för Fågelstigen många avstyckningar, se illustrationsplan nedan. Högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras (undantaget Lännersta 1:837 där radhus kan byggas). Utöver vad detaljplanen reglerar kan bygglovsbefriade åtgärder nyttjas, såsom uppförande av attefallshus. Genomförandetiden för kvartersmark börjar gälla två år efter laga kraft, det vill säga det är först då bygglov kan ges på privata fastigheter. Syftet med detta är att kommunen ska hinna bygga ut allmänna anläggningar innan privata fastighetsägare påbörjar sina byggnadsprojekt.

Bilaga 2 ILLUSTRATIONSPLAN

Plöj framtida fastighetsindelning och bebyggelseordning (ej bindande). Efter att detaljplanen varit laga kraft reglerar de enskilda fastighetsägarna om de vill stycka, och i samråd med lastströktillståndsgivaren bestäms var de nya fasthetsgränserna ska dras.



Bildtext: Illustrationsplan som visar ett exempel på hur området kan se ut om alla väjer att stycka av sina fastigheter. Avstyckningarna kan komma att bli annorlunda, detaljplanen styr bara minsta tomtstorlek, inte exakt vart de nya gränserna ska dras.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Under de cirka 15 månader som utbyggnad av allmänna anläggningar pågår kommer det bli aktuellt med vissa trafikomläggningar inom området. Sprängning kommer att göras för att få ner vatten- och avloppsledningarna på erforderligt djup, vilket kommer leda till vibrationer i mark och byggnader. Besiktningar av privat egendom (brunnar och byggnader) görs innan sprängningsarbetena påbörjas för att dokumentera skick på egendomen. Eventuella skador som uppstår på grund av sprängningarna ska ersättas av den som orsakat skadan. Buller kommer uppstå under byggtiden, främst från grävskopor och lastbilar.

Efter avslutad utbyggnad får fastighetsägare och boende högre standard på gatorna, ny modern belysning, kommunalt vatten och avlopp. El och fiber finns redan i området, skillnaden är att det markförläggs vilket skapar förutsättning för färre driftstörningar. Utvecklingen av Fågelstigen innebär ökad trafiksäkerhet för barn inom området och det planeras två stycken nya övergångsställen på Telegramvägen. Ena övergångsstället blir vid korsningen Telegramvägen/Fågelstigen och det andra övergångsstället blir vid korsningen Telegramvägen/Skogsläntans väg.

5.5 Rättsligt genomförande

Avtal med ledningsägare ska tecknas som reglerar kostnadsfördelningen av utbyggnaden av deras anläggningar.

Lantmäteriförrättning behöver göras för att lyfta ur Fågelstigens fastigheter ur Lännersta vägförening (Lännersta GA:4). Ansökan är redan inlämnad av kommunen.

Gatukostnadsutredning är upprättad och antagen av kommunstyrelsen.

Inga lov, till exempel bygglov eller strandskyddsdispens, bedöms behövas för genomförandet av detaljplanen.

Kommunen ska sälja en bit mark till ägaren av fastigheten Lännersta 1:818 vilket ska regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering.

6 Tidplan

Aktivitet	Månad/kvartal och år
Detaljplan laga kraft	januari 2021
Utbyggnads-PM	mars-april 2021
Upphandling entreprenad	maj-augusti 2021
Byggstart allmänna anläggningar	september 2021
Slutbesiktning allmänna anläggningar	december 2022
Debitering gatukostnader	januari-mars 2022
Privat husbyggen	januari 2023 och framåt

Projektavslut	kvartal 2 2023
---------------	----------------

7 Ekonomi

7.1 Budget

Beslutstidpunkt samt beslut		
	2016-06-10	SUMMA (tkr)
Inkomster/intäkter	10 800	10 800
Utgifter	-14 375	-14 375
TOTALT BEVILJAD BUDGET	-3 575	-3 575

Tabellen ovan redovisar politiskt beviljad budget på en övergripande nivå, samt tidpunkt för beslutet.

7.2 Projektkalkyl

VAD	PROGNOS/ FÖRSLAG NY BUDGET (miljoner kronor)	GÄLLADE BUDGET (miljoner kronor)
KOSTNADER		
Utfall hittills	-5,4	-5,4
Utbyggnad gata inklusive byggledning, projektledning med mera	-8,7	-9,0
Ledningsägarnas kostnader*	-5,0	
SUMMA	-19,0	-14,4
INTÄKTER		
Gatukostnadsersättning	9,9	9,9
Ledningsägarnas kostnader*	5,0	
Ersättning från genomförandeavtal med ledningsägarna*	1,0	
Markförsäljning**	0,5	0,5
Planavgifter	0,4	0,4
SUMMA avrundat	17,0	10,8
NETTO	-2,0	-3,6

*Finns ej i gällande budget, ny budget kommer begäras för att hantera ledningsägarnas kostnader.

*Ersättning från genomförandeavtal med ledningsägarna avser ersättning för kostnader som kommunen får för att ledningsägarna är med i samma entreprenad eller kostnader som ska delas mellan parterna.

**Kommunal mark som kan säljas till Lännersta 1:818. Beloppet är mycket grovt och värdering behöver utföras för att säkerställa att marken säljs till marknadsmässigt pris.

Projektets negativa netto beror på att intäkterna från planavgifterna inte täcker kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Kostnadsoptimering har gjorts i projektet för att hålla kostnaderna så låga som möjligt.

Bland annat genom att:

- Ingen mark ska lösas in
- Inga vändplaner byggs
- Ingen lekplats byggs
- Inget bullerskydd längs Ormingeleden byggs

Kostnader och inkomster beräknas fördelas så här under kommande år:

Projekt/namn	2021			Årsbudget 2022			2023			Årsprgnos 2024=>			Totalt		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Fågelstigen	1	-3	-2	4	-10	-6	12	-1	11	0	0	0	17	-14	3
Utfall till och med 2020 tillkommer: Kostnader -5 miljoner kronor															
Netto blir då -2 miljoner kronor															

7.3 Finansiering

Utbyggnaden av gator finansieras av gatukostnadsersättning. Utbyggnad av ledningar (vatten- och avloppsledningar, el och fiber) bekostas av respektive ledningsägare genom att kommunen vidarefakturerar deras andelar i entreprenaden. Kommunens merkostnader för samordning av ledningsägarnas arbeten bekostas av ledningsägarna. Kostnaden för framtagande av detaljplanen bekostas till liten del av planavgifter och till större del via skatt.

7.4 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Kommunen får utökad driftkostnad i och med att Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg inte tidigare har ingått i kommunens ansvarsområde. Driftkostnad beräknas till 95.000 kronor/år. Ränta och avskrivningskostnad för första året blir cirka 350.000 kronor.

8 Risker

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Tid	Oerfaren entreprenör	Stora problem i utbyggnaden	Bra upphandling Sätt krav på erfarenhet Ställ krav på omsättning > 30 miljoner kr
●	Ekonomi	Budgeten håller inte	Dyrare än beräknat	Dubbekolla våra kalkyler. Begär mer budget. Senarelägga projektet. Lägga ihop med andra projekt för att få större = bättre affär.
●	Produkt	Oerfaren entreprenör	Stora problem i utbyggnaden	Bra upphandling Sätt krav på erfarenhet Ställ krav på omsättning > 30 miljoner kr

Tabellen ovan redovisar de viktigaste riskerna som identifierats hittills i projektet. Arbete ska ske löpande under projektets gång för att identifiera risker och om riskerna förändrats.

9 Kommunikation

En kommunikationsplan tas fram för genomförandet. Hemsida uppdateras kontinuerligt. Mailutskick görs till berörda fastighetsägare. Informationsblad i brevlådan under pågående utbyggnad. Skyltar på plats informerar om att arbete pågår.

10 Rapportering

10.1 Avslut och överlämnande

Efter godkänd slutbesiktning ska kommunens anläggningar lämnas över från projektet till kommunens driftorganisation vilket görs i form av en driftöverlämning.

Ulf Crichton

Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander

Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Peter Skogberg

Enhetschef
Bygg och anläggning

Zlatko Markovic

Delprojektledare allmänna anläggningar
Bygg och anläggning

