

Utbyggnads-PM Älta centrumkvarter

Stadsbyggnadsprojekt 99963000 Älta centrumkvarter, fastigheterna Älta 10:1, 69:1, 19:1, 25:1, 27:3, 69:1 i Älta



Kartan visar stadsbyggnadsprojektets avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen stadsbyggnadsprojektet ligger.

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund.....	3
3	Syfte och mål	5
3.1	Syfte.....	5
3.2	Mål.....	5
3.2.1	Projekt mål	5
3.2.2	Hållbart byggande	6
3.2.3	Uppföljning av mål.....	6
4	Förutsättningar.....	7
4.1	Område och avgränsningar.....	7
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	8
5	Utförande.....	9
5.1	Detaljplan	9
5.2	Markägoförhållanden.....	9
5.3	Utbyggnad	10
5.3.1	Allmänna anläggningar.....	12
5.3.2	Byggnation på kvartersmark.....	15
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	17
5.5	Rättsligt genomförande	18
5.6	Konsten att skapa stad.....	18
6	Tidplan	18
7	Ekonomi	19
7.1	Budget.....	19
7.1.1	Projektkalkyl	19
7.2	Finansiering.....	20
7.3	Driftskostnader för allmänna anläggningar	21
8	Risker	21
9	Kommunikation.....	22
10	Rapportering.....	22
10.1	Avslut och överlämnande	22

I Sammanfattning

Denna utbyggnadspromemoria omfattar utbyggnad av allmänna anläggningar i stadsbyggnadsprojekt 99963000 Älta centrumkvarter och omfattar samtliga allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Detaljplanen för Älta centrumkvarter omfattar cirka 950 lägenheter, ett nytt Älta centrum, förskola, äldreboende samt lokaler för kultur, fritidsgård och bibliotek.

Befintliga el- fiber- fjärrvärme- vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar kommer att behöva läggas om för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Ett nytt torg kommer att byggas och befintlig park kommer att rustas upp. Nya gator kommer att anläggas för att försörja den nya bebyggelsen och befintlig infart till Älta centrum flyttas. Eventuellt byggs en till infart från Ältavägen. Den del av Oxelvägen som ligger inom stadsbyggnadsprojektet kommer att rustas upp och kompletteras med ny gång och cykelbana. Vid befintlig gång- och cykeltunnel kommer Oxelvägen att sänkas för att skapa en trafiksäker korsning och möjliggöra för byggnationer i stadsbyggnadsprojektet och i kommande stadsbyggnadsprojekt Fläderparken.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar planeras att påbörjas under kvartal 3 2022 och pågå till och med kvartal 2 2030.

Utbyggnaden för hela stadsbyggnadsprojektet bedöms uppgå till 207 miljoner kronor. Av dessa kostnader kommer ledningsägare att vidarefaktureras kostnader om uppskattningsvis 32 miljoner kronor. Kommunen har i exploateringsavtal med Wallenstam AB avtalat om en exploateringsersättning om 1 750 kronor per kvadratmeter BTA vilket genererar en inkomst om 69 miljoner kronor. Nettot för kommunen beräknas till 80 miljoner kronor (inklusive markintäkter).

2 Bakgrund

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Inom programområdet föreslås utbyggnad av ett nytt centrumområde, cirka 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, äldreboende, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Antalet planerade bostäder redovisat i programhandlingen har ökat främst med anledning av det utökade antalet bostäder inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter. Totalt inom programområdet utgör nu antalet bostäder cirka 1 900.

Älta centrumkvarter är det största stadsbyggnadsprojektet inom detaljplaneprogrammet och innefattar bland annat Ältas nya lokalcentrum, cirka 950 bostäder, ett särskilt boende för äldre med cirka 54 boendeplatser och två förskolor. Stadsbyggnadsprojektet innefattar även om- och nybyggnad av allmänna anläggningar som Älta torg, parkstråket mellan Älta torg och

Stavsborgsskolan samt ett antal lokalgator. Inom stadsbyggnadsprojektet äger Wallenstam AB centrumanläggningen inklusive höghuset samt de befintliga parkeringsytorna. Resten utgör kommunalägd mark.

Detaljplanen innebär att befintligt inomhuscentrum och parkeringsanläggningar rivs och ersätts med ny bebyggelse med underbyggda parkeringsgarage och omfattar totalt åtta tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål med verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåningar. Inom planområdet föreslås även nya allmänna platser, i form av ett torg och parkstråk samt en lokalgata. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 950 bostäder, cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål, ett äldreboende med cirka 55 lägenheter och en förskola med 6 avdelningar.

Detaljplanen möjliggör att fler bostäder tillskapas i närheten av service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur, vilket kan skapa förutsättningar för ett tryggt, levande och konkurrenskraftigt centrum.

Detaljplanen innebär att fordonstrafik kommer att vara närvarande på de gåendes villkor inom delar av torget, vilket ställer höga krav på utformningen av torg- och gaturummet. Torget och parkstråket föreslås att innehålla inslag av lek, dock i begränsad omfattning. Detaljplanen innebär därmed att stora delar av lek och rekreation kommer att ske på de framtida bostadsgårdarna inom planområdet, samt på rekreationsområden utanför planområdet. Arbete pågår med tillståndet som krävs från Trafikverket för att kunna anlägga den norra infarten enligt detaljplanen.

Utbyggnaden av allmänna platser bedöms bidra till en förbättrad tillgänglighet med bättre kopplingar till omgivningen. Kultur- och fritidsverksamheter planeras i anslutning till parkstråket med goda förbindelser till skola och gröns- och idrottsområden, som barn och ungdomar fritt kan röra sig mellan.

Detaljplanen för Älta centrumkvarter var ute på samråd under vintern 2017/2018, granskning hösten 2019, antogs i oktober 2020 och vann laga kraft i oktober 2021. Förstudie och detaljprojektering av de allmänna anläggningarna har genomförts. Under 2019 färdigställdes Svanhöjdens/Oxelvägens förskola med tillhörande lokalgata. Förskolan och lokalgatan ingår i stadsbyggnadsprojektet men omfattas av en annan detaljplan som antogs under 2017. Sedan hösten 2018 har omläggning av en större huvudvattenledning som ingår i stadsbyggnadsprojektet pågått och inkoppling skedde under sommaren 2020.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att förverkliga översiktsplanen genom tillämpning av översiktsplanens strategi ”Utveckling av lokala centra och dess omgivning”, för ett hållbart Nacka. För att främja en sådan utveckling syftar stadsbyggnadsprojektet till att:

- Skapa en tätare stadsmiljö med ett ökat utbud av bostäder och service samt bidra till en kvalitetshöjning av offentliga miljöer
- Stärka småstadskänslan genom att skapa naturliga mötesplatser kring idrott, friluftsliv, kultur, service, handel och skola och på så vis bidra till en ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbar utveckling av Älta centrum
- Utveckla Älta utifrån invånarnas behov för att skapa trivsel och välmående
- Öka tillgängligheten till, från och inom området så att Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta.

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

Stadsbyggnadsprojektets mål i startpromemorian var:

- I enlighet med detaljplaneprogrammet möjliggöra för cirka 475 nya bostäder med handel i gatuplan, genom byggnation på bland annat befintliga parkeringsytor.
- Ältavägen byggs om till stadsgata.
- Befintligt centrum flyttas till ett nytt läge som bland annat gränsar direkt mot stadsgatan Ältavägen och ett nytt torg.
- På det nya torget som ansluter till Ältavägen, skapa förutsättningar för bland annat uteserveringar.
- På platsen för befintlig centrumbyggnad pröva nya verksamheter som service, skola, idrott och kulturverksamhet. Skolan som avses att prövas behöver inrymma minst 500 elever i årskurs 7–9.
- Skapa kopplingar i öst-västlig riktning mellan Oxelvägen och Ältavägen via en ny torggata inklusive nya Älta torg samt ny lokalgata norr om torgkvarteret.
- Skapa en koppling i östvästlig riktning genom en ny lokalgata som ansluter till Oxelvägen i väst och Ältavägen i öst.
- Utredda möjligheten att flytta befintligt bibliotek till en mer central plats.
- Utredda lokalisering av särskilt boende för äldre. Idag finns ett mindre äldreboende i höghuset intill befintlig centrumanläggning.
- Skapa ett samlande rum och en attraktiv mötesplats i form av en park med eventuell lekplats i anslutning till centrumbebyggelsen.
- Ersätta befintliga förskolelokaler med ny förskola i botten på flerbostadshus norr om centrumkvarteret intill den nya parken samt förskola i fristående byggnad intill Oxelvägen sydväst om centrum.

- Beakta de åtgärder som föreslagits i den tidigare genomförda dagvattenutredningen.
- Att kommunicera projektet i dialog med Ältas invånare och på så sätt skapa förutsättningar för trivsel och välmående.

Målet för antalet bostäder uppgår idag till cirka 950 lägenheter. I programmet bedömdes de aktuella kvarteren inrymma cirka 475 bostäder, att jämföras mot detaljplanens 950 bostäder. Detaljplanen uppfyller därför mer än väl bostadsmålen för området, även om planförslaget nu räknar med mindre lägenhetsstorlekar (storlek på lägenheter styrs inte i detaljplanen). Anledningarna till att exploateringsgraden har ökat är bland annat att lokaler för skola och idrott istället bereds utanför planområdet och att bebyggelsen blir något högre. Målet att Ältavägen ska bli stadsgata har också utgått eftersom Trafikverket är väghållare för Ältavägen och att utforma Ältavägen som stadsgata är därmed inte möjlig.

3.2.2 Hållbart byggande

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

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

3.2.3 Uppföljning av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser	<i>Ja</i>	<i>Kan utvärderas efter utbyggnad exempelvis vakansgrad lokaler</i>	<i>Antal kvadratmeter lokaler framgår av detaljplan</i>
Dagvatten som renas och infiltreras	<i>Ja</i>	<i>Bygglov kvartersmark förutsätter att dagvattenpolicy och dagvattenutredningar följs.</i>	<i>Projektering har utförts enligt dagvattenpolicy och dagvattenutredning.</i>
Nära till skola, fritid, idrott och kultur	<i>Ja</i>		<i>Framgår av detaljplan</i>
Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet	<i>Delvis</i>	<i>Efter färdigställd utbyggnad kan recipientens status mätas</i>	<i>Nära till grön- och vattenområden är säkerställd i detaljplanen.</i>

4 Förutsättningar

Förutsättningarna för att kunna genomföra detaljplanen i sin helhet har varit att detaljplanen vinner laga kraft, att genomförandeavtal skrivs med Trafikverket och att kommunalägd kvartersmark markanvisas till byggherrar. Förutsättningarna är nu delvis uppfyllda då genomförandeavtal är tecknat med Trafikverket och markanvisningar har skett till Wallenstam och Hemsö AB men en markanvisning återstår att genomföra. Utbyggnationen samordnas med Wallenstam AB som bygger ut 6 av 8 kvarter. Genomförandet samordnas även med övriga kommunala stadsbyggnadsprojekt i programområdet för Älta centrum exempelvis nya Stavsborgsskolan.

4.1 Område och avgränsningar

Planområdet omfattar totalt cirka 6,5 hektar och är beläget i centrala Älta och berör Ältas befintliga centrum. Planområdet avgränsas av Ältavägen i öster och Oxelvägen i väster och Almvägen och befintlig bebyggelse i norr, och angränsar i söder till radhusbebyggelse och flerbostadshus, se illustrationsplan Älta centrumkvarter nedan.

De fastigheter som omfattas är del av fastigheten Älta 10:1 och hela fastigheten Älta 69:1 som ägs av kommunen. Del av fastigheten Älta 24:2 och hela fastigheterna Älta 25:1, 19:1 och 27:3 som ägs av Wallenstam AB; del av fastigheten Älta 18:2 som ägs av HSB BRF Stensö i Nacka; och del av fastigheten Älta 69:2 som ägs av BRF Salen 1. Kvarter 1,2,3,4 och 5 ägs av bolag ägda av Wallenstam AB. Kvarter 6 ägs av kommunen och är markanvisat till Wallenstam AB. Kvarter 7 och 8 ägs av kommunen, kvarter 8 är markanvisat till Hemsö AB och kvarter 7 kommer att markanvisas senare i tid, preliminärt under 2024 då behovet av etableringsyta för kommunens kommande entreprenad är stort. Stadsbyggnadsprojektet kommer också att behöva ta markområden i anspråk utanför detaljplaneområdet för att kunna driva genomförandet rationellt. Det handlar om en yta väster om Oxelvägen direkt söder om Flädervägen som för närvarande används som parkeringsyta för ersättningslokalerna på Strandparksskolan, se illustrationsplan Älta centrumkvarter nedan.

framtida funktion och utformning exempelvis gatuutformningen längs tättbebyggda områden längs Ältavägen.

5 Utförande

5.1 Detaljplan

Ny detaljplan, Älta centrumkvarter, har tagits fram och antogs av kommunfullmäktige 2020-10-12 och vann laga kraft 2021-10-06. Detaljplanen omfattar totalt åtta tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål med verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåningar. Inom planområdet föreslås även nya allmänna platser, i form av ett torg och parkstråk samt en lokalgata. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 950 lägenheter cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål, ett äldreboende med cirka 55 lägenheter och en förskola med 6 avdelningar. Detaljplanen möjliggör två infarter från Ältavägen in till Älta centrum varav den befintliga södra infarten har i december 2021 flyttats cirka 30 meter. Den norra är en möjlig ny infart som kommunen har efterfrågat under hela planarbetet men ännu inte fått acceptans på från Trafikverket som är väghållare för Ältavägen. Frågan om en ny ”norra infart” återstår att lösa genom tillstånd och avtal med Trafikverket och arbete pågår med detta.

5.2 Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största del av kommunen och Wallenstam AB. Kvarter 1–5 ägs av Wallenstam AB och kvarter 6 är markanvisat till Wallenstam AB. Kommunen och Wallenstam AB reglerar också några mindre markytor sinsemellan för att anpassa markägandet efter detaljplanen. Markregleringarna är avtalade i exploateringsavtal och ansökningarna skickades in till Lantmäteriet för handläggning i samband med att exploateringsavtalet antogs.

Kommunen löser också in en mindre markyta från BRF Salen 1, Älta 69:2 (direkt norr om kvarter 7 och 8) och ansökan och överenskommelse är inskickad till lantmäteriet. Kommunen ska också lösa in en mindre markyta för vägslänt på fastigheten Älta 18:2 som ägs av HSB brf Stensö.

Kvarter 8 är markanvisat till Hemsö AB och kvarter 7 kommer att användas som etableringsyta och därefter markanvisas. Hemsö AB kommer att få tillträda marken inom kvarter 8 tidigast 2024 eftersom ytan ska användas som etableringsyta. Preliminärt sker markanvisning av kvarter 7 under slutet av 2024.

Se illustrationsplan Älta centrumkvarter, med detalj kvarter 7 och 8 nedan.



Illustrationsplan Älta Centrumkvarter, med detalj kvarter 7 och 8.

5.3 Utbyggnad

Åtgärderna som detta utbyggnads-PM avser är förtätning av Älta centrum samt utbyggnad av allmänna anläggningar som kommunen kommer att vara huvudman för. Det nya gatunätet kopplar ihop Älta centrum med omgivande bebyggelse och grönområden. På kvartersmarken bygger Wallenstam AB ett helt nytt område i Älta centrum med bostäder, butiker, kulturhus, bibliotek och mötesplatser och Hemsö AB kommer att bygga äldreboende och förskola.

Då området som ska byggas ut är trångt med flera pågående entreprenader samtidigt samt att centrumet kommer att vara öppet behöver tre förberedande arbeten genomföras innan kommunens entreprenad 1 startar under kvartal 2 2022. De förberedande arbetena avser korsningsflytt av infarten till Älta centrum till det nya permanenta läget, överlast och provisoriska ledningar samt ledningsomläggningar öster om Ältavägen. Korsningsflytten genomfördes under 2021 till den del att den nya infarten till Älta centrum går att använda och kommer att färdigställas under våren 2022. Överlast och provisoriska ledningar samt ledningsomläggningar planeras att starta under kvartal 1 2022.

Se illustration förberedande arbeten nedan.

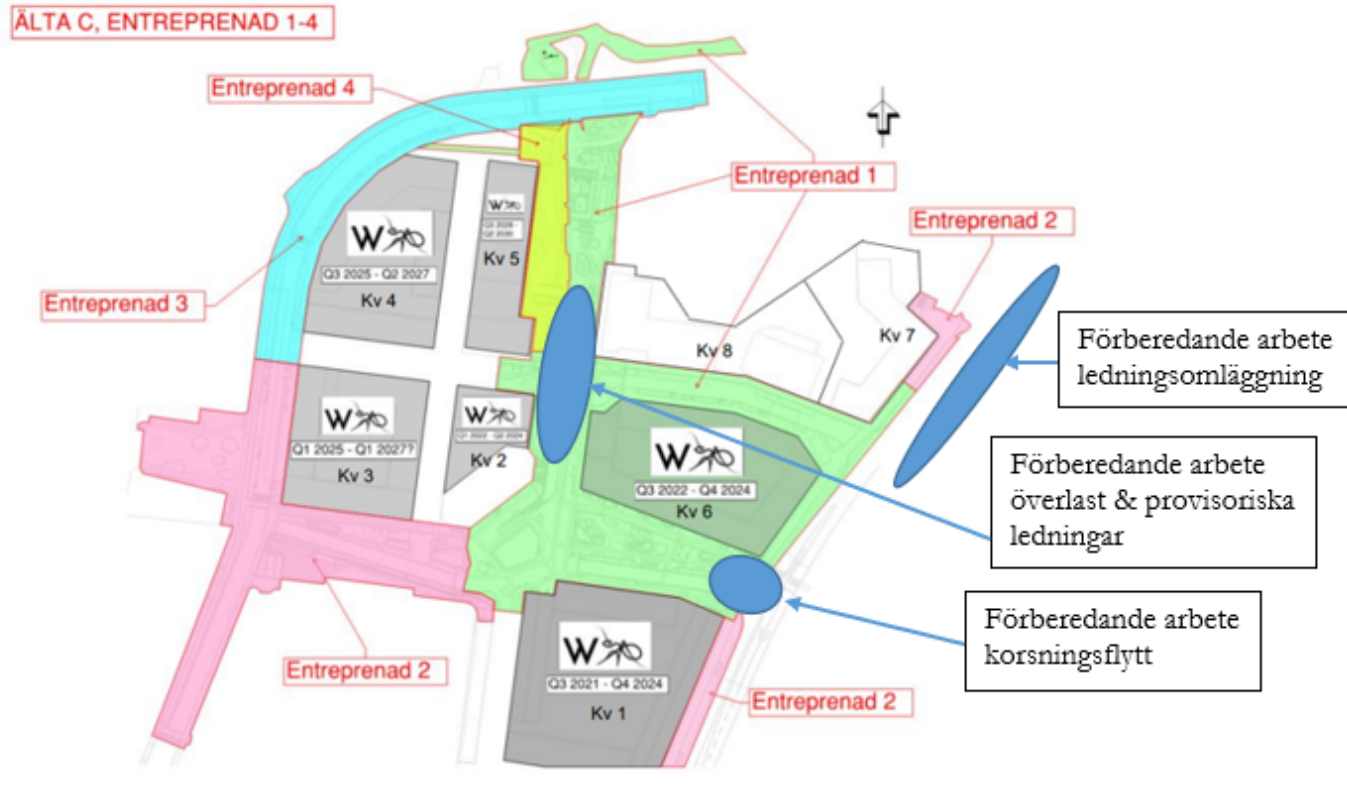


Illustration förberedande arbeten

5.3.1 Allmänna anläggningar

Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna delas upp i fyra olika entreprenader. Entreprenaderna delas in i olika etapper för att lättare åskådliggöra samordningen med Wallenstam AB:s utbyggnader, se illustration skedesplan entreprenader nedan.

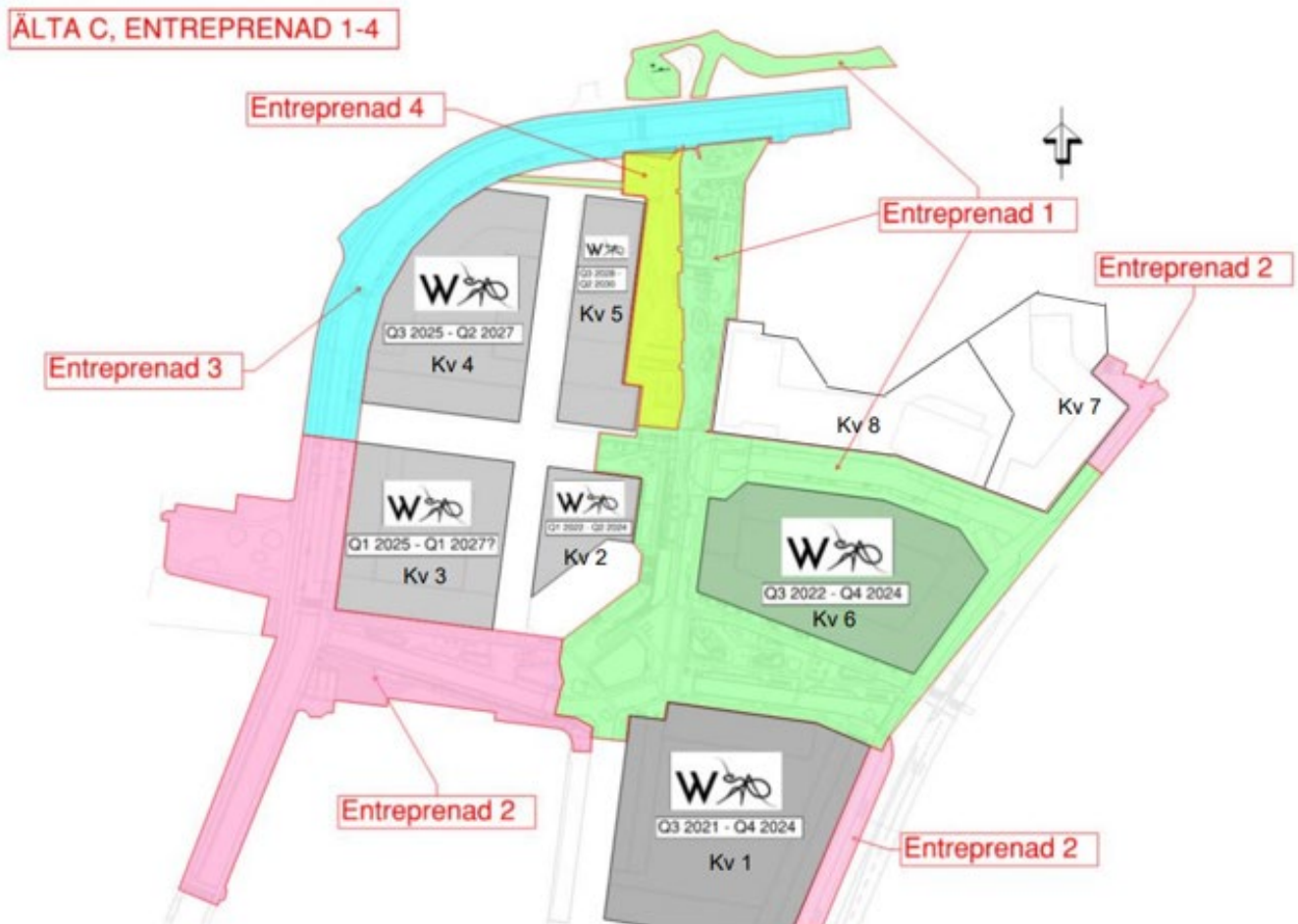


Illustration skedesplan entreprenader

Entreprenad 1

Entreprenad 1 planeras att starta under kvartal 2 2022 och avslutas under kvartal 1 2023 och innefattar till stor del markarbeten med ledningsförläggning av vatten och avlopp, fjärrvärme, el och fiber samt rivning av anläggningar och markuppfyllnad.

I entreprenad 1 kommer också finplanering av den östra delen av parken att genomföras så att det finns en park i början av utbyggnaden av Älta centrum eftersom utbyggnaden pågår i många år, se bild över parken nedan.

Älta Centrumkvarter får en ny torgyta med gångstråk och två lokalgator belagda med betongmarksten respektive asfalt och kantsten. Befintlig marknivå kommer på del av torget att höjas för att möta Oxelvägen, som kommer att sänkas i senare entreprenad, med avsikt att bygga bort den planskillnad som råder idag. Finplaneringen kommer dock att genomföras i entreprenad 2 eftersom Wallenstam AB bygger kvarter 1 och 6 samtidigt som kommunens entreprenad 1 vilket innebär att lokalgatorna kommer att användas som byggvägar.



Vy över torget med befintligt hus i kvarter 2 i bakgrunden.



Vy från infarten från Ältavägen mot torget.



Entreprenad 2

Entreprenad 2 planeras starta under kvartal 3 2023 och pågå till 2026. Ytorna från entreprenad 1 finplaneras i takt med att Wallenstam AB:s utbyggnad av kvarter 1 och 6 färdigställs, se vy över torg och infart ovan.

Gångtunneln under Oxelvägen rivs för att sänka gatan och skapa en plankorsning. Innan rivningen kan ske bereds marken öster om Oxelvägen och en ny tillfällig väg byggs för att möjliggöra rivningen. Det finns en befintlig ledning under Oxelvägen som läggs om för att möjliggöra planläggning av bostäder i projektet Fläderparken som ej har startat än.

Från Oxelvägen mot torget kommer bergskärning ske som förstärks med platsgjuten stödmur och kläs med tegel och ledbelysning för ett trivsamt intryck. Bergskärningen sker genom att såga berget och vissa mindre delar kommer att sprängas. Sågning av berget genomförs på grund av att det är ett känsligt område med många byggnader som ligger nära. Området finplaneras och träd och buskar planteras i regnbäddar på torg och lokalgator vilket är ett krav för att klara dagvattenhanteringen och inte förorena Ältasjön.

När Oxelvägen är sänkt sker finplanering och återställning av området där den tillfälliga vägen byggdes.

Entreprenad 3

Entreprenad 3 planeras starta under kvartal 2 2024 och avslutas under kvartal 3 2025.

Entreprenaden består av ledningsförläggning och att finplanera norra delen av Oxelvägen samt första delen av Almvägen. Gatan smalnas av och förses med nytt slitlager, bredare gång och cykelbanor på båda sidor med kantstensparkering och nya brunnar för dagvattenhanteringen. Oxelvägen får nya bussangöringar utanför kvarter 3 som kan hantera större kapacitet vilket är ett stort behov då det kommer att vara huvudpendlarstråk för boende i Älta. Ombyggnaden sker för att tillskapa en trygg och trafiksäker separat cykelbana.

Entreprenad 4

Entreprenad 4 planeras starta och slutföras under 2030 och avser finplanering av den västra delen av parken vilket är den sista utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Belysningsanläggningar projekteras och utföras enligt kommunens projekteringsanvisningar för belysning.

Hela planeringen av utbyggnaden av allmänna anläggningar har skett samordnat med Wallenstam AB och regleras i tecknat exploateringsavtal.

Projektering, omläggning och utbyggnad av ledningar regleras i genomförandeavtal med ledningsägarna. Ledningsägare till ledningar som ska läggas om till följd av utbyggnad av allmän plats i Älta är Skanova AB, AB Stokab, Nacka Energi AB, Nacka vatten och avfall AB samt Vattenfall AB.

Ledningsägarna bekostar sin egen projektering som vidarefaktureras av kommunen. Projektering och produktionsplanering samordnas. Dagvattenhanteringen byggs ut i varje entreprenad för att exploateringen inte ska orsaka ökade mängder av både dagvatten och föroreningar.

5.3.2 Byggnation på kvartersmark

Kvarter 1 – 6 byggs ut av Wallenstam AB. Kvarter 1 har redan startat med rivning av befintligt garage och kommer att bestå av bostäder, matbutik, gym, café, restaurang och service. Kvarter 2 påbörjas under kvartal 1 i år och därefter kvarter 6 där utbyggnaden påbörjas i slutet av 2022. Kvarter 2 och 6 kommer att bestå av bostäder med lokaler i bottenvåningen. Kvarter 1, 2 och 6 beräknas slutföras för inflyttning under 2024.

Wallenstam AB planerar därefter att starta utbyggnaden av kvarter 3 och 4 under 2025. Kvarter 3 kommer att bestå av bostäder och lokaler och kvarter 4 kommer bestå av enbart bostäder. Sist kommer Wallenstam AB att bygga kvarter 5 med preliminär starttid under 2028.

Kvarter 8 är markanvisat till Hemsö AB som kommer att bygga äldreboende och förskola. Kvarter 7 är ej markanvisat till någon byggherre efter att Hökerum AB återlämnade deras markanvisning för bostäder. Båda kvartererna kan byggas ut när allmänna anläggningar är utbyggt till så stor del att projektet vet med säkerhet att området inte längre behövs som etableringsområde vilket preliminärt kan ske under senare delen av entreprenad 2.

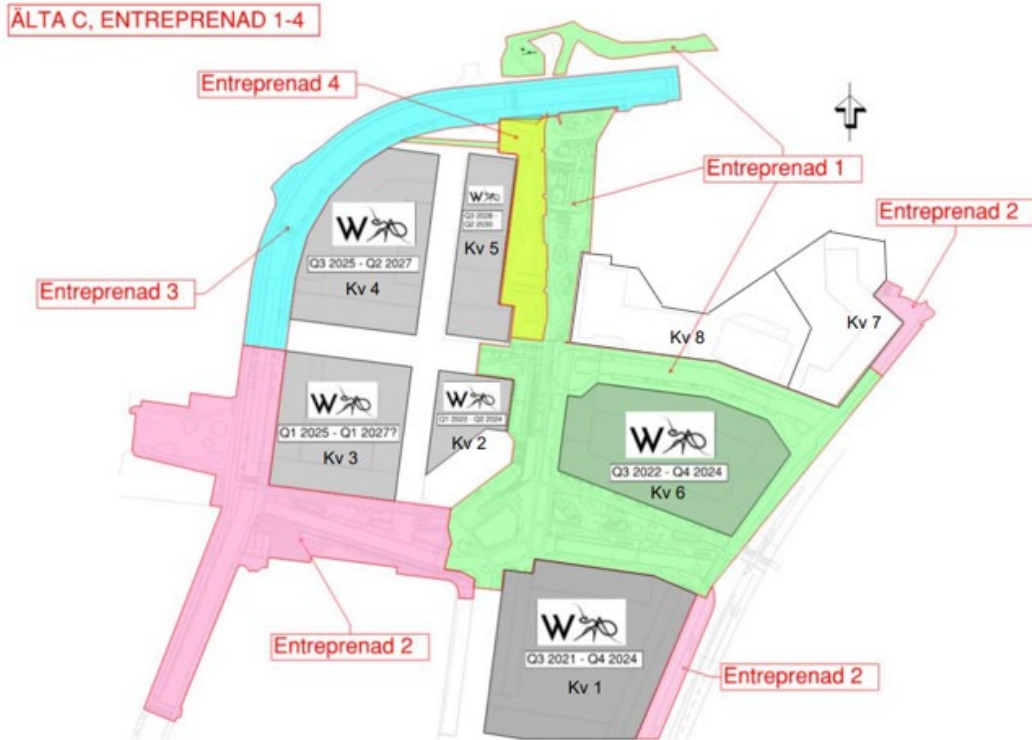


Illustration skedesplan entreprenader

Utbyggnad av kvartersmarken kommer att ske samtidigt med utbyggnaden av allmänna anläggningar förutom kvarter 5, 7 och 8 vilket innebär att Wallenstam AB och kommunen måste samordna sina respektive entreprenader noggrant och kontinuerligt. Samordning av tidplaner, etableringsområden, entreprenader och kommunikation pågår och kommer att fortsätta tills Älta centrum är färdigbyggt, se Illustration skedesplan entreprenader ovan.



Visionsbild av Älta centrum med kvarter 1, 6 och 7 i förgrunden

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

På kort sikt kan stadsbyggnadsprojektet under entreprenadstiden komma att uppfattas som störande och negativt. Detta kräver en kontinuerlig dialog med boende, verksamhetsutövare och fastighetsägare vilket sker via stadsbyggnadsprojektets kommunikatör.

Identifierade kortsiktiga negativa konsekvenser:

- Arbetet kommer att orsaka trafikstörningar, buller och vibrationer.
- Trafikomläggningar för byggtrafik till och från området.
- Omledning av trafikanter från väster om Oxelvägen ner österut till Ältavägen.
- Hålla öppet för trafik fram till befintligt hus Ältavägen 202.
- Trafikomläggning för buss- och biltrafik på Oxelvägen när gångtunneln ska rivas. Busshållplatserna kvarstår.
- Dammande arbeten kommer att förekomma av markarbeten och tippande lastbilar.

Identifierade långsiktiga negativa konsekvenser:

- Boende på Västra sidan av Oxelvägen mellan Centrum och Almvägen mister sin utsikt över parkstråket där nya punkthus byggs.

I övrigt medför utvecklingen av Älta Centrumkvarter positiv inverkan som till exempel nytt torgstråk med caféer, butiker, kulturhus, bibliotek, nya gång- och cykelstråk, ny uppfräschad stadspark med ny lekutrustning för barn, bättre bussbytestpunkt och fler bostäder samt lokaler för olika verksamheter vilket ökar säkerheten och tryggheten för att röra sig i området.

5.5 Rättsligt genomförande

För detaljplanens genomförande krävs genomförandavtal med Vattenfall AB, Skanova AB, Nacka vatten och avfall AB, AB Stokab och Nacka Energi AB. Kommunens ansvarige för ledningssamordning har tagit fram och förhandlat fram avtal med samtliga berörda där utgångspunkten för samtliga avtal är respektive ledningsägares markavtal. Genomförandavtal är tecknade med AB Stokab och Nacka Energi AB men inte med Vattenfall AB, Skanova AB och Nacka vatten och avfall AB. Kommunen har sökt och erhållit marklov för att Wallenstam ska kunna göra förberedande arbeten åt ledningsägarna. Dessa arbeten färdigställdes i kvartal 3 2021 och innebär att det blir något färre ledningsarbeten i kommunens kommande entreprenader 2022.

Kommunen ska enligt detaljplan lösa in mark från fastigheterna Älta 18:2 och 69:2 och överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering är inskickad till lantmäteriet i båda fallen. Kommunen och Wallenstam AB har också en överenskommelse och ansökan om lantmäteriförrättning som är inskickad och hanterar markbyten. Mark som idag ägs av Wallenstam AB ska bli kvartersmark och övergå i kommunens ägo samt att kommunal mark planlagd som kvartersmark ska regleras in i Wallenstam AB:s fastigheter.

5.6 Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när området utvecklas. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Q3 2020
Byggstart allmänna anläggningar.	Q3 2022
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget). Gäller Kvarter 1	Q3 2021
Markanvisning kvarter 7, utskick	Q3 2024
Start inflyttning	Q3 2024
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Preliminärt 2027, sker löpande

Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Preliminärt 2027–2030
Projektavslut	Preliminärt 2027–2030

7 Ekonomi

7.1 Budget

7.1.1 Projektkalkyl

Utgifterna, inklusive ackumulerat utfall, bedöms bli sammanlagt 309 miljoner kronor, varav 207 miljoner kronor är utbyggnad av gata, park, inklusive byggledning, projektledning med mera, drygt 22 miljoner kronor är markkostnader inklusive sanering, riskkostnader med mera.

Intäkter och inkomster i projektet uppskattas till drygt 389 miljoner kr fördelat på 69 miljoner kronor från exploateringsersättning, 32 miljoner kronor från vidarefakturerings ledningsägare, 268 miljoner kronor från markförsäljning samt cirka 20 miljoner kronor från detaljplaneintäkter. Projektet bedöms således gå med cirka 80 miljoner kronor i överskott (inklusive markintäkter).

VAD	UTFALL/PROGNOS (miljoner kronor)	GÄLLANDE BUDGET (miljoner kronor)
KOSTNADER		
Utfall hittills	-80	-80
Utbyggnad gata, park, inklusive ledningsarbeten, byggledning, projektledning med mera	-207 (varav 15 miljoner kronor utfall till och med 2021)	-26,5
Markkostnader (inkl. sanering, riskkostnader med mera)	-22 (varav 1 miljon kronor utfall till och med 2021)	-0
SUMMA	-309	-106,5
INTÄKTER		
Detaljplaneintäkter	20	20
Exploateringsersättning	69	13,5
Vidarefakturering ledningsägare	32	0
Övriga intäkter		
Markförsäljning	268	0
SUMMA Intäkter avrundat	389	33,5
NETTO (inkl. markförsäljning)	80	-73

7.2 Finansiering

Detaljplanen finansierades via detaljplaneavtal och markanvisningsavtal.

Utbyggnaden finansieras av exploateringsersättningar, ersättningar från ledningsägare och försäljning av kommunal mark. Kvarter 6 har markanvisats till Wallenstam AB, kvarter 8 till Hemsö AB och kvarter 7 kommer att markanvisas under 2024. Intäkterna från markförsäljningarna bedöms uppgå till 268 miljoner kronor.

Wallenstam AB och kommunen har tecknat exploateringsavtal i samband med antagande av detaljplanen och där regleras exploateringsersättningen samt markförsäljningar av mark som regleras från kommunens fastigheter till Wallenstam AB:s fastigheter och tvärtom.

Utbyggnaden av Älta centrumkvarter är en stor och komplicerad utbyggnad som ger möjlighet för andra närliggande stadsbyggnadsprojekt att genomföras med betydande intäkter i form av försäljning av kommunal mark som kan planläggas.

Intäkter från fastighetsförsäljningar finns inte med i budgeten vilket innebär att det endast är kostnaderna samt ersättning i form av exploateringsersättning och ersättning från ledningsägare som budgeteras vilket inte täcker utbyggnadskostnaderna på långa vägar.

Totalt beräknas stadsbyggnadsprojektet inklusive fastighetsförsäljningarna generera ett positivt netto om 80 miljoner kronor.

7.3 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

För drift och underhåll av kommunala allmänna vatten- och spillvattennät ansvarar Nacka vatten och avfall AB. Kommunen ansvarar för dagvattenfrågorna utmed gator och grönområden inom allmän platsmark, eftersom kommunen ska bli huvudman. Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet.

Nacka Energi AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Skanova AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av teleledningar.

Vattenfall AB ska vara huvudman för utbyggnad, drift och underhåll av fjärrvärmenätet. AB Stokab ska vara huvudman för utbyggnad, drift och underhåll av fiberledningar.

Framtida driftkostnader för utbyggnaden beräknas till drygt 1,2 miljoner kronor årligen, fördelat på drygt 0,7 miljoner kronor driftkostnad, cirka 0,2 miljoner kronor i underhållskostnad och cirka 0,3 miljoner kronor vinterkostnad.

Driftkostnad	Underhållskostnad	Vinterkostnad	Summa
700 000 kr	200 000 kr	300 000 kr	1 200 000 kr

8 Risker

En riskanalys har gjorts och nedan visas på ett urval av stadsbyggnadsprojektets främsta risker. Stadsbyggnadsprojektet följer löpande upp dessa och övriga risker.

1. Risk för påträffande av ej förväntat sulfidberg vilket medför ökade kostnader för deponi. Risken har hanterats genom att kompletterande provtagningar har beställts. Resultat inväntas.
2. Risk för större mängder förorenade massor än förväntat vilket medför ökade kostnader för deponi. Risken har hanterats genom att kompletterande provtagningar har beställts. Resultat inväntas
3. Risk för oförutsedda händelser i Wallenstam AB:s produktion vilket medför förseningar och störningar i kommunens entreprenad. Detta hanteras genom att hålla produktionssamordningsmöten tillsammans med Wallenstam AB innan entreprenaderna påbörjas samt att hålla produktionssamordningsmöten under entreprenadernas gång för att minimera dessa risker.

4. Risk för att upphandlad entreprenör går i konkurs vilket medför ökade kostnader och förseningar i tidplanen. Risken hanteras genom att ställa tydliga krav på entreprenören i AF-delen samt att göra en noggrann anbudsvärdering.
5. Risk för att Trafikverket inte godkänner den norra infarten från Ältavägen, vilket leder till en sämre trafiklösning i stadsbyggnadsprojektet. Risken hanteras genom att fortsätta hålla en tydlig och nära dialog med Trafikverket och försöker komma till beslut så fort som möjligt.

9 Kommunikation

Stadsbyggnadsprojektet har en övergripande kommunikationsplan som uppdateras kontinuerligt. Rutiner finns för att hantera information ut till berörda medan projekteringen pågår. Till exempel handlar det om att hemsidan uppdateras kontinuerligt, att mejlutskick görs till berörda fastighetsägare och närboende och lappar i brevlådan under pågående utbyggnad. Skyltar på plats informerar om stadsbyggnadsprojektets målbild och om att arbete pågår.

10 Rapportering

10.1 Avslut och överlämnande

Stadsbyggnadsprojektet har fyra entreprenader som löper fram till och med att hela området är finplanerat och klart. Delprojektens anläggningar lämnas över löpande allteftersom entreprenaderna får en godkänd slutbesiktning. Anläggningarna lämnas då över till kommunens driftorganisation enligt gällande rutiner för driftöverlämning.

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Erik Wiktorsson
Projektledare
Exploateringsenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Thomas Kjellström
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning