

UTBYGGNADS-PM

Dnr KFKS 2019/63
Projekt Kummelbergets
verksamhetsområde

Utbyggnads-PM Kummelbergets verksamhetsområde - utvidgning

Stadsbyggnadsprojekt för Kummelbergets verksamhetsområde,
Fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14, i kommundelen Boo, Nacka kommun



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

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Förutsättningar	3
2.1	Område och avgränsningar	3
3	Utförande	4
3.1	Markägförhållanden	4
3.2	Utbyggnad	4
3.2.1	Allmänna anläggningar	4
3.2.2	Byggnation på kvartersmark	5
3.3	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	5
3.4	Rättsligt genomförande	5
4	Tidplan	6
5	Ekonomi	6
5.1	Budget	6
5.2	Projektkalkyl	6
5.3	Finansiering	7
5.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar	7
6	Risker	7
7	Kommunikation	8
8	Rapportering	8
8.1	Avslut och överlämnande	8

I Sammanfattning

Projektområdet för Kummelbergets verksamhetsområde ligger i kommundelen Boo cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum. Stadsbyggandsprojektet innehåller två detaljplaner, en som avser förtätning och en som avser utvidgning av området. Denna utbyggnadspromemotia avser genomförandet av detaljplanen som avser utvidgning av området.

Projektområdet består av delar av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14 som ägs av Nacka kommun. De delar av fastigheterna som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark kommer att säljas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

I stadsbyggandsprojektet ingår utbyggnad av allmän plats i form av gata, vändplan och stigar i naturmark. De allmänna anläggningarna ska projekteras och byggas ut av kommunen.

Byggnation på kvartersmark kommer att genomföras av de nya fastighetsägare som kommunen säljer mark till. Detta kommer troligen ske i etapper under flera års tid.

Nacka kommun står kostnaden för detaljplanens framtagande, utbyggnad av allmän plats och markförsäljning. Kommunen får intäkter via markförsäljningar som ska täcka nämnda kostnader. Projektet genererar ett netto om cirka 80 miljoner kronor, detta fördelat på ca 100 miljoner kronor i inkomster och cirka 20 miljoner kronor i utgifter.

2 Förutsättningar

Förutsättningarna för att kunna genomföra detaljplanen avseende utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde i sin helhet är att detaljplanen vinner laga kraft, att kommunalägd kvartersmark markanvisas till nya fastighetsägare och att genomförandeavtal skrivs med nya fastighetsägare. Förutsättningarna är delvis uppfyllda då markanvisning har skett till Snellman Sverige AB och att ett förslag till markgenomförandeavtal har tagits fram. Dock kvarstår det kommunal mark att sälja vilket kommer att ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Utbyggnationen av allmän plats samordnas med Snellman Sverige AB samt angränsande privata fastighetsägare.

2.1 Område och avgränsningar

Projektområdet för Kummelbergets verksamhetsområde ligger i kommundelen Boo cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum. Stadsbyggandsprojektet innehåller två detaljplaner, en som avser förtätning och en som avser utvidgning av området. Denna utbyggnadspromemotia avser genomförandet av detaljplanen som avser utvidgning av området. Aktuellt planområde består idag till största del av naturmark, förutom tre transformatorstationer samt mindre områden som är ianspråktaga av intilliggande fastigheter.



Karta som visar ett flygfoto över detaljplaneområdet.

3 Utförande

3.1 Markägoförhållanden

Projektområdet består av delar av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14 som ägs av Nacka kommun. De delar av fastigheterna som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark kommer att säljas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Försäljningen kommer antingen ske genom fastighetsreglering där mark förs över till intilliggande fastigheter, medan andra områden kommer att styckas av till nya fastigheter och säljas via markanvisnings-/marköverlåtelseavtal.

3.2 Utbyggnad

I stadsbyggnadsprojektet ingår utbyggnad av både allmän plats, i form av gata, vändplan och stigar i naturmark, och kvartersmark, i form av verksamhetsyta.

3.2.1 Allmänna anläggningar

De allmänna anläggningarna ska projekteras och byggas ut av kommunen. Stadsbyggnadsprojektet har inte påbörjat detaljprojektering av de allmänna anläggningarna än.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, tillsammans med erforderlig ledningsförläggning, kommer ske i en etapp och utförs före utbyggnaden av kvartersmarken påbörjas.

Utbyggnad och förlängning av Svarvarvägen krävs för att exploatören ska komma åt och kunna påbörja sina arbeten. Överlämning och övertagande av allmänna anläggningar till kommunens förvaltarorganisation sker vid ett tillfälle, när utbyggnaden är fullt utbyggd, besiktigad och godkänd.

Exploatören har inget ansvar gentemot kommunen avseende den allmänna anläggningen mer än sedvanligt god samverkan, planering och informationsutbyte. Kommunens arbeten äger företräde. Inom området förutsetts inga förorenade massor påträffas. Vikt läggs vid anpassning av gatan och vändplanen till befintlig topografi, förutsättningar i Svarvarvägen befintliga sträckning och befintliga intilliggande fastigheter.

Utöver Svarvarvägens förlängning och dess nya vändplan ska även en komplettering av vändplanen vid Murarvägen, i verksamhetsområdets sydvästra del, genomföras för att bättre tjäna trafiken på platsen och möjliggöra nya in-/utfarter från kommande verksamhetsbebyggelse.

För att stärka rekreation i anslutning till verksamhetsområdet flyttas och tillskapas ny, samt förbättras totalt cirka 200 meter gångstig runt området i den natur och buffertzoon som fastslogs i och med detaljplanen. Buffertzoonen löper runt hela verksamhetsområdet och tjänar till att skydda djur och natur.

3.2.2 Byggnation på kvartersmark

Byggnation på kvartersmark kommer att genomföras av de nya fastighetsägare som kommunen säljer mark till. Detta kommer troligen ske i etapper under flera års tid.

För att kunna bebygga den delen av planområdet som är längs ut i nordväst, i Svarvarvägens nya förlängning behöver kommunen bygga ut allmän plats innan nya fastighetsägare kan påbörja utbyggnad av sina fastigheter.

3.3 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

På kort sikt kan stadsbyggnadsprojektet under entreprenadtiden komma att uppfattas som störande avseende bullrande arbeten. Dock så sker utbyggnaden av allmän plats samt kvartersmark i utkanten av befintligt verksamhetsområde vilket gör att utbyggnaden inte påverkar befintliga verksamheter samt trafik i området i någon större utsträckning.

För kommunens entreprenad kommer en dialog med påverkade byggaktörer samt omkringliggande fastighetsägare ske kontinuerligt så att den kan genomföras med bra förutsättningar.

3.4 Rättsligt genomförande

För detaljplanens genomförande krävs genomförandeavtal med Skanova AB, Nacka vatten och avfall AB, AB Stokab och Boo Energi AB. Kommunens ansvarige för ledningssamordning ska ta fram och förhandlat fram avtal med samtliga berörda där utgångspunkten för samtliga avtal är respektive ledningsägares markavtal. Genomförandeavtal ska tecknas med AB Stokab, Boo Energi AB, Skanova AB och Nacka

vatten och avfall AB. Kommunen planerar att utföra detaljprojektering först när detaljplanen har antagits, ansöka om marklov under kvartal 4 2026, för att sedan kunna påbörja utbyggnaden under 2027 och färdigställa 2028.

Kommunen ska sälja de delar av Skarpnäs 1:83 och 2:14 som utgör kvartersmark i detaljplanen. Detta kommer att ske genom anbudstävlingar/direktanvisningar för sådan områden som kan utgöra nya egna fastigheter. För sådana områden som bara kan överföras till närmsta grannfastighet är avsikten att skriva en överenskommelse om fastighetsreglering med respektive fastighetsägare. Kommunen kommer att behöva söka om lantmäteriförrättning för samtliga områden så att de antingen utgör nya fastigheter eller kan överföras till angränsande fastigheter.

4 Tidplan

Aktivitet	Tid
Antagen detaljplan*	Kvartal 3 2025
Markanvisning, utskick	2027
Byggstart allmänna anläggningar	2027
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	2027
Start inflyttning	2029
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2028
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2031
Projektavslut	2031

*Tidplanen förutsätter att detaljplanen överklagas

5 Ekonomi

5.1 Budget

Projektet avser söka ny budget för genomförandet av detaljplanen för utvidgningen av verksamhetsområdet i samband med denna promemorias godkännande. Ny budgetansökan avser 95 miljoner kronor i inkomster och 7,7 miljoner kronor i utgifter.

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Kummelbergets Verksamhetsområde	6,0	-11,8	-5,8	95,0	-7,7	87,3	101,0	-19,5	81,5

5.2 Projektkalkyl

För hela stadsbyggnadsprojektet bedöms utgifterna bli sammanlagt 19,5 miljoner kronor. Av utgifterna härrör ca 5,4 miljoner kronor från utbyggnad av allmänna anläggningar, 8,8 miljoner kronor avseende detaljpanelläggning samt 5,3 miljoner kronor kopplade till markförsäljning.

VAD	UTFALL/PROGNOS (miljoner kronor)	GÄLLANDE BUDGET (miljoner kronor)
KOSTNADER		
Utfall hittills	-9,1	-8,7
Utbyggnad gata, park, inklusive byggledning, projektledning med mera	-5,4 (varav 0,1 miljoner kronor i utfall)	0
Ledningsägarnas kostnader	0	0
Markkostnader (inkl. sanering, riskkostnader med mera)	-5,3 (varav 0,3 miljon kronor i utfall)	-3,1
SUMMA	-19,5	-11,8
INTÄKTER		
Detaljplaneintäkter	0	0
Exploateringsersättning	0	0
Vidarefakturerings ledningsägare	0	0
Övriga intäkter		
Markförsäljning	101,0	6,0
SUMMA Intäkter avrundat	101,0	6,0
NETTO (inkl. markförsäljning)	81,5	-5,8

5.3 Finansiering

Nacka kommun står kostnaden för detaljplanens framtagande, utbyggnad av allmän plats och markförsäljning. Kommunen får intäkter via markförsäljningar som ska täcka nämnda kostnader. Dessa kostnader och intäkter redovisas i stadsbyggnadsprojektet. Utöver det kommer kommunen få en intäkt via planavgifter som tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks.

5.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Kummelbergets verksamhetsområde	0,2	0,2	0,1	0,1	202612

6 Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet. Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- Detaljplanen överklagas och överklagandeprocessen tar längre tid än planerat.
- Detaljplanen inte vinner laga kraft på grund av överklagande. Detta innebär att kommunen inte får några intäkter.
- Okända förutsättningar gällande utbyggnad av allmän plats som innebära fördröjningar och förseningar.
- Bygglov blir överklagade vilket innebär förseningar.
- Risk att skyddade djurarter flyttar in i området vilket kan påverka byggnationen inom aktuellt område.

7 Kommunikation

Stadsbyggnadsprojektet har en övergripande kommunikationsplan som uppdateras kontinuerligt. Under genomförandet kommer kommunikationsinsatser göras i samverkan med berörda byggherrar och entreprenörer. Det kan till exempel handla om att hemsidan uppdateras kontinuerligt, information via sociala kanaler, att mejlutskick görs till berörda fastighetsägare och närboende och lappar i brevlådan under pågående utbyggnad. Skyltar på plats kommer även informera om pågående arbeten. Vidare kommer det göras särskilda insatser i samband med kommande markanvisningar för att marknadsföra försäljningarna av kommunal mark.

8 Rapportering

8.1 Avslut och överlämnande

Det formella projektavslutet utgörs av en slutrapport. Projektledaren ansvarar för att slutrapport upprättas och därefter beslutas av kommunstyrelsen.

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Enheten för Bygg och anläggning

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten

David Bergh
Delprojektledare
Enheten för Bygg och anläggning