

UTBYGGNADSPROMEMORIA

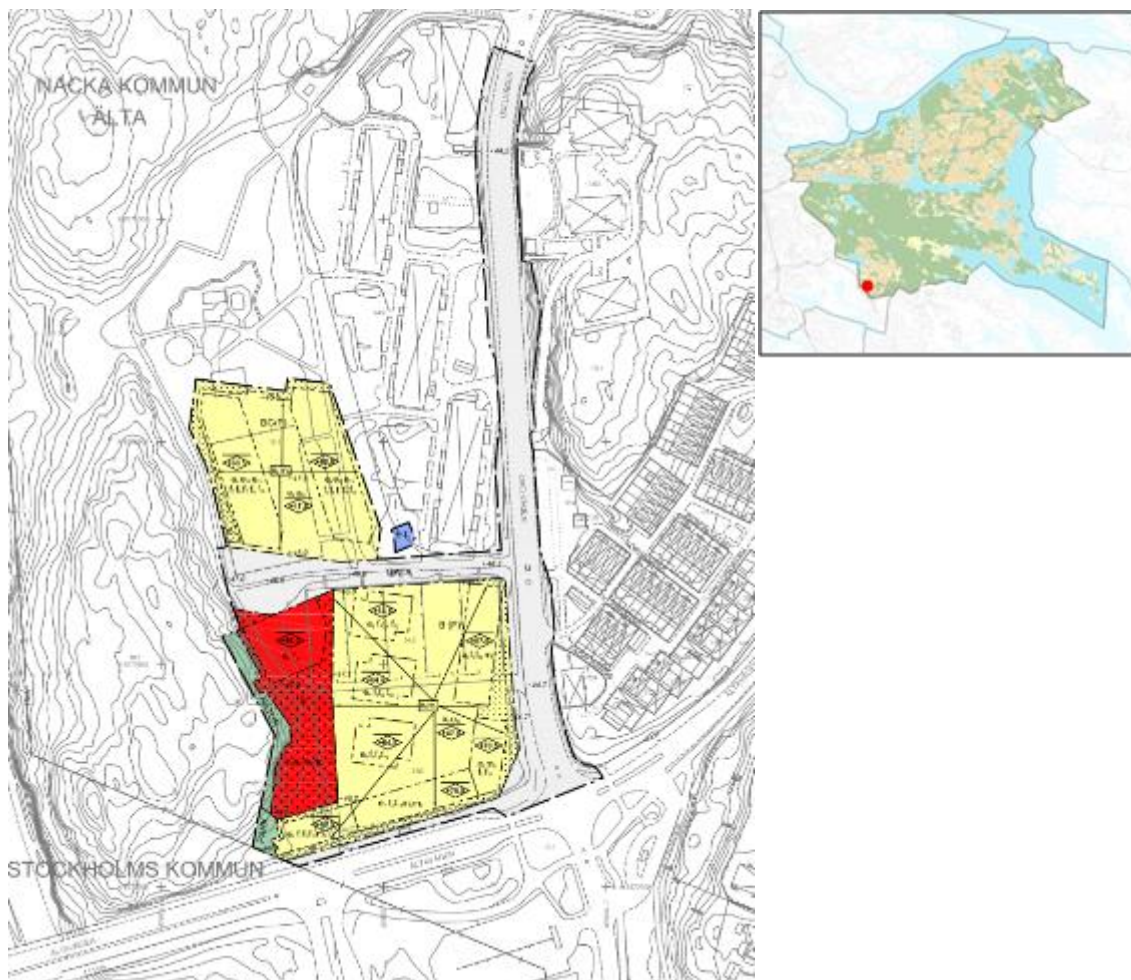
STADSBYGGNADSPROJEKT

SYDVÄSTRA STENSÖ

Innehållsförteckning

1.	Område och avgränsning	2
2.	Utbyggnad	3
2.1.	Allmänna anläggningar	4
2.2.	Byggnation på kvartersmark.....	6
2.3.	Produktionstidplan	6
3.	Rättsligt genomförande	7
4.	Risker	9

I. Område och avgränsning



Planområdet för Sydvästra Stensö ligger i den sydvästra delen av Älta. Det avgränsas av befintliga bostäder och park i norr och öster, av Ältavägen i söder och av naturmark i väster. Området omfattar både kommunal mark för gator, park och dagvattenanläggningar samt kvartersmark för bostäder och en framtida förskola.

Terrängen är svagt kuperad med ett generellt fall mot söder, vilket gör att dagvatten naturligt rinner mot Ältavägen. Höjdskillnaderna är relativt små men tillräckliga för att styra avvattningen till planerade diken och magasin. Marken består främst av morän och fyllnadsmassor, och tidigare verksamheter har lämnat spår som påverkat markens kvalitet.

Markundersökningar visar att det finns förhöjda halter av metaller och organiska ämnen inom vissa delar av området, särskilt vid den planerade förskolefastigheten och närliggande parkmark. Delar av dessa ytor behöver saneras eller täckas innan de tas i bruk, vilket hanteras i genomförandet. En tidigare drivmedelsstation inom Älta 24:3 har avvecklats och sanerats.

Idag består allmän plats inom planområdet främst av grönytor, parkmark, gata och gångstråk. Framtida kvartersmark består främst av parkeringsytor och en mindre grusplan. I direkt anslutning norr om planområdet finns en park som ingår i kommunens utbyggnad av allmän plats. I mitten av planområdet löper en Oxelallén, denna kommer att tas bort och planteras om i nytt läge när området byggs ut.

Genomförandet omfattar endast de ytor som berörs av detaljplanen. Naturmark i väster, befintliga bostadskvarter och Ältavägen ligger i anslutning till området men ingår inte i utbyggnaden. Fokus ligger på de delar där nya bostäder, gator, dagvattenlösningar och parkmiljöer ska anläggas.

2. Utbyggnad

Utbyggnaden av Sydvästra Stensö omfattar nya gator, gång- och cykelbanor, kollektivtrafikanläggningar, dagvattenlösningar, VA-ledningar, belysning och parkmiljöer. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats medan respektive exploatör bygger ut kvartersmark enligt exploaterings- och markgenomförandeavtalen. Utformningen har valts för att säkerställa god framkomlighet för buss och gång- och cykeltrafik, god dagvatten- och skyfallshantering, tillgängliga och trygga gaturum samt för att möta behovet av service och boende i området. Lösningarna baseras på tekniska utredningar, geotekniska förutsättningar och myndigheternas krav, och har tagits fram för att samordnas med pågående exploatering och för att skapa en hållbar och funktionell stadsdel.

Sedan tidigare planering har inga större avvikelser skett i den övergripande utbyggnadsinriktningen. Utformningen följer fortsatt de principer och förutsättningar som tidigare kommunicerats. Vissa justeringar har dock tillkommit i detta skede till följd av uppdaterade krav och fördjupade tekniska analyser, bland annat avseende hållplatsmått, höjdsättning, släntutformning och dagvattenlösningar. Dessa förändringar påverkar inte projektets huvuddrag utan syftar till att säkerställa funktion, tillgänglighet och samordning med angränsande projekt och ledningsägare.



Figur 1 Övergripande bild över utbyggnad för planområdet.

2.1. Allmänna anläggningar

Utbyggnaden av Sydvästra Stensö omfattar nya gator, gång- och cykelbanor, busshållplatser, dagvattenlösningar, VA-ledningar, belysning, grönytor och samordning av alla berörda ledningsslag. Kommunen ansvarar för genomförandet inom allmän plats, medan respektive exploatör ansvarar för utbyggnad och ledningsflyttar inom kvartersmark i enlighet med exploaterings- och markgenomförandeaftalens ansvarsfördelning. Den planerade utbyggnaden följer tidigare kommunicerade förutsättningar. Mindre justeringar har tillkommit till följd av Trafikverkets och trafikförvaltningens uppdaterade krav samt fördjupade tekniska underlag avseende förorening, höjdsättning, slänter och skyfallsflöden.

Oxelvägen byggs ut mellan Älta centrum och Ältavägen och förses med gång- och cykelbana, vägmärken och vägmarkeringar samt framkomlighetsanpassningar för busstrafik. En ny lokalgata anläggs för att möjliggöra kommande exploatering och dimensioneras för sophämtning och driftfordon. Utbyggnaden innefattar anpassningar mot Ältavägen, Älta centrum och intilliggande kvarter. Befintliga anläggningar som påverkas rivs eller justeras. Gaturummet utformas med slänter och en höjdsättning som säkerställer tillgänglighet och god dagvattenhantering.

Kollektivtrafiken utvecklas genom ombyggnad av hållplatserna Ekstubben och Östra Stensö. Samtliga hållplatser utformas enligt RiGata-Buss. Under byggtid etableras tillfälliga hållplatser.

Det offentliga rummet byggs ut med nya planteringar, regnbäddar, växtbäddar och övrig möblering. Regnbäddar och andra lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) integreras i utformningen för att uppfylla krav enligt tekniska handbok. Geotekniska undersökningar genomförs längs Oxelvägen och utgör underlag för eventuella markförstärkningar och stödkonstruktioner som krävs för att anpassa gaturummet till befintlig terräng.

Dagvattenhanteringen byggs ut med nya ledningar, brunnar, skelettjordar och regnbäddar dimensionerade för minst 10 mm regndjup. VA-systemet förstärks och byggs ut för att betjäna cirka 540 lägenheter, 32 000 kvm BTA och en förskola. Arbetet omfattar både nya sträckningar, provisorier och borttagning av befintliga ledningar. Parallellt genomförs en samlad ledningssamordning för VA, fjärrvärme, el, opto/tele och belysning, inklusive rivning och omförläggning där så krävs.

Den befintliga belysningen längs Oxelvägen rivs och ersätts med ny belysning enligt kommunens riktlinjer och i samordning med Älta centrum belysningslösning. En ny elnätstation anläggs för att försörja området och gestaltas av Wallenstam enligt exploateringsavtal.

Inom allmän plats och förskolefastigheten genomför kommunen nödvändiga åtgärder för att hantera föroreningar. Åtgärderna omfattar provtagning vid schakt, tätskikt runt dag- och skyfallsanläggningar samt selektiv övertäckning eller bortschaktning vid identifierade punktkällor. Åtgärderna följer tillsynsmyndighetens krav och syftar till att säkerställa att området kan användas för sitt avsedda ändamål.

Vissa ledningar behöver flyttas eller tas ur drift före och under genomförandet. Ledningar inom allmän plats hanteras av kommunens entreprenör.

Systemhandling för allmän plats är framtagen, men bygghandlingsprojektering återstår och genomförs av kommunen under 2026 enligt teknisk handbok. Exploatörerna tar fram sina bygghandlingar efter detaljplanens laga kraft. Upphandling sker därefter, och en utförandeentreprenad enligt AB 04 bedöms som mest lämplig med hänsyn till projektets komplexitet och samordningsbehov. Etappindelning fastställs i kommande skede, men utbyggnaden bedöms behöva utföras i flera deletapper för att undvika krock och bibehålla tillgänglighet för exploatörerna.

För boende och verksamheter medför utbyggnaden periodvisa störningar i form av buller, damm, byggtrafik och tillfälliga trafikomläggningar. Framkomligheten längs Oxelvägen och i angränsande park- och gatumiljöer kan påverkas. Tillfälliga gång- och cykelvägar samt tillfälliga hållplatser etableras vid behov. Åtgärder för

att minska störningar, såsom dammbindning, bullerbegränsande arbetssätt och tydlig information, genomförs löpande.

2.2. Byggnation på kvartersmark

Inom Sydvästra Stensö möjliggör detaljplanen två bostadskvarter samt en framtida förskola på kommunal mark.

I det södra kvarteret, som ägs och utvecklas av Wallenstam, planeras cirka 350 hyreslägenheter i byggnader om fyra till sju våningar, samt ett garage i ett till två plan under mark. I det norra kvarteret, som markanvisats till Titania, planeras cirka 190 lägenheter i sexvåningshus med integrerade garage. Här möjliggörs även lokaler i bottenplan för centrumändamål såsom butik eller café. Bostäder och förskola byggs på kvartersmark, och respektive byggaktör ansvarar för utbyggnaden inklusive tillhörande anläggningar som garage, innergårdar, tekniska lösningar och dagvattenhantering.

Utbyggnaden samordnas med kommunens utbyggnad av den allmänna platsmarken. Lokalgatan och allmänna anläggningen byggs först, vilket möjliggör en etappvis byggstart på kvartersmark från slutet av 2028 och framåt.

Jämfört med planprogrammet från 2015 har vissa justeringar gjorts. Det ursprungliga förslaget med mer slutna kvarter och en genomgående gata genom parken har ersatts av öppnare kvartersstrukturer och kortare anslutningsvägar. Förändringarna har gjorts för att bättre ta hänsyn till natur- och parkmiljöer, dagvattenförutsättningar och inkomna synpunkter från allmänheten. Målsättningen har varit att skapa en bebyggelse som avspeglar sig med omgivningen och ger goda förutsättningar för hållbarhet, tillgänglighet och trygghet för invånarna.

2.3. Produktionstidplan

Utbyggnaden av Sydvästra Stensö styrs av flera produktionsförutsättningar som påverkar utbyggnadsordningen, teknikval och samordning mellan kommunen och exploatörerna. Förutsättningarna grundar sig i dagens situation, men kan behöva justeras om nya krav eller markförhållanden framkommer under projektets gång.

Kommunens utbyggnad av allmän plats planeras starta 2027 och pågå fram till cirka 2033. Arbetet delas in i två etapper. Den första etappen omfattar utbyggnad av lokalgata och södra delen av Oxelvägen, saneringsåtgärder samt ombyggnad av park. Dessa moment behöver färdigställas innan bostadsbyggandet kan starta. Den andra etappen består av slutlig ombyggnad av Oxelvägen och färdigställande av lokalgatan. Mellan etapperna kan ett uppehåll på cirka tre år bli aktuellt beroende på byggaktörernas respektive tidplaner.

Utbyggnaden av etapp ett planeras att inledas med sanering av kommunens mark där detaljplanen möjliggör förskola och insatser i parkområdet vid behov. Viss vegetation och mindre anläggningar behöver också tas bort för att ge plats åt

gator, dagvattenlösningar och bebyggelse. Oxellén tas ned och återplanteras i senare skede i nytt läge. Rivningsarbeten på allmän plats utförs av kommunens entreprenör.

I första etappen byggs lokalgatan ut och färdigställs upp till en nivå där den kan trafikeras under byggtiden. Den nya lokalgatan kopplad till Oxelvägen är en central förutsättning för området. Den behövs för att möjliggöra teknisk försörjning till de nya bostäderna, inklusive VA, el, fiber och fjärrvärme. I samband med detta ska även en ny nätstation byggas och vara klar innan bostadsproduktionen kan påbörjas.

När kommunens första etapp är klar kan byggnation på kvartersmark starta. Södra kvarteret som ägs av Wallenstam kan påbörjas tidigare om infarten via Oxelvägen är tillgänglig och samordningen tillåter det. Arbeten på kvartersmark utförs av respektive byggaktör.

I den andra etappen färdigställs lokalgatan och södra oxelvägen med slutlig beläggning och finplanering. Oxelvägen byggs om med gång- och cykelväg, busshållplatser och dagvattenlösningar.

Trafik och tillgänglighet är viktiga frågor under hela byggtiden. Byggtransporter kommer främst att gå via Ältavägen och Oxelvägen, vilket kräver provisoriska lösningar för kollektivtrafik, tillfälliga infarter och säkra gångvägar. Tillfälliga busshållplatser behöver vara på plats innan arbetena börjar. Inom Wallenstams kvarter pågår även etablering som måste fungera parallellt med kommunens arbeten, vilket ställer krav på samordning.

3. Rättsligt genomförande

För detaljplanens genomförande har flera avtal redan tecknats. Bland dessa finns ett ramavtal från 2015 med Wallenstam, som reglerar principer för genomförande inom programområdet Ältas nya centrum. Ett markanvisningsavtal tecknades 2022 med Titania avseende det norra kvarteret, och ett tilläggsavtal slöts 2024 för att förlänga avtalets giltighet. Med Wallenstam tecknades 2023 ett tilläggsavtal till ramavtalet, vilket inkluderar direktanvisning av mark för förskola.

Inför planens antagande tecknas exploateringsavtal och markgenomförandeavtal med både Wallenstam och Titania. Dessa avtal reglerar bland annat ansvar för utbyggnad, fastighetsbildning, ekonomiska ersättningar samt byggnation av bostäder och förskola.

Inför utbyggnaden ska genomförandeavtal tecknas med ledningsägare såsom Nacka Energi, Vattenfall, Skanova och övriga fiberägare för att säkerställa att standardvillkor följs, exempelvis gällande tillträde, skydd och ersättning. Ledningsägare bekostar i regel egna ledningsflyttar, medan kommunen ansvarar

för utbyggnad av allmän plats och kan enligt avtal stå för vissa kostnader inom ramen för sin budget.

Gatukostnadsutredning är inte aktuell eftersom kommunen är huvudman för allmän plats och bekostar utbyggnaden enligt beslut om exploateringsersättning.

För att genomföra detaljplanen krävs även ett antal tillstånd och lov. Bygglov krävs för ny bebyggelse och förskola, marklov för fällning av träd med särskild lovpåbudsplikt, samt eventuellt rivningslov. Biotopskyddsdispens krävs för nedtagning av oxelalléerna. Anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken kan också bli aktuellt för marksanering och eventuell bortledning av grundvatten.

Flera fastighetsrättsliga åtgärder krävs. Bland annat ska mark avstyckas från kommunens fastighet Älta 10:1 för att bilda en egen fastighet för det norra kvarteret. Mark ska regleras från Älta 10:1 till Wallenstams befintliga fastighet för förskolan som ska uppföras. Fastighetsreglering behövs för att överföra mark till kommunen för gata och park. Det kan även bli aktuellt att bilda servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter för funktioner som garage, elnätstation och avfallshantering.

Efter genomförandet kommer kommunen fortsatt att äga allmän platsmark, vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggning, drift och underhåll av gator, parker och naturområden. Kvartersmark kommer att ägas av respektive exploatör. Förskolefastigheten ägs fortsatt av kommunen. Mark för elnätstationen ska regleras till kommunens gatufastighet.

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll. Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för både vatten och spillvatten. Anslutning av den nya bebyggelsen sker via befintliga ledningar i Oxelvägen.

Området ingår även i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för dagvattenavledningen inom allmän platsmark, medan Trafikverket ansvarar för dagvattenavledning längs Ältavägen.

Elförsörjningen i området hanteras av Nacka Energi, som har bedömt att en ny nätstation av dubbeltyp krävs för att försörja den planerade bebyggelsen. Boo Energi har befintliga elledningar inom och i anslutning till planområdet. Även fiber- och telenät finns i området, där Skanova, Stokab och Telenor är verksamma nätägare.

Fjärrvärme finns redan utbyggt och befintliga fastigheter är anslutna. Vattenfall AB är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet, och även ny bebyggelse kan anslutas till detta.

För kvarteretsmarken ansvarar byggaktörerna för utbyggnad, drift och underhåll, inklusive särskilda åtgärder som kan krävas för genomförandet.

4. Risker

Projektet bedöms genomförbart, men det finns flera risker och osäkerheter som behöver beaktas under planering, projektering och utbyggnad.

En betydande risk rör förorenad mark, där analyser visat förhöjda halter av metaller och organiska ämnen inom delar av området, särskilt på den planerade förskolefastigheten och i angränsande parkmark. Saneringsbehovet är väl utrett men kan komma att påverka tidplan och kostnader om ytterligare föroreningar upptäcks vid schaktning. Arbetena ska därför ske under miljökontroll och enligt anmälningsplikt till miljöenheten. I detaljprojekteringen kommer projektet att överväga fler provtagningar (till exempel schaktkontroller, kompletterande provborrningar eller rutnätsprover) för att tidigt reducera osäkerheter kring volymer och klassning av massor.

Även dagvattenhanteringen innebär risker om den inte dimensioneras och samordnas korrekt. Området är delvis lågt beläget i förhållande till Ältavägen och riskerar att påverkas vid skyfall, vilket ställer krav på höjdsättning, funktionella avvattningsstråk och ytliga avrinningsvägar. Dagvattenlösningarna ska därför fördjupas i detaljprojekteringen och samordnas noggrant med teknikområden som gata, park och VA. Det finns risk att ytterligare utredningar eller justeringar krävs om geotekniska eller topografiska förutsättningar avviker från tidigare antaganden. Höjdsättning, kapacitet i diken, rännstensbrunnar och eventuell fördröjningsvolym ska därför verifieras innan bygghandling tas fram.

Det finns även risker kopplade till produktion och samordning, då utbyggnaden sker i flera etapper över en längre tidsperiod. Förändrade förutsättningar, omprojektering, indexpåverkan och resursförluster kan påverka både ekonomi och tidplan. För att begränsa dessa risker krävs löpande uppföljning av kalkyler, index och entreprenadkostnader, samt tydlig samordning mellan kommunen, ledningsägare och exploitörer.

Etableringsytor är också en riskfaktor. Under första etappen finns det möjlighet att nyttja oexploaterad mark inom eller i direkt anslutning till byggområdet för etablering av bodar och materialupplag. I den andra etappen när både bostadsbebyggelsen och delar av allmänna anläggningarna är färdigställda finns det däremot ingen tillgänglig yta kvar i direkt anslutning till arbetsområdet. Projektet behöver då hitta alternativa lösningar som kan innebära kostnadsökningar och etablering förläggs längre bort från byggområdet.

Tillgänglighet under byggtid är ytterligare en riskfaktor. Eftersom området gränsar till befintliga bostäder och används av boende och skolbarn, krävs noggrann planering av bygglogistik, transporter och gång- och cykelvägar.

Bristfällig samordning kan leda till störningar, förseningar eller klagomål från närboende. Kommunen ska därför ställa krav på entreprenörens TA-planer och kommunikationsrutiner.

Det finns också osäkerheter kring framtida regelverk och prisutveckling. Ändrade miljö- eller säkerhetskrav, liksom variationer i material- och entreprenadkostnader, kan påverka projektets ekonomi. Dessa faktorer ska följas upp kontinuerligt under projektering och inför varje upphandling.