

STARTPROMEMORIA
Sydvästra Stensö

Dnr KFKS 2020/67
KFKS 2020/26
Projekt 93103004
Standardförfarande

Sydvästra Stensö

Stadsbyggnadsprojekt för Sydvästra Stensö,
Älta 10:1 m.fl., Oxelvägen, i Älta, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Älta centrum är ett av kommunens lokala centrum som ska utvecklas och förtätas. Ett planprogram som ligger till grund för hur området ska utvecklas antogs 2015. Stadsbyggnadsprojekt för Sydvästra Stensö är en del av planprogrammet för Älta centrum. Projektet ska pröva ny bostadsbebyggelse vid korsningen av Oxelvägen och Ältavägen och i anslutning till parken väster om Oxelvägen. Detaljplanen bedöms kunna antas kvartal 2 2023.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att pröva bostäder, lokaler, förskola för cirka 120 barn och nya kommunala anläggningar såsom park- och gatumark. Planen ska pröva en bebyggelse om cirka 325–450 bostäder, motsvarande cirka 32500 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bostäder. Den kommunala marken ska markanvisas för bostäder. Wallenstam som är fastighetsägare för de södra kvarteren ska utveckla dessa fastigheter för bostäder med handel/verksamheter.

Projektet bidrar till att förverkliga ambitionen om utveckling av lokala centrum från översiktsplanen och är ett steg mot förverkligande av det planprogram för Ältas centrumområde som antogs i kommunfullmäktige 2015. En avveckling eller omlokalisering av drivmedelstationen Cirkel K ingår i det övergripande samordningsprojektet för Älta.

Kostnader för åtgärder avseende allmänna anläggningar som är till nytta för exploateringen inom programområdet ska bäras av tillkommande bebyggelse inom projektområdet och finansieras av exploatörer via en exploateringsersättning. Sammantaget bedöms projektets innebära ett överskott på cirka 19 miljoner kronor.

2 Bakgrund

Älta är en kommundel i sydvästra Nacka, på gränsen mot Tyresö kommun och Stockholms stad, cirka 10 kilometer från Stockholms innerstad. Älta centrum och den kringliggande flerbostadsbebyggelsen växte fram under 1960-talet och under de senaste åren har viss kompletterade bebyggelse tillkommit.

I kommunens översiktsplan är en av stadsbyggnadsstrategierna att utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning. Planeringsuppgiften för lokala centrum består i att skapa förutsättningar för handel och kulturella verksamheter samt att skapa möjlighet för fler bostäder.

Ett planprogram för Älta, ”Ältas nya centrum” antogs 2015. Programmet anger att Älta ska utvecklas med nya bostäder, handel, nya skolor och förskolor och ett nytt centrum i samma läge som det befintliga. Det nya Älta bygger på att området förtätas och utvecklas med bättre underlag för service, lokaler i bottenvåningar, nya torg och parker och med en bevarad grönsstruktur. Programförslaget bygger på att förstärka och utveckla Älta till en attraktiv plats med utgångspunkt i den småstadskänsla som Ältaborna uppskattar. Till grund för programmet ligger visionen ”Ännu mera Älta 2025” som var resultatet av ett flertal medborgardialoger som genomförts. Visionen handlar om att bygga vidare på de positiva egenskaper som Älta redan har. Detaljplanen för centrumkvarteren, som är den första etappen inom planprogrammet, bedöms kunna antas 2020.

Bebyggelsen som ska utredas i rubricerat stadsbyggnadsprojekt är etapp D, parken bakom flerbostadshusen (de så kallade skivhusen) och H, drivmedelsstationen och parkeringen närmast Ältavägen. Etapperna är markerade med blå linjer i bilden nedan.



Etappkarta för Älta centrum från planprogrammet. Detta stadsbyggnadsprojekt avser de blåmarkerade etapperna, H och D.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och att bidra med en välkomnande entré till Älta. Planeringen ska utgå ifrån innehållet i den befintliga bebyggelsemiljön med de särdrag som är specifika för Älta och bidra med bostäder, förskola och en fortsatt god tillgång till park- och grönområden.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att pröva bostäder, lokaler, förskola för cirka 120 barn och nya kommunala anläggningar såsom park- och gatumark. Planen ska pröva en bebyggelse om cirka 325–450 bostäder, motsvarande cirka 32500 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bostäder. I planarbetet ska utredas möjligheten om delar av bostäderna kan bli ett trygghetsboende.

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

Projektets mål är:

- Byggrätt för cirka 325-450 bostäder samt parkeringsgarage
- Byggrätt för förskola med plats för 120 barn
- Markanvisa kommunal mark
- Nya gator för angröring till de nya bostadshusen
- Anpassning och upprustning av den befintliga parken
- Anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön

3.2.2 Uppföljning av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>
<i>Bostäder</i>	<i>325-450</i>	<i>Samråd, granskning, antagande, bygglov och slutbevis</i>
<i>Förskola</i>	<i>Antal avdelningar</i>	<i>Samråd, granskning, antagande och bygglov</i>
<i>Markanvisa för BRF eller hyresrätter på kommunal mark</i>	<i>Ja eller nej</i>	<i>Tecknat markgenomförandeavtal och genomförd försäljning</i>
<i>Gata</i>	<i>Meter gata</i>	<i>Godkänd slutbesiktning och överlämning till drift</i>
<i>Park</i>	<i>Utvärdering av parkens kvalitet</i>	<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan, godkänd besiktning och överlämning till drift</i>
<i>Kulturmiljöanpassning</i>	<i>Bedömning av gestaltning och kulturmiljöanpassning</i>	<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan, samråd, granskning, antagande</i>

3.2.3 Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

En strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har trätt i kraft den 1 januari 2020. Av Kommunstyrelsens antagandebeslut, § 178, 3 juni 2019, framgår att en genomförandeplan ska tas fram som beskriver hur strategin praktiskt ska genomföras samt hur uppföljningen ska ske. Genomförandeplanen planeras att godkännas av projektets styrgrupp under våren 2020.

Kommunen och byggaktören ska komma överens om både projektspecifika mål för strategins sex inriktningar, och hur projektet ska arbeta för att nå målen samt vem som ansvarar för genomförandet av dem. Nedan beskrivs inriktningarna, kommunens förslag på ambitioner för projektet samt de indikatorer som kan användas vid uppföljning. Förslaget vidareutvecklas i det kommande planarbetet.

- **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden**

Tillgången och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och förskolor planeras och uppförs. Den övergripande ambitionen i projektet handlar om att tillskapa en funktionell park som är tillgänglig för allmänheten. Parken ska kunna användas av Ältaborna för rekreation och aktiviteter och effekterna av en minskad parkyta behöver studeras för att säkerställa parkens kvalitet.

- **Hållbart resande och mobilitet**

Nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturlokaler ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet ska skapa förutsättningar för att lokaler, bostäder och förskola placeras med närhet till kollektivtrafik. Under kommande planprocess kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med byggaktörerna.

- **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**

Ny bebyggelse bör i första hand ske på mark som redan är ianspråktagen. Under kommande planprocess kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med byggaktörerna.

- **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen**

Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats.

- **Hållbar avfallshantering och återbruk**

Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshusen där man inte kommit lika långt som i småhusområdena. Inriktningen passar projektet då tillskottet av bostäder kommer att vara i flerfamiljshus. Under kommande planprocess kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med byggaktörerna.

- **Anpassning till framtida klimat**

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Under kommande planprocess kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med byggaktörerna.

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Detaljplaneområdet är beläget i Älta, öster om Tyresövägen (väg 229), cirka 500 meter sydväst om Älta centrum. Norr och väster om planområdet finns ett kuperat naturparti som vetter mot Tyresövägen, i öster Oxelvägen och i söder avgränsas planområdet av Ältavägen. En del av skogsmarken kommer att utredas för bostadsändamål men övrig naturmark planläggs inte. Skivhusbebyggelsen längs Oxelvägen planläggs inte.

Berörda fastigheter är Älta 24:2 och 24:3 som ägs av Wallenstam. Fastigheterna uppgår till cirka 9000 kvadratmeter. Fastigheten Älta 24:3 används idag för drivmedelförsäljning. Fastigheten Älta 24:2 nyttjas för boendeparkering för närliggande bostäder. Fastigheten Älta

10:1 är en kommunal fastighet, berörd del utgörs av gatu- och naturmark som i detaljplanen ska prövas för bostäder. Den kommunala marken uppgår inom planområdet till cirka 25 000 kvadratmeter. Det planeras tillfälliga parkeringsplatser inom planområdet under planprocessen, för att tillfälligt ersätta platser inom centrumkvarteren.

Oxelvägen föreslås ingå i planområdet eftersom åtgärder på vägen kan behövas. Oxelvägen är idag en gata med gångbana på västra sidan och i delar på den östra sidan. Idag nyttjas gatan för kantstensparkering i båda riktningarna.

Drivmedelsstationen på fastigheten Älta 24:3 innebär att marken kan vara förorenad och kan komma att behöva saneras innan tomten kan nyttjas för bostäder. Marken ägs av Wallenstam och Circle K är verksamhetsutövare och tillika Wallenstam hyresgäst. Verksamhetsutövaren ansvarar för sanering av marken.

Delar av parkytan kommer att försvinna till förmån för de nya bostäderna. Placeringen av bebyggelsen ska därför ta hänsyn till de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden. Den nya bebyggelsen ska även ta hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla skivhusen och samspela med den befintliga bebyggelsens planmönster. Samtidigt måste kvaliteterna ovan vägas mot projektets ekonomiska såväl som byggtekniska förutsättningar.



Karta som visar ett flygfoto över projektområdet. Ungefärlig planområdesgräns redovisas med vit streckad linje.

4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

I RUFS 2050 utpekas området för stadsbyggnadsprojektet sydvästra Stensö som ett primärt bebyggelseläge.

Detaljplanen bedöms bli förenlig med översiktsplanens intentioner för området. Enligt översiktsplanen ska de lokala centrumen kunna utvecklas, var och ett utifrån sin egen identitet. Fler bostäder runt de lokala centrumen ger förutsättningar för ett levande centrum med många olika verksamheter.

Planprogram ”Nya Älta centrum” anger att Älta ska utvecklas med cirka 1400 nya bostäder med utgångspunkt från den småstadskänsla som dagens Ältabor uppskattar. Nya kvarter ska förses med verksamheter i bottenplan och anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen och utveckla värden i denna. Ny bebyggelse ska utgöra en mellanskala mellan 60-talets storskaliga flerfamiljshus och den omkringliggande lägre bebyggelsen. Programmet anger att högre hus kan prövas i lägen som lämpar sig för den typen av bebyggelse.

Trafikverket planerar att bredda cykelvägen längs väg 260, Ältastråket. Planläggningen för detta bedöms vara klar 2021 och kan tidigast byggas 2021. Syftet med förändringen av cykelvägen är att öka trafiksäkerheten och framkomligheten längs Ältastråket.

Trafikverket genomför en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Ältavägen som beräknas vara färdigställd under våren 2020. ÅVS:en ska ge svar på vilka åtgärder som krävs på Ältavägen för att kunna genomföra planprogrammet för Nya Älta centrum.

Skivhusbebyggelsen som dominerar området kring Älta centrum uppfördes på 60-talet och är utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger att området ska behålla sin grundstruktur med fristående skivhus placerade i grupper med omkringliggande grönytor.

5 Utförande

Den kommunala marken planeras att anvisas tidigt i processen för att ha en aktör som medverkar i planeringen. Detaljplanen ska genomföras med ett standardförfarande och en undersökning av betydande miljöpåverkan ska utföras av kommunen i skedet mellan start-PM och samråd.

5.1 Detaljplan

Berörda planer är Stadsplan 24, 34 och 46 samt Detaljplan 79, se bild nedan. Stadsplan 24 (S 24) reglerar naturmarken kring planområdet, parken, skivhusbebyggelsen och berörd del av Oxelvägen. Stadsplan 34 reglerar påfarten till Tyresövägen och fastslår Oxelvägen/Ältabergsvägens nuvarande sträckning. Stadsplan 46 är en ändring av S 24 och fastslår att marken söder om skivhusen får användas för parkeringsändamål. Detaljplan 79 möjliggör för ändamålet drivmedelsstation.



Karta som visar berörda detaljplaner. Planområdesgräns markerad med röd linje.

5.1.1 Risker och utredningar

Flertalet frågor behöver utredas vidare under planarbetet. Problem som kan uppstå vid kraftiga skyfall ska utredas i en dagvattenutredning. Fastigheten för drivmedelförsäljning bedöms vara förorenad och en markföroreningsanalys ska genomföras. Markens beskaffenhet ska utredas i en geoteknisk utredning. En kulturmiljöbedömning av planförslaget tas fram eftersom planområdet gränsar till Stensö som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Nya bostäder behöver anpassas till kulturmiljön genom att hushöjder, proportioner, husplaceringar och utformning studeras.

Tyresövägen är rekommenderad primärväg för transporter av farligt gods. Då bebyggelsen höjdmässigt planeras cirka 10 meter ovanför vägen och cirka 70 meter ifrån vägen så bör bebyggelsen inte påverkas av riskavståndet. En yttre omständighet utanför projektets kontroll är Trafikverkets åtgärdsvalsstudie för Ältavägen som kan påverka bebyggelsen i södra delen av området. En trafik- och en parkeringsutredning behöver tas fram som underlag för kommande detaljplan.

Naturmarken som angränsar till planområdet behöver inventeras för att planförslagets påverkan ska kunna bedömas. Nya bostäder i ett bullerutsatt läge ställer krav på att bostäderna klarar gällande riktvärden för buller. Stora delar av planområdet har förhållandevis gynnsamma bullernivåer trots sin närhet till Ältavägen och Tyresövägen. Möjligheten att tillskapa bostäder med bra uteplatser/balkonger i soliga lägen bedöms tillräckliga. En solstudie kommer genomföras för att säkerställa goda ljusförhållanden för nya och befintliga bostäder.

5.2 Markägoförhållanden

Nacka kommun äger all park- och gatumark inom planområdet. Wallenstam äger övriga fastigheter. Marken väster om planområdet, som utgörs av Tyresövägen samt en del av Ältavägen, ligger utanför Nacka kommun och tillhör Stockholm stad. Delat av den kommunala marken ska anvisas för bostäder.



Planområdet är markerat i vit streckad linje.

5.3 Utbyggnad

Allmänna anläggningar projekteras och byggs ut av kommunen och finansieras via exploateringsersättning från exploitörer, vilka i dagsläget är Wallenstam och Nacka kommun. Projektet bedöms omfatta cirka 400 meter ny kommunal gata genom planområdet.

Parken bakom skivhusen kommer att påverkas av den nya bebyggelsen och parken ska rustas upp och anpassas till det ökande antalet boende i direkt anslutning till parken. Parken är allmän platsmark och kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad/ombyggnad av denna.

Södra delen av Oxelvägen, cirka 350 meter, ingår i projektet och ska enligt programmet kompletteras med separerad cykelbana. Projektering och utbyggnad/ombyggnad av södra Oxelvägen ombesörjs av kommunen.

Bostäder kommer att byggas i etapper med kontinuerlig inflyttning under flera års tid. Första inflyttning kan tidigast ske 2 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggnationen beräknas pågå under cirka 7 års tid.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Boende i skivhusen på Oxelvägen 5-27 kommer under hela byggtiden påverkas av byggtrafik och buller. De boende kommer också få fler grannar och en förändrad utsikt när detaljplaneområdet bebyggs. Boende i de västra delarna av radhusområdet Östra Stensö kommer också påverkas under byggtiden av trafik och buller. Om en ombyggnad av Oxelvägen genomförs kommer framkomligheten och möjligheten att parkera längs gatan att påverkas. Möjligheten att nyttja parken väster om skivhusen kommer att påverkas under byggnationen av husen i parkens västra del samt även när parken rustas upp.

När Circle K avetablerar sin drivmedelsstation kan boende i Älta komma att påverkas. Preems drivmedelsstation intill Älta idrottsplats, en liten station med två drivmedelspumpar, kommer i samband med inflyttning i nya bostäder inom centrumetappen också att avvecklas. För denna verksamhet pågår arbete med att hitta ett ersättningsläge i närområdet. Drivmedelsförsäljning finns för övrigt idag, 4 km bort i Tyresö samt även 6 km bort vid Gubbängens trafikplats och en avetablering av Circle K innebär att funktionen av närlivs med generösa öppettider försvinner. Närlivsfunktionen kan ersättas genom nya lokaler inom projektet eller i det nya Älta Centrum

Befintliga parkeringsplatser norr om Circle K kommer att ersättas av bebyggelse vilket påverkar de som idag hyr en parkeringsplats av Wallenstam på detta område. Utgångspunkten för hela planprogrammet över Älta Centrum är att parkeringsplatserna ska ersättas och att detta kan ske inom projektet eller genom nyanläggning av parkeringsytor på andra ytor inom planprogrammet. Parkeringsutredning, behov och utbud kommer att utredas och redovisas i kommande planarbete.

Älta Centrum påverkas positivt av utvecklingen inom projektet då det bidrar till en ökad kundkrets för verksamheterna. Sammantaget ger exploateringarna i Älta Centrum bättre förutsättningar för befintliga näringsidkare och kan på sikt innebära möjligheter för nya verksamheter.

Detaljplanen möjliggör för bostäder i ett läge med närhet till natur, bad och andra friluftaktiviteter, vilket är positivt för barn. Eftersom natur- och parkmark kommer att tas i anspråk för bostäder, minskar dock utrymmet för aktiviteter för barn på denna plats. Möjligheten till naturlek bedöms inte minska nämnvärt men parkens innehåll kommer behöva anpassas för att rymma de nya bostäderna. Den bollplan, lekplats och tennisplan som finns på platsen idag kommer inte kunna ligga kvar, utan kan behöva nya lägen. Det är viktigt att de rekreativa värden som parken erbjuder idag studeras så att parken blir funktionell även om den krymper till ytan.

Under byggtiden kommer störande ljud och byggupplag göra parken mindre tillgänglig. När området är utbyggt kan projektet erbjuda naturnära boende i en parkmiljö som blir ljusare och tryggare.

5.5 Rättsligt genomförande

Nacka kommun kommer att teckna planavtal med de fastighetsägare som drar nytta av planen. Kostnaden för framtagande av detaljplan fördelas utifrån trolig byggrätt bostäder (BTA).

Wallenstam och Nacka kommun har tecknat ramavtal för aktörens deltagande i utvecklingen av Älta programområde.

Kommunägd mark anvisas troligtvis under 2020. Nödvändiga markgenomförandeavtal tecknas med berörda byggherrar och avtalen tecknas av kommunstyrelsen i samband med att detaljplanen antas.

Markgenomförandeavtalen kommer att reglera respektive parts åtagande i samband med genomförandet av detaljplan. Marköverföringar, markköp, fastighetsbildning exploateringsersättning för kommunala anläggningar är sådant som ingår i markgenomförandeavtalet.

6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Markanvisning, utskick	Q4 2020
Antagen detaljplan	Q2 2023
Byggstart allmänna anläggningar	Q3 2023
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q3 2023
Start inflyttning	Q2 2025
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Q2 2026
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q2 2029
Projektavslut	Q4 2029

7 Ekonomi

7.1 Budget

Budget för detaljplanearbetet kommer att sökas kvartal 1 2020. Kostnader för allmänna anläggningar finansieras genom exploateringsersättning och genom kommunala markförsäljningsintäkter.

Kostnaderna för genomförande av detaljplanen kommer att uppdateras successivt när detaljplanens och anläggningarnas standard och utformning bestäms. Kostnaderna kommer att uppdateras i samband med samråd, granskning och antagande av detaljplan. Slutgiltig uppskattat kostnad för genomförandet av detaljplan kommer att redovisas i samband med antagande av detaljplan och budget för genomförandeskedet kommer också att sökas.

7.2 Projektkalkyl

Bedömda plankostnader är cirka 6 miljoner kronor, dessa kostnader ska finansieras av exploatörerna. Genomförandekostnaden är uppskattad till cirka 70 miljoner kronor. Genomförandekostnaden är baserad på schabloner och är till mycket stor del beroende på utformning av detaljplan, projektering, standard, materialval med mera. De största kostnaderna inom projektet är ombyggnad av Oxelvägen cirka 350 meter, ny lokalgata 400 meter samt upprustning av park. Mer detaljerad kostnadsuppskattning kommer succesivt när planarbetet når samråd, granskning och antagande.

Kommunens intäkter består av exploateringsersättning från fastighetsägare som utvecklar på egen mark (Wallenstam) och byggrättens storlek samt försäljning av kommunägd mark.

Försäljning av kommunal mark beror på anbud i kommande markanvisningstävling. Uppskattningen är att byggrätten på kommunal mark kan inbringa 55 miljoner kronor

Sammantaget bedöms projektet innebära ett överskott på cirka 19 miljoner kronor.

7.3 Finansiering

Plankostnaderna finansieras av Wallenstam och kommunen genom planavtal, Wallenstam tar 75% av kostnaden och kommunen 25%. Kommunen kommer anvisa mark och detta innebär en intäkt för kommunen som täcker plankostnaden.

Kostnader för åtgärder avseende utbyggnad av allmänna anläggningar som är till nytta för exploateringen inom programområdet ska bäras av tillkommande bebyggelse inom programområdet och finansieras av exploatörer via ett exploateringsbidrag.

7.4 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Driftkostnaderna för Oxelvägen påverkas eftersom befintlig gata får gång- och cykelvägar. Parken väster om skivhusen ägs och driftas av kommunen. Kommande utformning av parken kommer att visa hur drift- och underhållskostnaderna påverkas. Kostnaden blir något högre än idag. Nya drift- och underhållskostnader för parken och Oxelvägen kommer att redovisas vid samråd, granskning, antagande samt vid tecknande av markgenomförandeavtal.

Den nya gatan genom planområdet, cirka 400 meter kommunal gata, innebär en ökad driftkostnad på cirka 200 000 kronor per år.

8 Risker

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Tid	överklagan av detaljplan	tidplan håller ej	god kommunikation med intressenter och sakägare
●	Ekonomi	Oförutsedda kostnader, marksaneringar, högre entreprenadkostnader	Sämre projektnetto	kostnadsfokus i all projektering och i val av standard på allmänna anläggningar
●	Produkt	Bullernivåer, mörka lägenheter, oattraktiv utemiljö	dålig boendemiljö	krav på gestaltning, solstudier, analys av allmän plats

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

Kommunikationsplan kommer att tas fram under planarbetet och samordnas med övriga projekt i Älta centrum

10 Rapportering

10.1 Avslut och överlämnande

Projektet avslutas när samtliga bostäder har erhållit slutbevis och allmänna anläggningar är överlämnade till respektive huvudman. Huvudmannen tar över ansvaret för anläggningen när slutbesiktning är godkänd. Överlämning av allmänna anläggningar kommer att ske successivt när respektive etapp är färdigställd.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande Planchef
Planenheten

David Arvidsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Erik Melin
Planarkitekt
Planenheten