

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	Projektmål	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	17
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende.....	18
5.5	Rättsligt genomförande.....	19
5.6	Konsten att skapa stad.....	19
6	Tidplan.....	19
7	Ekonomi.....	20
7.1	Budget	20
7.1.1	Projektkalkyl.....	20
7.2	Finansiering	21
7.3	Driftskostnader för allmänna anläggningar.....	22
8	Risker	22
9	Kommunikation	23
10	Rapportering	23
10.1	Avslut och överlämnande.....	23

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. **En andra infart från Ältavägen kommer att tillkomma.** 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 **påbörjades genom entreprenad 1 kvartal 4 2022 och beräknas pågå till och med kvartal 2 2030. Förberedande arbeten påbörjades redan 2021.**

Investeringsutgiften för hela stadsbyggnadsprojektet bedöms uppgå till **330** miljoner kronor. Av dessa kostnader kommer ledningsägare att vidarefaktureras kostnader om uppskattningsvis **41** 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 **73,5** miljoner kronor efter denna indexering enligt avtal. Nettot för kommunen beräknas till **4** 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.

Utbyggnaden av allmänna anläggningen är nu uppdelad i fem entreprenader. Den första entreprenaden startades kvartal 3 år 2022 och den sista entreprenaden beräknas vara färdigställd kvartal 2 år 2030.

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 provas 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>

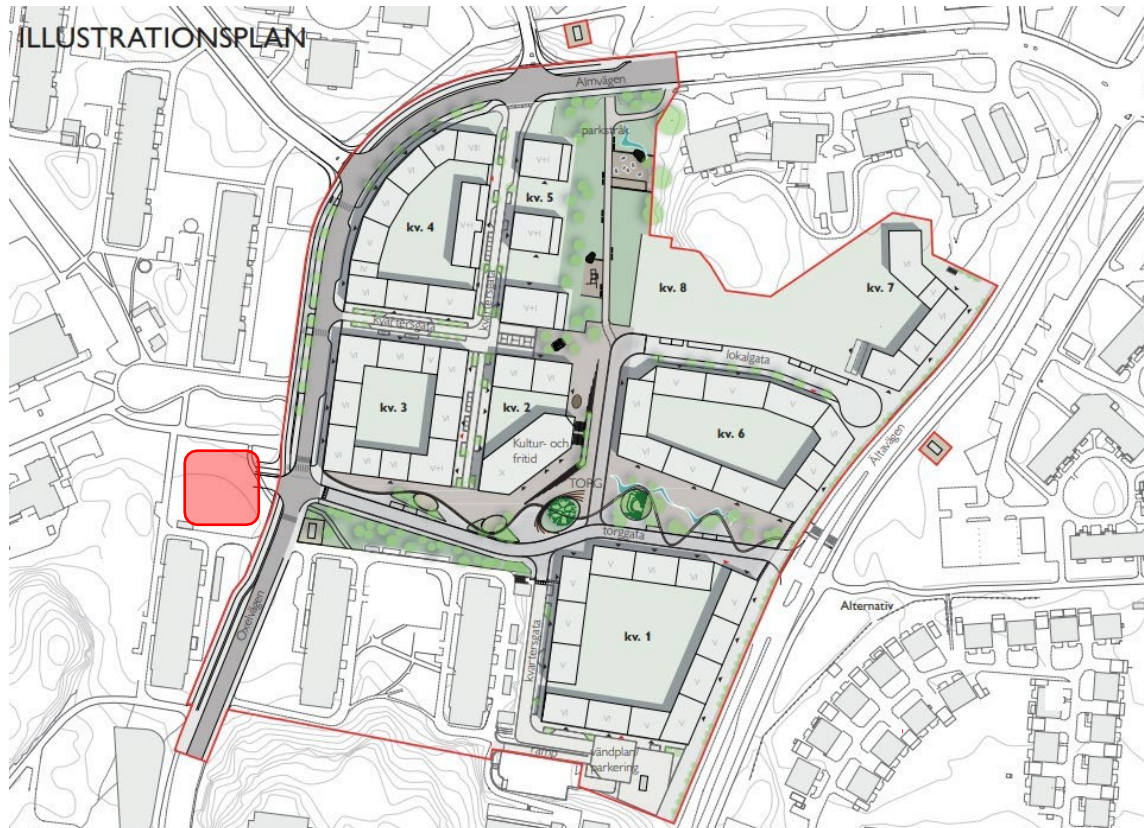
4 Förutsättningar

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 **2026** 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.



Illustrationsplan Älta centrumkvarter. Röd fyrkant visar kommande etableringsyta utanför detaljplan Älta centrumkvarter.

4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

Planområdet ingår i det utvecklingsområde som i översiktsplanen går under namnet Stensö – Älta centrum. Området betecknas i översiktsplanen som medeltät stadsbebyggelse, vilket karaktäriseras av en relativt tät bebyggelse och en blandning av funktioner.

Detaljplaneprogram för Älta centrum som antogs av kommunstyrelsen i september 2015 föreslår ett nytt centrum, en förtätning med cirka 1 400 nya bostäder (avser hela programområdet), samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av. En bärande idé i programmet har varit att flytta den kommersiella delen av befintligt centrum till ett nytt läge som gränsar direkt mot det nya torget.

Trafikverket **kommer att** rusta upp gång- och cykelvägen längs med delar av Ältavägen, länsväg 260. Trafikverket har tagit fram en vägplan som vann laga kraft under 2020. En utbyggnad i enlighet med förslaget **startar kvartal 2 2024**. Vägplanen innebär en breddning av den befintliga cykelbanan i syfte att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister och andra trafikantgrupper. Vägplanen ligger utanför detta detaljplaneområde.

Kommunen och Trafikverket har tagit fram en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för delar av väg 260/Ältavägen. ÅVS är färdigställd och underskriven av kommunen och Trafikverket 2020-10-08. Åtgärdsvalsstudien är ett förberedande arbete i syfte att ge ett underlag för Ältavägens

framtida funktion och utformning exempelvis gatuutformningen längs tätbebyggda 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. **Trafikverket som är väghållare för Ältavägen har accepterat att en andra infart från Ältavägen, s.k. ”norra infarten” kan tillkomma och genomförandeavtal är tecknat.**

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 2026.

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 kvarterensmarken 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 planeras att bygga ut var trångt med flera pågående entreprenader samtidigt samt att centrumet kommer att vara öppet behövde tre förberedande arbeten genomföras innan kommunens entreprenad 1 startades under kvartal 3 2022. De förberedande arbetena avsågs 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 kan användas och färdigställdes under våren 2022. Överlast och provisoriska ledningar samt ledningsomläggningar genomfördes under 2022.

Se illustration förberedande arbeten nedan.

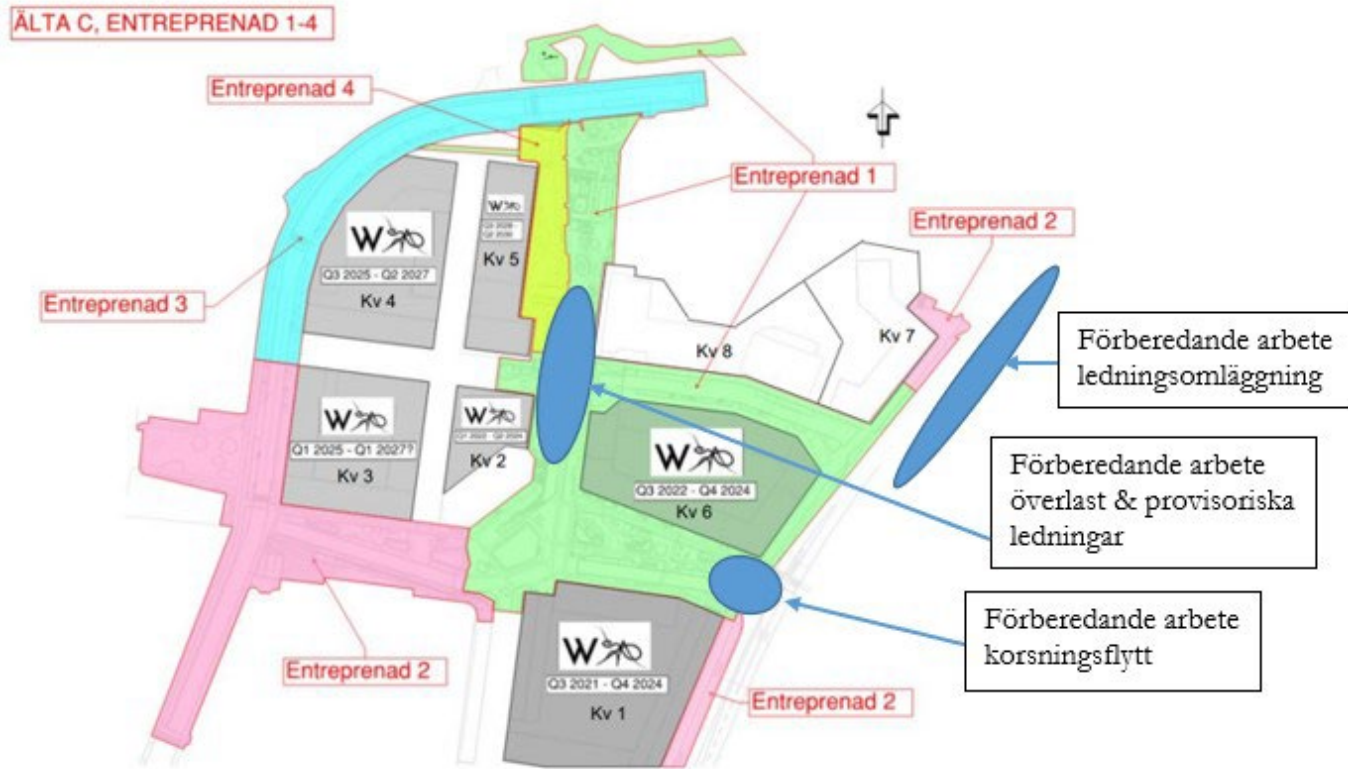
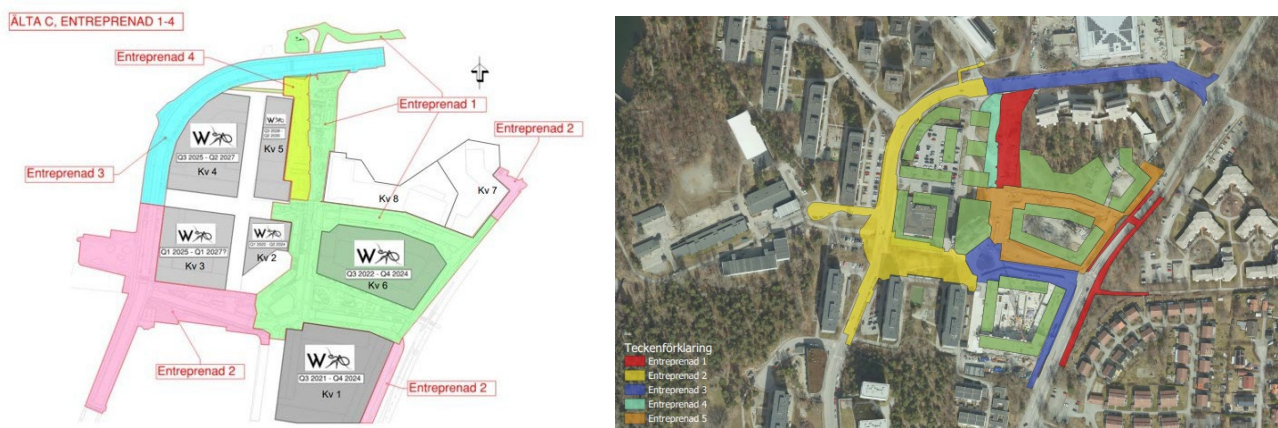


Illustration förberedande arbeten

5.3.1 Allmänna anläggningar

Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna delas nu upp i fem olika entreprenader från tidigare fyra entreprenader. Detta beror på att Wallenstam AB, på grund av världsläget och den osäkra bostadsmarknaden inte kommer i gång med sin utbyggnad, måste projektet planera om utbyggnadsordningen och entreprenaderna. Se detaljer under respektive entreprenader nedan.

Entreprenaderna delas in i olika etapper för att lättare åskådliggöra samordningen med Wallenstam AB:s utbyggnader, se illustration skedesplan entreprenader nedan.



Figur 1 Illustration av tidigare indelning av fyra entreprenader till vänster jämfört med fem nya entreprenader till höger.

Entreprenad 1

Entreprenad 1 startades kvartal 3 2022 och beräknas avslutas under kvartal 2 2024 och innefattar till stor del markarbeten med ledningsförläggning av vatten och avlopp, fjärrvärme, el och fiber samt rivning av anläggningar och markuppfyllnad.

I entreprenadens början tecknades ett genomförandeavtal med Trafikverket om en andra infart till Älta centrumkvarter från Ältavägen, även ett genomförandeavtal för ledningsarbeten på Ältavägen tecknades efter att kontraksarbetena hade påbörjats. Detta har tillsammans med andra förändringar lett till en förskjutning av tidplanen för entreprenad 1. Inom ramen för utförandet av entreprenad 1 insåg projektet att vissa delar av entreprenad 2 kan utföras i befintliga entreprenad för att inte behöva göra om vissa moment och för att kunna återanvända material som annars skulle transporterats bort från området, exempelvis jordmassor som grävs upp och sedan fylls igen på annan plats i området.

Samtidigt som entreprenaden startades fördes också dialog och samverkan med Trafikverket. Parterna enades om att projektet kan utföra bredning och förbättring av gång- och cykelbana på Ältavägen åt Trafikverket. På det sättet slipper projektet ha flera utförande entreprenörer på samma plats.

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 som tidigare planerades att utföra i entreprenad 2 kommer att delas upp i olika delar för att anpassa efter Wallenstam ABs utbyggnad av kvartersmark.**



Figur 2 Vy över torget med befintligt bus i kvarter 2 i bakgrunden.



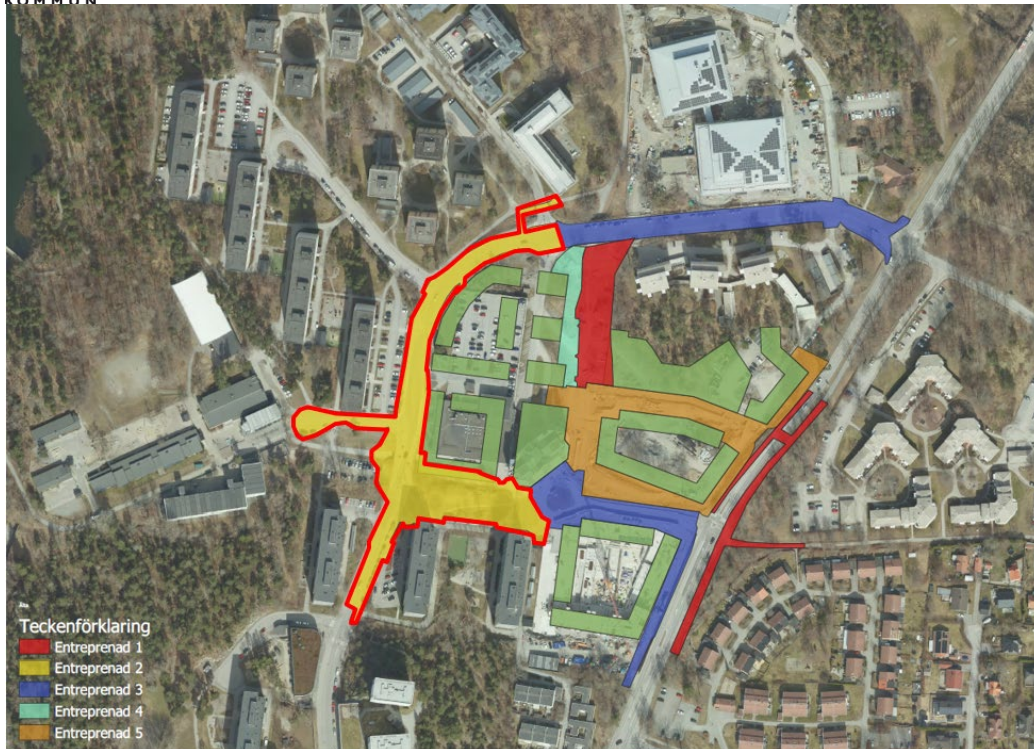
Figur 3 Vy från infarten från Ältavägen mot torget.



Figur 4 Vy från den norra delen av parken med torget skymtande längst bort i bild

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. **Då Wallenstam AB:s utbyggnad har ändrats, behöver projektet också anpassa finplaneringen på allmänna anläggningen. Detta innebär att entreprenad 2 kommer att behöva senareläggas till kvartal 1 2025. I entreprenaden kommer endast finplanering kunna utföras på torggatan mot skivhusen på Oxelvägen, se illustration nedan.**



Figur 5 Alla fem entreprenader inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter redovisas i olika färger, entreprenad 2 har markerats med en röd kantlinje.

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.

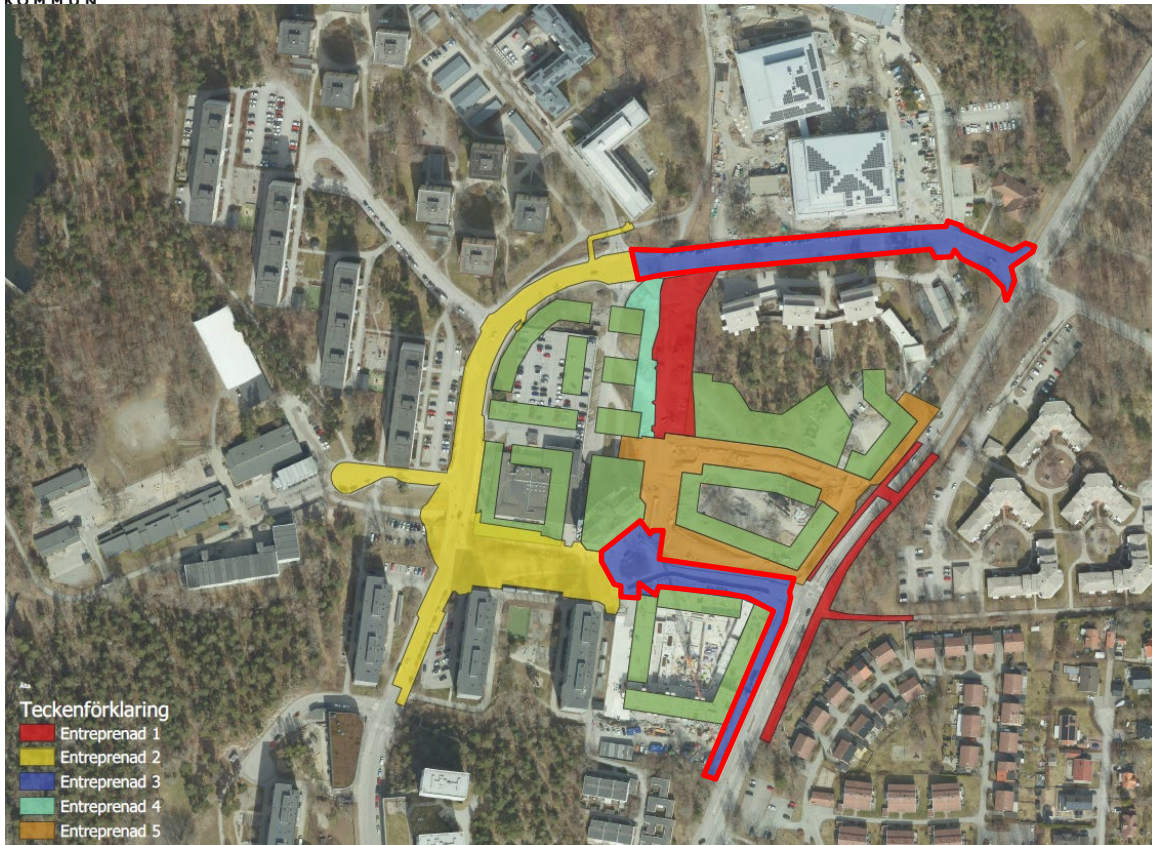
Från Oxelvägen mot torget kommer bergskärning ske som förstärks med platsgjuten stödmur och kläs med tegel och ledbelysning för ett trivsamt intryck. Bergskärningen sker genom att såga berget och vissa mindre delar kommer att sprängas. Sågning av berget genomförs på grund av att det är ett känsligt område 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.

Del av arbetet som planerades i entreprenad 3 flyttas över till entreprenad 2. 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 3

Entreprenad 3 planeras starta under kvartal 2 2024 och avslutas under kvartal 4 2024. Entreprenad 3 omfattar även del av finplanering utanför Wallenstam AB:s kv 1 som tidigare låg i entreprenad 2. Se bild nedan.



Figur 6 Figur 5 Alla fem entreprenader inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter redovisas i olika färger, entreprenad 3 har markerats med en röd kantlinje.

Tillkommande i entreprenad 3 är att Almvägen/Oxelvägen utanför Stavsborgsskolan också ska byggas om för att få en säkrare gång- och cykeltrafik för boende, men framför allt skoleleverna som tar sig till och från skolan. Denna del av entreprenad 3 utförs av stadsbyggnadsprojektet men bekostas av natur- och trafiknämnden.

Entreprenad 4

Entreprenad 4 planeras starta och slutföras under 2030 och avser finplanering av den västra delen av parken.

Entreprenad 5

Entreprenad 5 planeras starta under 2027 och avser utbyggnad av Norra infarten på Ältavägen och finplanering utanför Wallenstam AB:s kvarter och runt om torget.

Belysningsanläggningar projekteras och utförs 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.

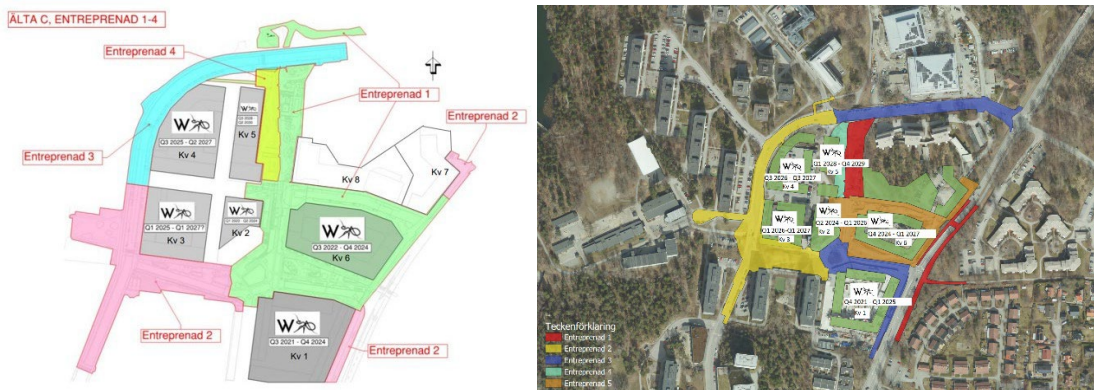


Tiderna för byggnation på kvartersmark är preliminära och utgår från senast kända tidpunkter. Detta kan komma att ändras beroende på ekonomiska förutsättningar.

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 planeras påbörjas under kvartal 2 2024 och därefter kvarter 6 där utbyggnaden påbörjas i kvartal 4 2024. Kvarter 2 och 6 kommer att bestå av bostäder med lokaler i bottenvåningen. Kvarter 1, 2 och 6 beräknas slutföras för inflyttning **med start** under 2024.

Wallenstam AB planerar därefter att starta utbyggnaden av kvarter 3 och 4 under **2026**. 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.



Figur 7 Illustration tidigare skedesplan till vänster jämfört med senast uppdaterad skedesplan till höger.

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 ovan.



Figur 8 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.
- Trafikolagningar 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.
- Trafikolagning 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 bussbytespunkt 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 genomförandeavtal 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.

Genomförandeavtal är tecknade med AB Stokab, Nacka Energi AB, 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 **fastighetsreglering är utförd 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. **Även markbytet med Wallenstam är genomfört.**

5.6 Konsten att skapa stad

I den tidigare utbyggnadspromemorian ingick inte budget för konst inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter. Nu har det inom projektet tagits fram en inriktning som beskriver föreslagen konst inom Älta centrumkvarter.

Att tillföra konst inom området genomförs genom en konstnärlig process där en konstkonsult får i uppdrag att ta fram en samlad konstbild som samspelar med de redan väl gestaltade allmänna platserna. I Älta föreslås tre konstverk som harmonierar med den trevliga småstadskänsla med naturen runt knuten och som tillsammans med de väl gestaltade allmänna platserna lyfter området och tillåter betraktaren att skapa samtal och interaktion. Konstverken kommer kunna vara fristående, integrerat i murar och markbeläggning, och i olika uttryck och material.

Kostnadsuppskattning, närmare beskrivning av föreslagen konst inklusive exempel på konstnärlig utsmyckning återfinns i bilaga 1 ”Konsten att skapa stad”. Kostnaden för konstverken beräknas till två miljoner kronor.

6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Q3 2020
Byggstart allmänna anläggningar.	Q3 2022
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q3 2021 (Kvarter 1)
Markanvisning kvarter 7, utskick	Preliminärt 2026
Start inflyttning	Q3 2024 (Kvarter 1)



Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Start Q2 2024 (entreprenad 1), sker löpande
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Preliminärt 2030
Projektavslut	Preliminärt 2030

7 Ekonomi

7.1 Budget

7.1.1 Projektkalkyl

Utgifterna, inklusive ackumulerat utfall, bedöms bli sammanlagt **409** miljoner kronor, varav **330** 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 cirka **413** miljoner kr fördelat på **73,5** miljoner kronor från exploateringsersättning, **41** miljoner kronor från vidarefaktureringsledningsägare, 279 miljoner kronor från markförsäljning samt cirka **20** miljoner kronor från detaljplaneintäkter. Projektet bedöms således gå med cirka **4** miljoner kronor i överskott (inklusive markintäkter).

VAD	UTFALL/PROGNOS (miljoner kronor)	Tidigare tilldelade medel (miljoner kronor)
KOSTNADER		
Utfall hittills	-190,5	-190,5
Utbyggnad gata, park, inklusive ledningsarbeten, byggledning, projektledning med mera	-330 (varav cirka 138 miljoner kronor utfall till och med 2023)	-132,4
Markkostnader (inkl. köpa av mark, sanering, riskkostnader med mera)	-30 (varav cirka 16 miljoner kronor utfall till och med 2023)	-30
Samordningskostnader	-12,5	0
Detaljplanekostnader	-36,5 (varav cirka 36,5 miljoner kronor utfall till och med 2023)	-36,5
SUMMA	-409	-198,9
INTÄKTER		
Detaljplaneintäkter	20 (varav cirka 20 miljoner kronor utfall till och med 2023)	20
Exploateringsersättning	73,5 (varav cirka 73,5 miljoner kronor utfall till och med 2023)	55,3
Vidarefakturering ledningsägare	41 (varav cirka 20 miljoner kronor utfall till och med 2023)	35,5
Övriga intäkter		
Markförsäljning	279 (varav cirka 18,2 miljoner kronor utfall till och med 2023)	180,5
SUMMA Intäkter avrundat	413	291,3
NETTO (inkl. markförsäljning	4	

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 preliminärt att markanvisas under 2026. Intäkterna från markförsäljningarna bedöms uppgå till **279** 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 20 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 fem 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

Paulina Lindroos
Projektledare
Exploateringsenheten

Sandra Tiidus
Projektchef
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Philip Hua
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Kai-Henrik Striem
Gruppchef
Anläggningsenheten