

2021-08-16

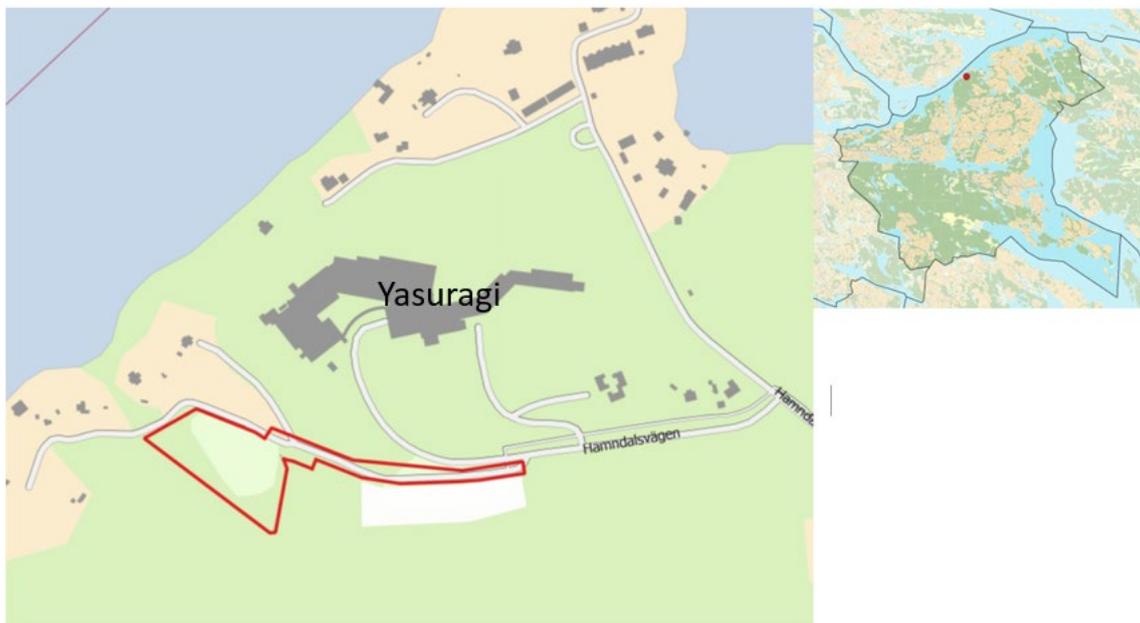
BILAGA I
UTBYGGNADS-PM

Dnr KFKS 2020/913
Projekt 93101137

Utbyggnads-PM

Utbyggnad av särskilt boende och allmänna anläggningar, Hasseludden vårdboende

Stadsbyggnadsprojekt Hasseludden vårdboende, Hasseludden, Nacka kommun



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

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund.....	3
3	Syfte och mål	3
3.1	Syfte.....	3
3.2	Mål.....	3
3.2.1	Projekt mål	3
3.2.2	Uppföljning av mål.....	4
4	Förutsättningar.....	4
4.1	Område och avgränsningar.....	4
5	Utförande.....	5
5.1	Detaljplan	5
5.2	Markägförhållanden.....	5
5.3	Utbyggnad	5
5.3.1	Allmänna anläggningar.....	5
5.3.2	Byggnation på kvartersmark.....	5
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	7
5.5	Rättsligt genomförande	7
6	Tidplan	7
7	Ekonomi	7
7.1	Budget.....	7
7.2	Projektkalkyl.....	8
7.3	Finansiering.....	8
7.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar	9
8	Risker	9
9	Kommunikation.....	9
10	Rapportering.....	9
10.1	Avslut och överlämnande	9

I Sammanfattning

Hasseludden vårdboende är ett byggherreprojekt där Magnolia ska bygga ett särskilt boende för äldre med cirka 60 vårdplatser. Kommunen och NVOA ska bygga ut ny gata samt vatten- och avloppsledningar till vårdboendet.

Detaljplanarbetet påbörjades 2015 och detaljplanen vann laga kraft 2020-03-04. Ett exploateringsavtal finns mellan kommunen och Magnolia som reglerar att Magnolia ska bekosta, men kommunen ska utföra, utbyggnaden av gatan.

Detaljprojektering är genomförd och upphandling av entreprenör ska göras under kvartal tre 2021. Upphandlingen omfattar ombyggnad av Hamndalsvägen, nedläggning av vatten- och avloppsledningar med pumpstation och elledning med elnätsstation.

Utbygganden av de allmänna anläggningarna beräknas påbörjas under hösten 2021 och ska vara klara under hösten 2022.

Magnolia planerar att påbörja byggnationen av det särskilda boendet så snart bygglovet vunnit laga kraft vilket i skrivande stund är okänt. Målet är att boendet är klart så att inflyttning kan börja hösten 2023.

Kommunen får inga, eller mycket marginellt, utökade driftkostnader efter genomförd utbyggnad av gatan i och med att kommunen redan har driftkostnader för den befintliga lokalgatan. Ränta och avskrivning för år 1 beräknas till cirka 300.000 kronor.

2 Bakgrund

Magnolia ska uppföra ett särskilt boende för äldre på fastigheten Hasseludden 1:79. Detaljplanarbetet påbörjades 2015 och detaljplanen vann laga kraft 2020-03-04. För att kunna angöra boendet behöver befintlig väg byggas om på grund av att nuvarande väg är för smal. Kommunen har ingått ett exploateringsavtal med Magnolia som bland annat reglerar förutsättningarna för utbyggnaden av vägen. Övrig infrastruktur såsom vatten- och avloppsledningar, el och fiber ska också byggas ut.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Möjliggöra ett särskilt boende för äldre

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

Projektets mål är att:

- Ta fram en detaljplan för särskild boende (cirka 60 vårdplatser).

- Teckna exploateringsavtal.
- Bygga om vägen till boendet.
- Bygga ut kommunalt vatten och avlopp.

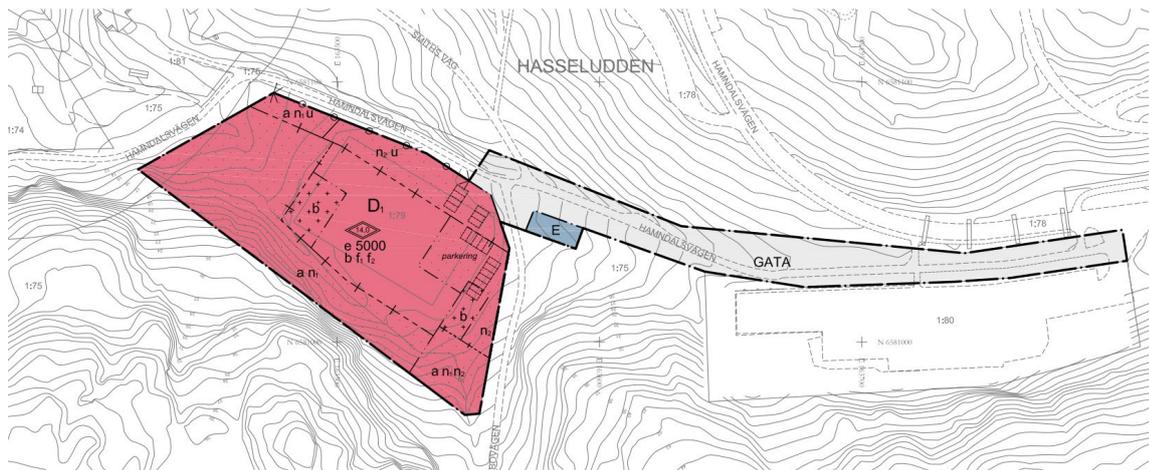
3.2.2 Uppföljning av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Mål #1 Ta fram en detaljplan</i>	<i>JA</i>		<i>Detaljplan finns</i>
<i>Mål #2 Teckna exploateringsavtal</i>	<i>JA</i>		<i>Exploateringsavtal tecknat</i>
<i>Mål #3 Bygga om vägen</i>	<i>NEJ</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Utbyggnad inte påbörjad än</i>
<i>Mål #4 Kommunalt VA</i>	<i>NEJ</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Utbyggnad inte påbörjad än</i>

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Detaljplanens omfattning framgår av kartbilden nedan. Området som vårdboende avgränsas till är fastigheten Hasseludden 1:79. Den ombyggda vägen ska rymmas inom det gråmarkerade området GATA. Pumpstation och elnätstation ska rymmas inom det blåmarkerade området E.



Detaljplanekarta

5 Utförande

5.1 Detaljplan

Detaljplan har tagits fram och vunnit laga kraft 2020-03-04. Utbyggnaden av allmänna anläggningar är en del av genomförandet av detaljplanen.

5.2 Markägoförhållanden

Fastigheten Hasseludden 1:79 ägs av bolaget Hasseludden 1:79 Fastighets Ab som i sin tur ägs av Magnolia. Marken där vägen ska byggas ägs av Nacka kommun.

5.3 Utbyggnad

5.3.1 Allmänna anläggningar

Hamndalsvägen, vägen som leder fram till det särskilda boendet, får en körbanebredd på 4,5 meter. På del av sträckan byggs en gångbana med bredd på 2,5 meter. Vägen beläggs med asfalt. Ny belysning sätts upp.

Vatten – och avloppsledningar, elledningar och fiber läggs ner i vägen.

Avloppspumpstation och elnätsstation byggs.

Detaljprojekteringen är klar. Entreprenadupphandling planeras till kvartal tre 2021.

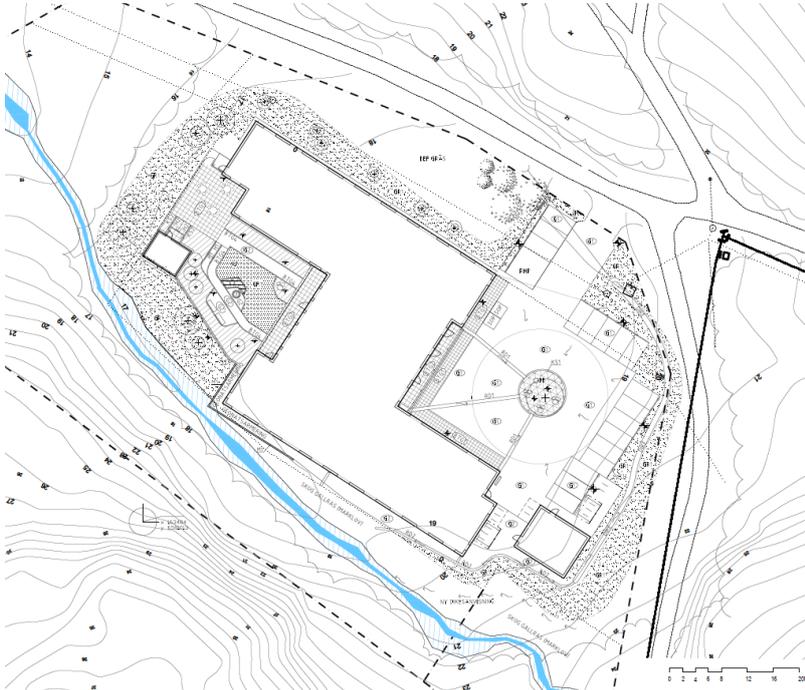
Utbyggnaden planeras starta under hösten 2021, preliminärt i november, och bör vara avslutad under hösten 2022.

Etableringsyta (arbetsbodas, maskiner och material) kan eventuellt ske på del av parkeringen som ägs av Yasuragi. Dialog pågår med Yasuragi kring detta.

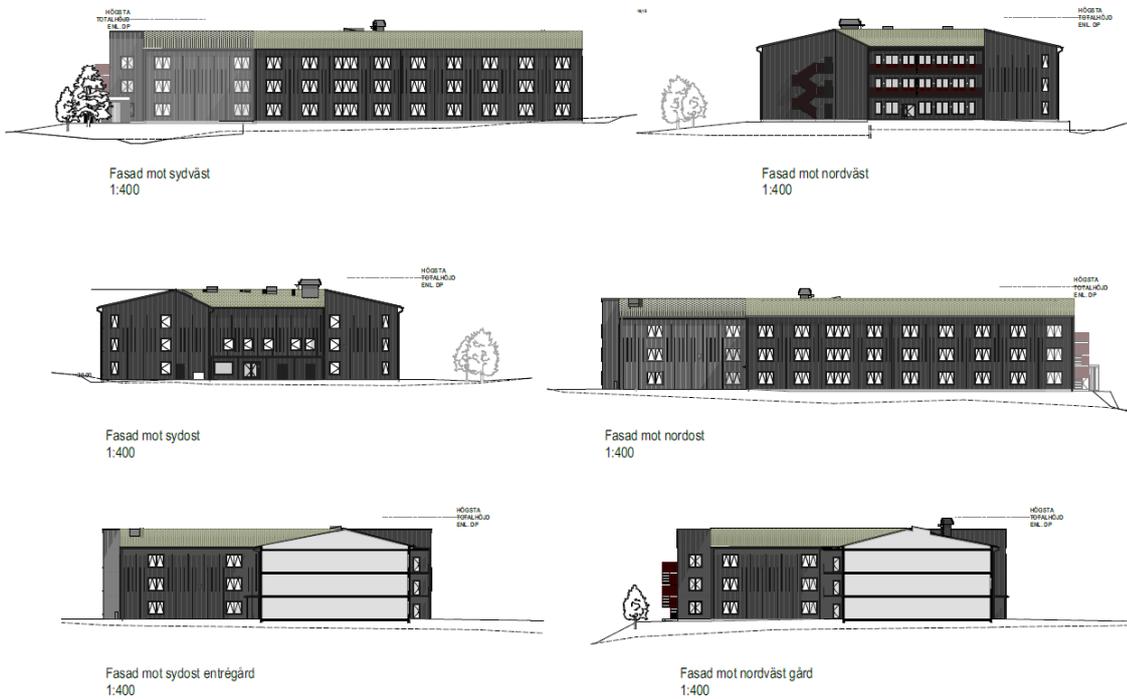
Utbyggnaden genomförs tillsammans med Nacka vatten och avfall, Boo Energi och Skanova.

5.3.2 Byggnation på kvartersmark

Magnolias bygglov för det särskilda boendet är i skrivande stund överklagat. Med anledning av detta är det svårt att säga när deras utbyggnad kan starta. Ambitionen är att det ska påbörjas så snart som möjligt efter att bygglovet vunnit laga kraft. Vissa förberedande markarbeten kan eventuellt göras innan laga kraft. Planerad inflytt är hösten 2023. Nedan är ritningarna från bygglovet.



Situationsplan från det särskilda boendets bygglöv



5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Under byggtiden kommer närboende och gäster till Yasuragi uppleva störningar då både utbyggnaden av det särskilda boendet och vägen kommer att föra oväsen, vilket är oundvikligt när något ska byggas. Information och kommunikation kommer att behövas både till Yasuragi och närliggande villor.

5.5 Rättsligt genomförande

Avtal med ledningsägare ska tecknas som reglerar kostnadsfördelningen av utbyggnaden av deras anläggningar.

Bygglov behövs för avloppspumpstation och elnätsstation. I övrigt behövs inga lov för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

6 Tidplan

Aktivitet	Månad/kvartal och år
Detaljplan laga kraft	mars 2020
Utbyggnads-PM	kvartal 3 2021
Upphandling entreprenad	kvartal 3 2021
Byggstart allmänna anläggningar	kvartal 4 2021
Slutbesiktning allmänna anläggningar	kvartal 3 2022
Utbyggnad särskilt boende	kvartal 4 2021 - kvartal 4 2023
Projektavslut	kvartal 2 2024

7 Ekonomi

7.1 Budget

Projektets beviljade budget avsåg arbete för att ta fram detaljplan och påbörja detaljprojektering. Utbyggnad ingick inte i budgeten.

Beslutstidpunkt samt beslut			
	2019-01-17	SUMMA (tkr)	
Inkomster/intäkter	5 000	5 000	
Utgifter	-5 000	-5 000	
TOTALT BEVILJAD BUDGET	0	0	

Tabellen ovan redovisar politiskt beviljad budget på en övergripande nivå, samt tidpunkt för beslutet.

7.2 Projektkalkyl

VAD	PROGNOS/ FÖRSLAG NY BUDGET (miljoner kronor)	GÄLLADE BUDGET (miljoner kronor)
KOSTNADER		
Utfall hittills	-5,0	-5,0
Utbyggnad gata inklusive byggledning, projektledning med mera	-7,0	
Ledningsägarnas kostnader*	-5,0	
SUMMA	-17,0	-5,0
INTÄKTER		
Ersättning via planavtal och exploateringsavtal	11,0	5,0
Ledningsägarnas kostnader*	5,0	
Ersättning från genomförandeavtal med ledningsägarna*	1,0	
SUMMA avrundat	17,0	5,0
NETTO	0	0

*Finns ej i gällande budget, ny budget kommer begäras för att hantera ledningsägarnas kostnader.

*Ersättning från genomförandeavtal med ledningsägarna avser ersättning för kostnader som kommunen får för att ledningsägarna är med i samma entreprenad eller kostnader som ska delas mellan parterna.

Kostnadsoptimering har gjorts i projektet för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. Bland annat genom att:

- Trottoar inte byggs längs hela vägen då det går att nyttja befintlig gångbana.

7.3 Finansiering

Utbyggnaden av gator finansieras genom exploateringsavtal. Utbyggnad av ledningar (vatten- och avloppsledningar, el och fiber) bekostas av respektive ledningsägare genom att kommunen vidarefakturerar deras andelar i entreprenaden. Kommunens merkostnader för samordning av ledningsägarnas arbeten bekostas av ledningsägarna. Kostnaden för framtagande av detaljplanen har till fullo bekostas genom planavtal.

7.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Driftkostnad beräknas till cirka 50.000 kronor/år. Kommunen är dock redan huvudman för Hamndalsvägen och har idag en befintlig driftkostnad ungefär i den nivån. Ränta och avskrivningskostnad för första året (2022) blir cirka 300.000 kronor.

8 Risker

	Risk	Konsekvens	Åtgärd	
●	Tid	Oerfaren entreprenör	Stora problem i utbyggnaden	Bra upphandling Sätt krav på erfarenhet Ställ krav på omsättning > 30 miljoner kr
●	Ekonomi	Budgeten håller inte	Dyrare än beräknat	Dubbekolla våra kalkyler. Begär mer budget. Senarelägga projektet. Lägga ihop med andra projekt för att få större = bättre affär.
●	Produkt	Oerfaren entreprenör	Stora problem i utbyggnaden	Bra upphandling Sätt krav på erfarenhet Ställ krav på omsättning > 30 miljoner kr

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

Hemsida uppdateras kontinuerligt. Mailutskick görs till berörda fastighetsägare. Skyltar på plats informerar om att arbete pågår.

10 Rapportering

10.1 Avslut och överlämnande

Efter godkänd slutbesiktning ska kommunens anläggningar lämnas över från projektet till kommunens driftorganisation vilket görs i form av en driftöverlämning.

Ulf Crichton

Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Peter Skogberg

Enhetschef
Bygg och anläggning

Jonas Nylander

Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Philip Hua

Delprojektledare allmänna anläggningar
Bygg och anläggning