

**PM**  
Björn Bandmann

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt 953 I Lännbohöjden**

### **Innehåll**

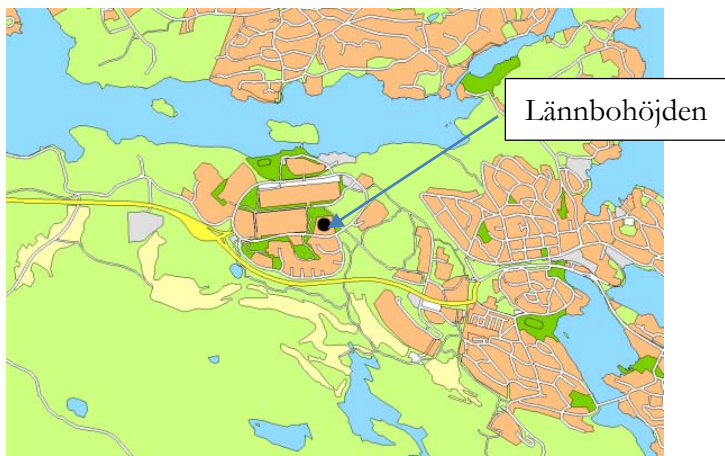
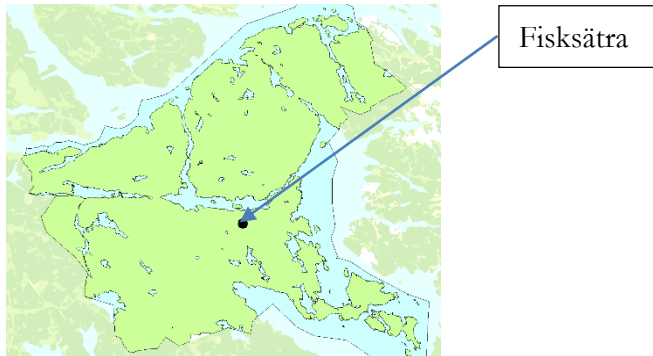
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser .....	4
Uppföljning av planer .....	5
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	6

## Sammanfattning

Bakgrund syfte och mål med projektet

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1 nära Fisksätra centrum i Saltsjöbaden. Fastigheten ägs av Nacka kommun och var tidigare bebyggd med en skola, Lännboskolan. Planen syftar till att skapa förutsättningarna för ett bostadsområde med flerbostadshus i 4 våningar, som innehåller 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. Exploatören (BoKlok) har föreslagit bostadsrätter som upplåtelseform. De sex bostadshusen, varav två är sammanbyggda, formar sig kring en höjd med naturmark och berghällar i fastighetens mitt. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse. Särskilda planbestämmelser anger vilka ljudnivåer som är acceptabla. Planen medför att Erstavik 26:19 behöver indelas i två fastigheter. Den ena har markanvändning park och är kvar i kommunal ägo. Kvartersmarken för bostäder har överläts till exploatören

Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig. En gc-väg byggs längs Fidravägen för att personer med funktionshinder ska kunna tas sig till Lännbohöjden utan bil.





## Status på projektet

### Delprojekt 1, Detaljplan

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2014-02-03

Detaljplanen vann laga 2014-03-05

### Delprojekt 2, Detaljplan, exploateringsavtal

Exploateringsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2014-02-03. Exploateringsavtalet

vann laga kraft 2014-03-05

### Delprojekt 3, projektering

Projektering av allmänna anläggningar utförs av vägenheten och påbörjades i juni 2014 och beräknas vara färdig 1 december 2014.

### Delprojekt 4, utbyggnad av allmänna anläggningar

Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska ske innan byggnation av flerbostadshusen för att angränsande område ska kunna utnyttja gång- och cykelvägar i området. Enligt beräknad tidplan kan delar av den projekterade utbyggnaden påbörjas 1:a kvartalet 2015.

### Delprojekt 5, rättsligt genomförande

En fastighetsreglering där kommunens mark överförts till BoKlok är avslutad. Ett köpebrev upprättas så snart köpeskillingen för köp av kommunens fastighet har kommit kommunen tillhanda.

## **Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser**

### **Uppföljning gentemot start-PM**

Syftet med detaljplanen var att ersätta det befintliga skolområdet uppe på höjden med en flerbostadshusbebyggelse medan övriga delar av befintlig naturmark, gångvägar och lekplats i dalgången, samt gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten skulle bibehållas för allmänheten.

Exploatören Skanska Nya Hem AB hade förslagit en bebyggelse i fyra våningar som innehöll 114 lägenheter.

I planarbetet skulle prövas hur en ny bebyggelse lämpligen kunde utformas och placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning. Vidare skulle prövas hur bostadsområdets angöring, parkering och övriga miljö skulle anordnas. Byggstart kunde ske tidigast 3:e kvartalet 2009.

På begäran från exploatören beslutade kommunen att vänta med att påbörja planarbetet till våren 2011 på grund av en omorganisation hos Skanska. Skanska påbörjade planarbetet tillsammans med kommunen och detaljplanen gick ut på samråd. Inför utställningen meddelade Skanska att man inte kunde räkna hem projektet och överlät exploateringen till Skanskas dotterbolag BoKlok. Kommunen godkände begäran från Skanska av partnerbyte från Skanska till BoKlok 2012. Planen som vann laga syftar till att skapa förutsättningarna för ett bostadsområde med sex flerbostadshus i 4 våningar och utgörs av 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. Allmän plats med gångvägar, och parkmark bibehålls enligt start-PM. En ny gc-väg byggs längs Fidravägen för att personer med funktionshinder ska kunna tas sig till Länbohöjden utan bil.

Utbyggnad av de allmänna anläggningarna beräknas påbörjas 1:a kvartalet 2015 och byggnationen av bostadshusen på kvartersmarken påbörjas sommaren 2015.

### **Uppföljning gentemot senare politiskt fattade beslut i projektet.**

Kommunfullmäktige antog detaljplanen 3 februari 2014. Ingen sakägare överklagade. Detaljplanen vann laga kraft 5 mars 2014.

### **Uppföljning gentemot senast beslutade budget för projektet, ev ny prognos.**

Kostanden förväntas öka med tre miljoner, då de allmänna anläggningarna förväntas bli tre miljoner dyrare än budget. Eftersom exploatören bekostar de allmänna anläggningarna kommer också inkomster/intäkterna också öka med tre miljoner. Prognosen är samma som för gällande budget + 22,9 mkr.

### **Kostnader för respektive part i genomförandeskedet**

Exploatören bekostar projektering, utbyggnad och nedlagd tid i genomförandeskedet i samband med utförandet av de allmänna anläggningarna som trappa, GC-väg längs Fidravägen och nya VA-ledningar.

Exploatören bekostar utbyggnaden på kvartersmark och anslutningsavgift för vatten och avlopp.

### **Kommunens drift och underhållskostnader**

Beräknade driftkostnader för Lännbohöjden uppgår till 66000 kronor på årsbasis för parkmark och 10000 kronor för VA och dagvatten.

### **Uppföljning och redovisning av målområden för hållbart byggande.**

Riktlinjer för hållbart byggande antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296. Riktlinjerna har inte använts som ett verktyg under arbetets gång eftersom projektet startat innan riktlinjerna togs fram. Målen har valts efter vad som kan anses vara påverkningbart i detta läge och vad som kunde styras i detaljplanen.

Följande mål ur "Nackas riktlinjer för hållbart byggande" har eftersträvas i detta projekt:

- Hållbart resande
- Dagvatten av god kvalitet
- God ljudmiljö
- Effektiv mark- och resursanvändning.

Lännbohöjden ligger nära både buss och tågtrafik. Dagvattnet får god kvalitet då dagvattenavrinningen förses med oljeavskiljare. En bullerutredning är utförd och vissa lägenheter i bostadshuset anpassas därefter. Marken har använts på ett effektivt sätt där en avvägning mellan byggbar mark och grönytor har gjorts på såväl kvartersmark som på allmän platsmark. Därmed har målen för hållbart byggande uppfyllts.

### **Uppföljning av planer**

Uppföljning av tidigare beslutad tidplan

Detaljplanen vann laga kraft 5 mars 2014. Arbetet med projektering av allmänna anläggningar har pågått sedan 2:a kvartalet 2014 och avslutas 4:e kvartalet 2014.

Upphandling av entreprenör kan ske i 4:e kv. 2014. Entreprenören kan då påbörja utbyggnaden 1:a kvartalet 2014.

### **Problem och möjligheter**

Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Under utbyggnadstiden kan omkringboende komma att påverkas av utbyggnaden med avseende på sprängningsarbeten, transporter av massor, berg m.m. samt vissa tillfälliga avstängningar av gata för att färdigställa utbyggnaden. De som bor i Båthöjden som ska gå till Fisksätra centrum går på bron över Fidravägen och sedan gångväg och trappa ner till centrum. Denna väg kommer att byggas först och vara klar då arbeten på kvartersmark startar. Detta för att vägen till centrum inte ska blockeras.

En gc-väg byggs längs Fidravägen för att personer med funktionshinder ska kunna tas sig till Lännbohöjden.

#### **Analys av risker avseende tid, kostnader och resultat/mål.**

Någon risk gällande tidsplaneringen och tidsförskjutning för allmänna anläggningar finns inte. Byggnationerna kan påbörjas efter årsskiftet 2014/2015 beroende på väder och om vi har en entreprenör som fått tilldelning av entreprenaden. Den risk som finns att exploatörens byggnationer på kvartersmark försenas är om inte tillräcklig många intressenter finns för projektet. Då förskjuts byggstarten.

#### **Förslag till beslut**

- Styrgruppen ska behandla PM:et och ge klartecken att lägga fram det till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för beslut.
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM
- Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.

#### **Bilagor:**

Bilaga 1 Projektekonomi (Port N)

Bilaga 2 Detaljerad tidsplan (Port N)

