

2016-02-15

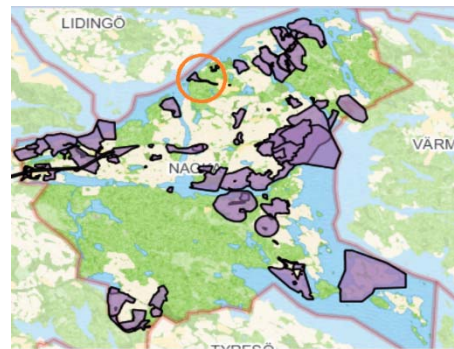
PM
Helena Fältén

2016-02-15

PM
KFKS 2011/37-251

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur- och trafiknämnden

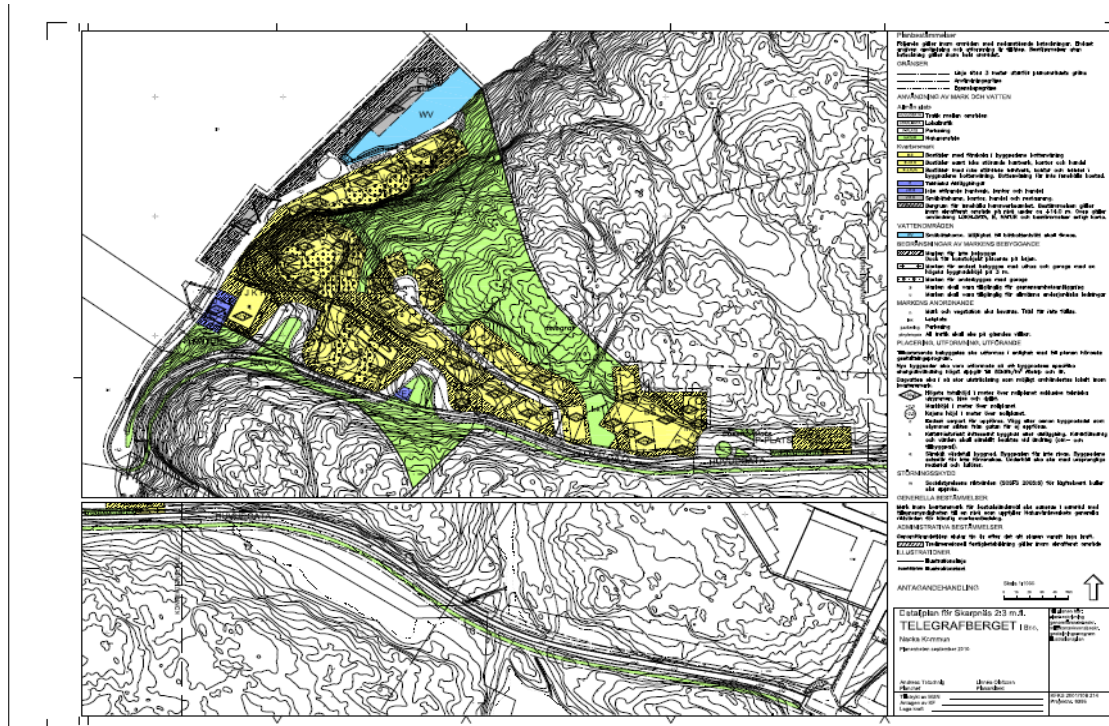
Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9395, Telegrafberget



Röda ringen visar projektets läge i Nacka

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Historik/Genomförda delprojekt	3
Status i projektet.....	4
Delprojekt Projektering	4
Delprojekt utbyggnad av allmänna anläggningar	5
Delprojekt Rättsligt genomförande.....	5
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	6
Huvudsakliga mål för projektet	6
Utmaningar, risker och möjligheter i projektet.....	7
Ekonomi/Uppföljning gentemot senast beslutade budget.....	8
Förslag till beslut.....	10



Karta över detaljplan för Telegrafberget som vann laga kraft den 21 oktober 2015.

Sammanfattning

Detaljplanen för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl., som vann laga kraft den 21 oktober 2015, syftar till att uppföra cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn.

Utbyggnaden av allmän platsmark är uppdelad i två delar. Den första delen av utbygganden sker i kommunens regi och omfattar vägsträckan från och med vändplanen vid Kummelbergets industriområde fram till och med den i detaljplanen planerade radhusgatan. Sträckningen inkluderar en allmän parkering samt en bussvändslinga. Del två, den som sker i exploitörens regi, planeras ske därefter och omfattar resterande delar av de allmänna anläggningarna inom planområdet.

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna anläggningarna. De delar av anläggningarna som exploitören uppför kommer att övergå till kommunen efter godkända slutbesiktningar. Vatten- och avloppsledningar kommer däremot att förbli enskilda och kommer att försörjas via Lidingö.

Kommunens projektering är i slutskedet och en utbyggnad av denna del planeras ske med start sommaren 2016. Svåra geotekniska förhållanden, höjdregeringar av väg som skapar följdproblem samt oenigheter om saneringsansvar kan dock komma att försena tidplanen. Dialog avseende saneringsansvar förs med Preem som är ägare av den tidigare oljeverksamhet som bedrevs på platsen. Andra utövare har varit verksamma på platsen efter det att Preems verksamhet lagts ner. Preem har därför motsatt sig fullt saneringsansvar.

Kommunen erhåller byggrätter på egen mark och ska stå för sin del av infrastrukturkostnaderna. Kommunen ansvarar för sanering av den egna kvartersmarken gentemot exploitören. Men projektet som helhet beräknas över tid att generera ett positivt nettoresultat för kommunen. Detta genom försäljning av kommunens tomtmark med erhållna radhusbyggrätter och genom de tomträttsavgälder för flerbostadshusen som genererar intäkter över tid.



Kartan illustrerar planerad bebyggelse inom detaljplaneområdet som följd av den antagna detaljplanen.

Historik/Genomförda delprojekt

Detaljplanen för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl. vann laga kraft den 21 oktober 2015. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte redan 2011 förslaget till detaljplan. Oenigheter mellan dåvarande exploitör (Forsen projekt) och kommunen gjorde att det exploateringsavtal som skulle följa med detaljplanen inte kom till stånd. Men efter omtag i förhandlingarna tecknades 2015 ett exploateringsavtal med ny exploitör varefter



detaljplanen kunde antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen syftar till att uppföra cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn.

Utbyggnaden av allmän platsmark är uppdelad i två delar. Den första delen av utbygganden sker i kommunens regi och omfattar vägsträckan från och med vändplanen vid Kummelbergets industriområde fram till och med den i detaljplanen planerade radhusgatan. Sträckningen inkluderar en allmän parkering samt en bussvändslinga. Del två, den som sker i exploatörens regi, planeras ske därefter och omfattar resterande delar av de allmänna anläggningarna inom planområdet. Se uppdelning mellan kommun och exploatör i bilaga.

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna anläggningarna inom detaljplanen. De delar av anläggningarna som exploatören uppför kommer att övergå till kommunen efter godkända slutbesiktningar. Vatten- och avloppsledningar kommer däremot att förbli enskilda och kommer att försörjas via Lidingö.

Status i projektet

Delprojekt Projektering

Detaljprojekteringen för kommunens del av utbyggnaden är i slutskedet och granskning av handlingar planeras att ske under slutet av februari 2016. Samgranskning mot exploatörens projekteringshandlingar har skett för att säkerställa att vägsektionen i mötespunkten blir rätt. Kommunens del av utbyggnaden ska enligt tidplan handlas upp under kvartal 2 med beräknad byggstart till sommaren. Denna tidplan kan dock, på grund av frågeställningar som skulle kunna påverka projektet negativt om de forceras, göra att en upphandling fördröjs något.

I detaljplanepjekteringen har konstaterats att väghöjderna i detaljplanen varit felaktiga. Väglutningarna blir på vissa ställen för branta. Lämpliga revideringar har gjorts på höjdsättning av vägen i samförstånd mellan exploatör och kommun. En risk med den, på vissa delar sänkta vägen, är dock att bebyggelse runtomkring kan påverkas negativt med stora schaktningar med mera. Lösningförslag utvärderas av exploatören.

I projektet har kommunen valt att testa en för kommunen ny metod att rena dagvatten. Istället för att använda den mer traditionella oljeavskiljaren ska så kallade biofilter rena och fördröja dagvattnet på ett naturligt sätt. Biofiltret utgörs av en nedsänkt öppen vegetationsyta där föroreningarna stannar kvar i jorden och tas upp av växterna. En nedsänkt öppen växtbädd skapar inte bara hållbara lösningar som renar dagvattnet på ett bättre sätt utan bidrar också till en ökad biologisk mångfald. Informationsskyltar kommer att sättas upp i anslutning till växtbäddarna.



För de komplicerade allmänna anläggningarna som exploatören ansvarar för att uppföra såsom väg-/bro-/kajkonstruktioner sker workshops mellan parterna för att komma överens om en programhandling som exploatören sedan kan arbeta vidare efter.

Tillsammans med kommunen projekterar även Vattenfall för en markförläggning av deras högspänningskablar i kommunens väg som en del i projektet Stockholms ström. Vattenfall ersätter kommunen för allt arbete som en markförläggning i kommunens väg kommer att innebära.

Delprojekt utbyggnad av allmänna anläggningar

Utbyggnaden av kommunens del sker först och planeras starta till sommaren 2016. I det fall det visar sig att bebyggelsen på radhusgatan inte kommer till stånd på ett bra sätt på grund av ändrade väghöjder kan revideringar i färdigprojekterade handlingar komma att försena byggstarten.

De delar av kommunens tomtmark som behöver saneras på grund av miljöförorening planeras ingå i entreprenaden för utbyggnad av vägen, så även rivning av befintliga garage. Dialog avseende saneringsansvar förs med Preem som är ägare av den tidigare oljeverksamheten som bedrevs på platsen. Andra utövare har varit verksamma på platsen efter det att Preems verksamhet lagts ner. Preem har därför motsatt sig fullt saneringsansvar. En grundligare ansvarsutredning kommer troligtvis att krävas och kan eventuellt försena byggstarten.

Parallellt med kommunens utbyggnad fortsätter exploatören att projektera för resterande delar av utbyggnaden i samförstånd med kommunen. Om allt går enligt plan ska kommunens del av utbyggnaden vara klar till våren 2017 varefter exploatören fortsätter att bygga vidare med radhusgatan (lokalgata). Första inflyttning på radhusgatan planeras att ske hösten 2018. Byggnation av radhusgatan sker som etapp 1 i exploatörens entreprenad. Därefter följer resterade delar ner mot och längs med vattnet.

Delprojekt Rättsligt genomförande

En ansökan om fastighetsreglering där allmän plats överförs till kommunen och del av kommunens fastighet överförs till exploatören är inlämnad till lantmäteriet. En ansökan om förtida tillträde har kompletterats till ansökan. Det innebär att när lantmäterimyndigheten har fattat ett beslut om fastighetsreglering får kommunen rådighet över allmän platsmark oavsett om fastighetsbildningsbeslutet överklagas. Entreprenaden kan inte starta innan förtida tillträde har beslutats i lantmäteriförrättningen. En försenad handläggning är således en kritisk tidsfaktor för projektet.

För att exploatören ska kunna söka vattendom krävs att de har rådighet över marken där vattenverksamheten ska ske. Kommunen kommer att ge exploatören rådighet över allmän plats på de delar längs med vattnet som exploatören ska bygga. Ett fastighetsbildningsbeslut om marköverföring från externa fastighetsägare till kommunal allmän plats är därför ett viktigt led för att projektet ska kunna komma vidare och vattendom kunna sökas.



Illustration av ny bebyggelse från sydväst



Illustration av ny bebyggelse från norr

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Huvudsakliga mål för projektet

- *Att skapa attraktiva bostäder och arbetsplatser.*

Området får bostäder med blandad upplåtelseform som i huvudsak ska följa gestaltungsprogrammet och ska säkerställas i bygglovsskedet.

- *Att Skarpövägen rustas upp och förses med belysning och gångbana som medför både ett tryggare, säkrare och mer tillgängligt område*

Skarpövägen byggs ut med en 2,5 meter bred belyst gång- och cykelväg. Vägen förses med avsmalning och övergångsställen för att trygga säkra passager.



Utbyggnaden och upprustningen av Skarpövägen gynnar inte enbart de tillkommande boende i Telegrafberget. En mer trafiksäker väg och bättre tillgång till en allmän parkering gör det också lättare för alla nackabor att ta sig ut till det nybildade Skarpöreservatet.

- *Att de skrotningsfärdiga cisternerna på området tas bort.*

Cisternerna är nu rivna. I området där cisternerna tidigare stod har miljöprovtagning utförts. Där föroreningar har påträffats kommer marken att saneras.

- *Ett hänsynstagande till de riksintressen som påverkar platsen.*

Kulturminnen såsom tegelbyggnaderna vid vattnet samt en äldre tjänstebostad har skyddats i detaljplanen. Hushöjderna är reglerade för att på bästa sätt smälta in i landskapsbilden. Tidigare planerade hus som enligt Länsstyrelsen gjorde ett för stort intrång på landskapsbilden har tagits bort.

- *Säkerställa att området försörjs med kollektivtrafik.*

Under projektets genomförandefas har kommunen haft en dialog med Trafikförvaltningen om när i tiden området planeras att försörjas med kollektivtrafik. Under projekteringen har Trafikförvaltningen fått granska handlingar och haft möjlighet att komma med synpunkter. De har nu godkänt handlingarna.

Utmaningar, risker och möjligheter i projektet

Transport av byggmaterial kompliceras av områdets topografi och att det endast finns en väg in till området. Detsamma gäller för den marksanering som krävs i flera delar av planområdet.

Detaljplanen utarbetades för många års sedan och få personer kan återberätta hur man tänkt vid oklarheter. Bland annat har konstaterats att väghöjder är felsatta. Riktlinjer och förändrade krav på marknaden kan också riskera att komplicera genomförandet.

Dåliga markförhållanden på del av Skarpövägen komplicerar och fördyrar entreprenaden men påverkar inte kommunens ekonomi.

En vägbyggnation igenom ett naturkänsligt område begränsar möjligheten till alternativa metoder för att stabilisera en mycket lös väg i träskmark.

En osäkerhet ligger i Preems ansvarstagande avseende sanering och rivning.

Granskningsprocessen för komplicerade konstruktioner som kommunen senare ska ta över kommer att bli omfattande och kommunen är beroende av att ta in specialistkompetens utifrån för bedömning av bland annat geotekniska förutsättning för kaj- och brokonstruktioner.



Kommunen har tidigare beslutat att låta vatten- och avloppsledningar fortsatt gå via Lidingö med sjöförlagda ledningar (på önskemål från exploatören). Detta kommer att medföra att anläggningarna kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av de boende. Med tanke på att samfälligheten planeras få många medlemmar är utgångspunkten att förvaltningen av gemensamhetsanläggningen kommer att skötas professionellt.

Ekonomi/Uppföljning gentemot senast beslutade budget

Tidigare budget är lyft i ett mycket tidigt skede av projektet och innehåller en stor osäkerhet. Projektinnehåll och utformning har sedan dess förändrats med ändrade förutsättningar och ny exploatör. Projektets tidigare godkända budget ligger på ett nettoresultat om minus 9,6 miljoner kronor. Ny budget beräknas ligga på liknande nivå men utan stora infrastrukturella osäkerheter. Kommunens del av infrastrukturkostnaderna i projektet är nu begränsad till 20 miljoner kronor. Överstigande del bekostar exploatören.

En stor osäkerhetsfaktor i kommunens kalkyl ligger däremot i saneringskostnader för miljöföroreningar på kommunens fastighet som ska utgöra tomtmark och som kommunen i överenskommelse med exploatören åtagit sig att sanera. Diskussioner förs med tidigare verksamhetsutövare på platsen, i dag ägt av Preem, för att ålägga dem saneringsansvaret. Som tidigare nämnts har även andra utövare varit verksamma på platsen efter det att Preems verksamhet lagts ner. Preem har därför till stora delar motsatt sig saneringsansvaret. Kommunens står som fastighetsägare risken för sanering i det fall de verksamhetsutövare som åläggs ett saneringsansvar inte längre existerar.

Preem åtog sig 2005 att sanera del av den kommunala marken, en del av den tidigare så kallade utlastningsstationen, som planerades som parkeringsplats för naturreservatets besökare. Preem sanerade marken till industrinivå. Med industrinivå menas att sanering skett till en nivå som accepteras för planerade anläggningar såsom väg, industri och parkering. Olyckligtvis är nu enligt gällande detaljplan en förskola planerad på platsen vilket gör att ytterligare sanering till den lägsta föroreningsnivån krävs. En stor risk finns att kommunen åläggs denna saneringskostnad.

Garagebyggnader på den kommunala fastigheten ska rivras i samband med sanering. Ansvaret för rivning av byggnaderna samt kostnader för detta kvarstår att utreda.

I och med att detaljplanen vann laga kraft gavs kommunen möjlighet att ålägga exploatören att retroaktivt ersätta kommunen för alla hittills nedlagda kostnader för projektet (som kommunen lagt ner sedan start 2004). Exploatören har ansvarat för cirka 6,3 miljoner kronor vilket är samtliga kostnader förutom en del av en tvistig utredningskostnad från 2010 på 800 000 kronor som kommunen svarat för. I övrigt har kommunen som ägare av kvartersmark inte belastats med detaljplankostnader.



Markintäkterna för kommunen uppgår till 15,5 miljoner kronor för de 10 radhustomter som försäljs till exploatören. Utnyttjas fler än 10 byggrätter utgår en tilläggsköpeskillning om 1,55 miljoner kronor per ytterligare byggrätt (radhustomt) för exploatören som regleras i bygglovsskedet.

Kommunens mark för hyresrätter är värderad till cirka 18-20 miljoner kronor. Tomträttsavgälden är utifrån detta beräknad till cirka 135 kr/kvm ljus BTA där den maximala byggrätten uppgår till cirka 7 400 kvm/ ljus BTA. En årlig tomträttsavgäld till kommunen skulle således kunna uppgå till cirka 1 miljon kronor om den fulla byggrätten utnyttjas.

Kommunens projektkalkyl

INTÄKTER	
Intäkter planarbete retoraktivt.	5 500 000
Allmän projektledning,	3 000 000
Granskning inkl. konsulter HSBs del	2 000 000
Granskning, slutbesiktn. utbyggnad HSBs delar	500 000
Markförsäljning	15 500 000
HSB:s utbyggnad (Endast in och ut)	100 000 000
Totalt intäkter de närmsta åren	126 500 000
(inkl. 20 års tomträttsavgälder)	145 400 000
KOSTNADER	
Kostnader planarbete. Retoraktiv faktureing	6 300 000
Allmän projektledning,	3 000 000
Kostnader kommunens del av väg	1 500 000
Granskning inkl. konsulter HSBs del	2 000 000
Kostnader kvartersmarken	4 350 000
Utbyggnad, kommunens del, etapp 1	18 500 000
Granskning, slutbesiktn. utbyggnad HSBs delar	500 000
Nyhetsbrev, ev. klagomål etc	50 000
HSB:s utbyggnad (Endast in och ut)	100 000 000
Totalt kostnader	136 200 000
Nettoresultat de närmsta åren	-9 700 000
Nettoresultat inklusive tomträttsavgälder i 20 år	9 200 000

Kommunens uppskattade kostnader för drift- och underhåll fördelade per verksamhet:

Park och natur	Ca 253 000 kr/år
----------------	------------------



Väg och trafik	Ca 953 000 kr/år
----------------	------------------

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads PM.
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.

Bilagor:

Projektrapport med projektdata och översiktlig tidplan & projektekonomi (rapport ur PortN)

Illustrationsbild