

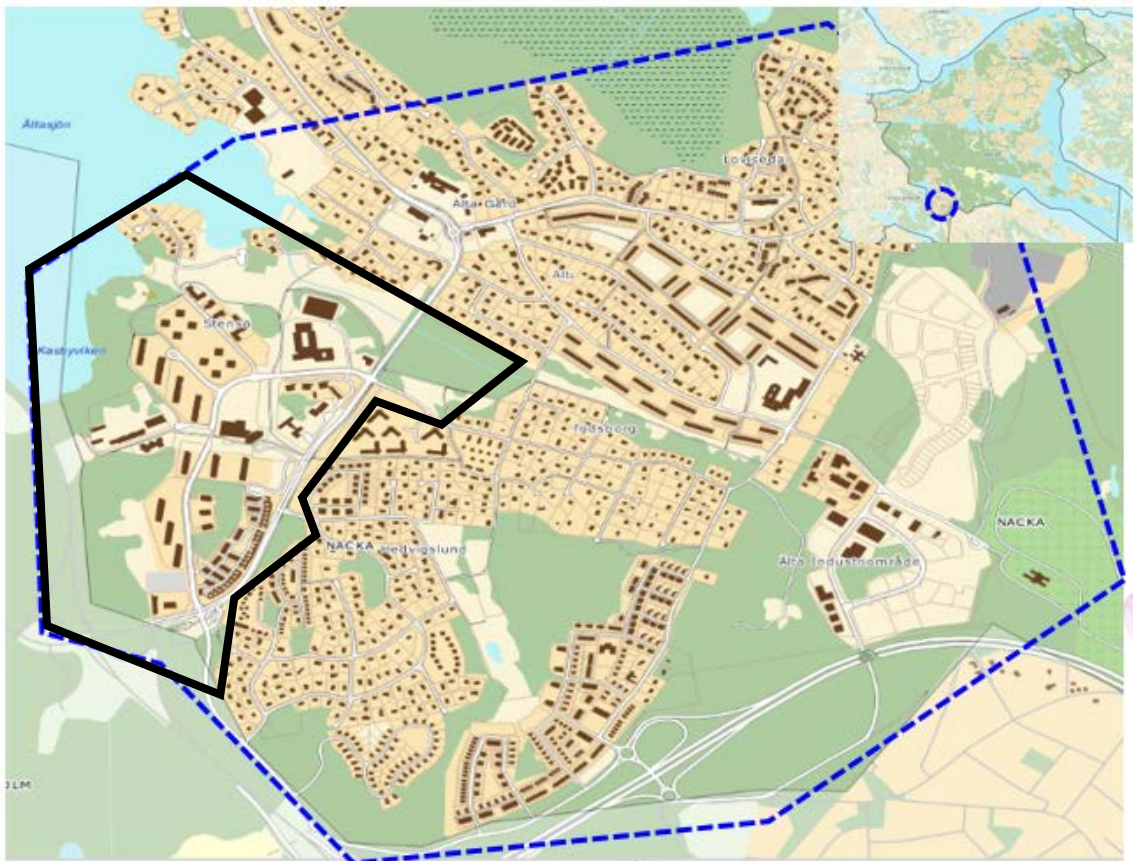
STARTPROMEMORIA
Samordning Älta

Dnr KFKS 2017/391
Projekt 9632

Ingår i Exploateringsenheten
Nacka

Samordningsprojekt ÄLTA

Samordningsprojekt för stadsbyggnadsprojekt inom Älta, Nacka kommun



Blå streckad linje visar samordningsprojektets preliminära geografiska avgränsning. Svart linje visar programområdet för Älta centrum. Den lilla kartan visar vart i Nacka området ligger.

I Syfte och mål

I.1 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Samordna stadsbyggnadsprojekt, fastighetsprojekt och externa projekt i det geografiska området Älta, både vad gäller planering och genomförande.
- Följa, styra och regelbundet rapportera till projektets styrgrupp den övergripande stadsbyggnadsekonomin och den övergripande tidsplaneringen för stadsbyggnadsprojekten för att nå bästa helhetslösning för stadsutvecklingen i Älta.
- Arbeta för att förverkliga de mål och visioner som kommunfullmäktige (KF) fastslog i och med antagandet av detaljplaneprogrammet för Älta centrum 2015, i ständig dialog och avstämning med uppdragsgivaren.
- Hantera projektövergripande frågor, utredningar och avtal.

I.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- **Stödja och samordna ingående projekt** för bästa resultat och måluppfyllelse.
- **Följa upp och styra den övergripande ekonomin mot målet ”stadsutvecklingsekonomi i balans” över 5-årsperioder.**
- **Identifiera och styra mot de för området bästa möjliga helhetslösningar** beaktat förhållandet **mellan kostnad, tid och kvalitet**, i kontinuerlig avstämning med beslutsfattande politik och kommunal ledning.
- **Följa upp och säkerställa kostnadseffektivitet i alla led**, vilket innebär en kontinuerlig granskning av upphandlingar, leveranser och nedlagt tid, både externt och internt.
- **Tillskapa mervärden och stadsbyggnadskvalitéer kopplat till riktlinjer, mål och visioner för hela Älta.**
- Inom Ältas programområdet arbeta mot de visioner och mål som fastslogs genom antagandet av planprogrammet för Älta centrum 2015.
- **Utarbeta och följa en övergripande kommunikationsplan** som i dialog med medborgarna skapa engagemang och stolthet.

- Att verka för att utbyggnaden sker enligt beslutad tidplan och budget samt att utbyggnaden medför minsta möjliga påverkan på allmänhet och berörda.
- Skapa samordningsvinster med avseende på
 - Planering och utredningar
 - Genomförande
 - Kommunikation

1.2.1 Hållbarhetsmål

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För samordningsprojektet har följande målområden valts ut som extra prioriterade:

Skapa rum för verksamheter, bebyggelse och mötesplatser:

Älta centrumområde med dess tillgång på service, utbildning, handel och kultur har en viktig funktion i Älta. För att området ska kunna fungera som en samlingsplats för hela Älta är det viktigt att denna blandning av funktioner utvecklas och att tillgången på attraktiva mötesplatser och utomhusmiljöer förbättras. Ett rikt och blandat utbud av bostäder är av stor betydelse för att få en sådan utveckling.

Närhet till skola, fritid, idrott och kultur:

Det är av stor betydelse att dessa funktioner kan utvecklas i området, samt placeras och utformas så att synergieffekter kan uppstå mellan dem. Tillgängligheten och möjligheten att ta sig till verksamheterna på trygga och säkra vägar behöver också uppmärksammas. En viktig del i arbetet med att främja ett hållbart resande i Älta är att stärka gång- och cykelstråk samt att arbeta för att Trafikförvaltningen förbättrar kollektivtrafikförsörjning till och från området.

Nära grön- och vattenområden:

Älta har stora värden kopplade till grön- och vattenområden. För både rekreation och naturvärden är det viktigt att ta hänsyn till och utveckla befintlig grönstruktur. Villkoren för djur- och växtliv ska också bevakas. Det blir viktigt att förbättra dagvattenreningen till Ältasjön när en del av våtmarken eventuellt kan behöva tas i anspråk.

Hållbarhet under byggtiden:

Med många olika projekt som kommer att genomföras i direkt närhet till varandra kommer framkomligheten under byggtiden att vara en utmaning i Älta. Det är viktigt att se till att byggsamordnande insatser och kommunikationsinsatser används för att åstadkomma en så god framkomlighet som möjligt under denna tid.

Flera välfärdsfastigheter främst inom fritid, kultur och utbildning kommer att ersättas med nya modernare och mer effektiva byggnader. Under utbyggnaden av dessa kommer verksamheterna i vissa fall att behöva flytta till provisoriska lokaler. En utmaning för projekten inom området är att hitta provisoriska lösningar som fungerar på bästa möjliga sätt för alla berörda.

1.2.2 Uppföljning av projektmål

Projektmålen och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

1.3 Projektets bakgrund

I Älta planeras för upp mot 2000 nya bostäder de närmsta tio-femton åren. Till bostäder följer också nya förskole-, skol- och omsorgsfastigheter. Även byggnader som inrymmer handel, kultur och fritid ska tillskapas. Mycket ska byggas på samma plats under samma period. Det bor och verkar många människor i området och många passerar platsen varje dag med bil, buss, cykel eller till fots. En omfattande samordning mellan de olika projekten kommer att krävas för att uppnå en väl fungerande stadsmiljö för alla boende, besökare och näringsidkare under hela utbyggnadstiden.

Exempel på frågeställningar som skapat behov av detta samordningsprojekt, som kräver samordning på en mer övergripande nivå, är samutnyttjande av ytor såsom för tillfälliga parkeringar, etableringsytor eller evakueringsytor. Andra exempel på behovet av övergripande samordning är trafikomledning, arbete tillsammans med statliga organ (såsom Trafikverket och Länsstyrelsens avseende deras krav på bebyggelsefria avstånd från väg) samt hantering av externa parter med påverkan på ett större område än de enskilda projekten.

Nackas mål är att utveckla sina lokala centrum. Genom att ge dem en stark identitet vill kommunen attrahera boende, handel och näringsliv. En vision för framtidens Älta centrum, Ännu mera Älta 2025, togs 2011 fram tillsammans med politiker, boende, företagare, föreningar och fastighetsägaren Wallenstam.

Visionen handlar om att bygga vidare på alla de positiva egenskaper som Älta redan har och att utveckla service, stadsmiljö och mötesplatser. Det har också varit viktigt att skapa förankring för projektet och säkra lokalt inflytande genom att ge en möjlighet till dialog om vad som kan bli bättre.

Med visionsarbetet som grund tog Wallenstam tillsammans med kommunen fram ett detaljplaneprogram som antogs av kommunfullmäktige 2015. Programmet ligger nu som grund och vägledning för arbetet framåt i framtagandet av detaljplaner i centrumområdet.

2 Förutsättningar och avgränsning

2.1 Området/ Geografisk avgränsning

Geografiskt omfattar samordningsprojektet alla kommunala fastighets- och stadsbyggnadsprojekt inom Älta som är i behov av samordning. Även med externa projekt i anslutning till dessa kan samordning behövas. Den geografiska avgränsningen är något flytande beroende på vart projekten inom Älta startas upp/avslutas.

Älta gränsar mot två andra kommuner, Stockholm och Tyresö. Samordningsprojektets uppgift är att tillsammans med de angränsande kommunerna skapa ett område med bästa möjliga utveckling och som går i linje med de tre kommunernas intressen.

Inom programområdet för Älta centrum (se nedan illustration över programområdet) är behovet av samordning störst. Den största detaljplanen i centrumområdet, etapp A och B, som var ute på samråd under vintern 2017/2018, omfattar närmare 1 000 bostäder.



Etapper inom detaljplaneprogrammet för Älta centrum som antogs i kommunfullmäktige 2015



Bilden illustrerar pågående stadsbyggnadsprojekt inom samordningsprojektet. Utöver dessa sker vid behov samordning av andra projekt som planeras inom hela Ältaområdet.

2.2 Projektets förutsättningar

Avsiktsförklaring, detaljplaneprogram och ramavtal

Mellan Nacka kommun och Wallenstam, som ägare av stora delar av fastighetsbeståndet i och kring Älta centrum, tecknades 2013 en avsiktsförklaring med syfte att i det fortsatta programarbetet för centrumområdet utgå från visionen ”Ännu mera Älta 2025”. I avsiktsförklaringen förband sig kommunen att anvisa minst 50 procent av alla kommande byggrätter för lägenheter på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam. Av dessa förband sig Wallenstam att upplåta minst 50 procent med hyresrätt.

I samband med antagandet av detaljplaneprogrammet 2015 tecknades ett ramavtal mellan Nacka kommun och Wallenstam med syfte att reglera förutsättningarna för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet. Dessa två juridiska handlingar har kommunen att förhålla sig till i sitt fortsatta arbete inom programområdet.

Genomförda markanvisningar

Två markanvisningar har genomförts sedan detaljplaneprogrammets antagande. Dessa markanvisningar rör den kommunala marken i Ältas centrumkärna i direkt anlutning till Wallenstams centrumkvarter. Byggaktörerna som tilldelats markanvisningarna är Wästbygg och Hökerum. I det markanvisade området är två förskolor, en privat och en kommunal,

belägna. För att det ska vara möjligt att genomföra exploateringen enligt markanvisningsavtalen behöver dessa förskolebyggnader rivras och uppföras på annan plats inom programområdet.

Stavsborgsskolan

Vintern 2016 förvärvade den privata fastighetsägaren Hemsö den kommunala skolan Stavsborg som ligger inom programområdet. I köpeavtalet regleras att befintlig skola och idrottshall ska rivras och ersättas med nya modernare byggnader. Under produktionstiden regleras i avtalet att skol- och idrottsverksamheten tillfälligt ska flytta till provisoriska lokaler i närområdet.

Finansiering

I ramavtalet med Wallenstam regleras att alla kostnader hänförliga till utbyggnad av allmän plats inom programområdet ska finansieras av de byggherrar som erhåller nya byggrätter där. Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive byggherres antal kvadratmeter BTA de erhåller. För den kommunala marken inom programområdet som markanvisats står kommunen såsom byggherre för sin del av kostnaderna. Samordningskostnaderna som krävs för genomförandet utgör en del av utbyggnadskostnaderna.

Vid behov av samordning eller stöttning i projektet utanför programområdet ska kostnaderna fördelas mellan de projekt som påverkar behovet av samordningen.

3 Kommunikation

Eftersom mycket kommer att ske samtidigt och på en begränsad yta under en längre tid är kommunikationsinsatserna mycket viktiga. Det finns många målgrupper att nå ut till då området inkluderar många betydande funktioner. En genomarbetad kommunikationsplan som tydliggör berörda målgrupper i området ska ligga till grund för hur, när och vart kommunikationsinsatserna ska ske.

Istället för olika kommunikatörer för olika kommunala projekt är nu en kommunikatör tillsatt som ansvarig för alla projekt inom Älta, oavsett om det är ett fastighetsprojekt, stadsbyggnadsprojekt eller ett underhållsprojekt på uppdrag av någon av kommunens förvaltningsenheter.

4 Ekonomi

Samordningsprojektet förutsätts pågå under hela områdets utbyggnadstid vilken beräknas till minst 10 år. Kostnaderna för samordningsprojektet, resurstid, övergripande utredningar samt andra övergripande samordningskostnader för programområdet bedöms uppgå till cirka fyra miljoner per år för de närmsta tre-fyra åren. Kostnaderna fördelas ut på berörda projekt inom programområdet utifrån en bestämd fördelningsnyckel, kostnad per BTA byggrätt.

Samordningskostnaderna delas upp i två kategorier, exploateringsersättningsgrundande kostnader och plansamordningskostnader. De exploateringsersättningsgrundande kostnaderna är de kostnader som kan hänföras till själva genomförandet av detaljplanerna. Dessa kostnader faktureras aldrig ut utan täcks av intäkter i form av de exploateringsersättningar som byggherrarna erlägger efter att detaljplanerna har vunnit laga kraft. Överföringen av de exploateringsersättningsgrundande kostnaderna till redan uppstartade projekt från samordningsprojektet planeras sker en gång per år.

Plansamordningskostnaderna, kostnader för samordning av planfrågor i detaljplanefasen, beräknas överföras till uppstartade projekt en gång per kvartal. Byggherrarna ska bekosta plansamordningskostnaderna med stöd i planavtal. I respektive planavtal regleras hur faktureringen ska ske och normalt sker faktureringen kvartalsvis på löpande räkning.

De byggherrar som erhållit en markanvisning faktureras löpande för plankostnaderna fram tills detaljplanen har vunnit laga kraft då den återbetalas som reduktion på exploateringsersättningen. Den löpande faktureringen av plankostnaderna görs för att minska kommunens risk att själv stå plankostnaderna utifall att detaljplanen aldrig vinner laga kraft.

För de övergripande plansamordningskostnader som inte enbart kan hänföras till redan uppstartade etapper utan även berör planerade etapper ligger dessa kvar i samordningsprojektet till dess nya etapper succesivt startas upp, då de upplupna kostnaderna successivt lyfts över. När all utbyggnad i området är färdig ska utfallet i samordningsprojektet vara noll.

Projektet för detaljplaneprogram Älta C står inför avslut. Programarbetets kostnader och intäkter ska i samband med projektavslutet fördelas ut på alla projekt som ingår i programområdet. Från programprojektet överförs kostnader och intäkter till projekten utifrån samma fördelningsprincip som används vid fördelning av samordningskostnaderna till projekten. Till samordningsprojektet överförs de programkostnader som härrör ännu ej uppstartade projekt. För dessa kommer samordningsprojektet att söka budget. Dessa kostnader och intäkter kommer framåt, när nya etapper startas upp, att överföras från samordningsprojektet till dem.

Länsstyrelsen ställer krav på bebyggelsefria avstånd från trafikleder med farliggodstrafik. Genom Älta centrum går Ältavägen som i dag transporterar farligt gods i form av drivmedel från Preems drivmedelstation (bensinstation)nära Älta centrum. För att möjliggöra för att utveckling av Älta centrum krävs därför att Preems verksamhet avvecklas. Kommunen förvärvar härav Nacka Älta 9:27 till en överenskommen köpeskilling om 4 156 275 kronor. Preem får som byte möjlighet att förvärva en kommunägd fastighet, Nacka Sicklaön 176:5, som Preem sedan 1971 arrendet genom ett anläggningsarrende till en överenskommen köpeskilling om 9 843 725 kronor. Samordningsprojektet kan komma att söka budget för ovan nämnda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljning. Kommunen erhåller genom affären ett positivt intäktsnetto om +5,7 miljoner kronor.

Kommunen kan eventuellt bli skyldig att erlägga ett vite till Preem om maximalt tre miljoner kronor. Men eftersom kommunen efter att Preem avvecklat sin verksamhet på Nacka Älta 9:27 planerar att planlägga fastigheten såsom bostäder, förväntas kommunen, inkluderat

detaljplaneläggning och sanering ner till bostadsnivå, erhålla ett positivt intäktsnetto på fastigheten om cirka 10 miljoner kronor.

Sammanfattningsvis finansieras samordningsprojektet inom programområdet genom exploateringsersättningar, planavgifter samt genom kommunala markförsäljningar. Kommunen såsom byggherre står för sin del av kostnaderna utifrån andel byggrätter på kommunal mark i förhållande till det totala antalet byggrätter som tillskapas inom programområdet.

Vid behov av samordning av- eller stöttning i projekt utanför programområdet ska kostnaderna fördelas mellan de projekt som påverkar behovet av samordningen.

5 Tidsplan

Projektet pågår löpande fram till färdig utbyggnad ca år 2030.

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Helena Fältén
Projektchef Älta