

SLUTRAPPORT

Projektavslut för Stadsbyggnadsprojekt 9625 Oxelvägen

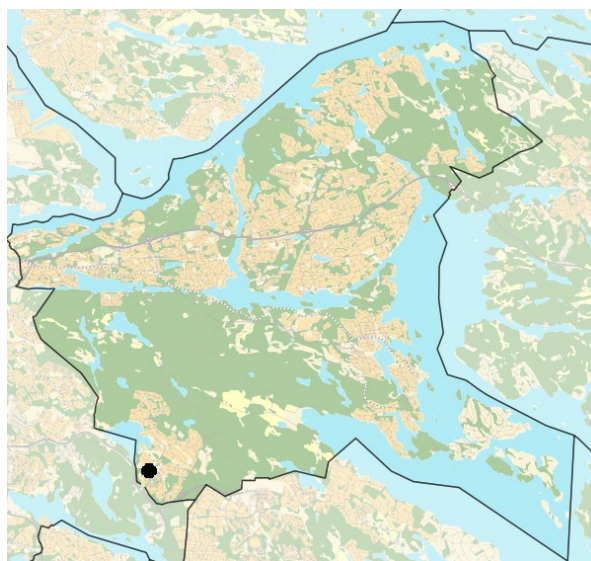
2019-01-08
Björn Bandmann
KFKS 2010/7-251

Sammanfattning

Projektets syfte har varit att uppföra tre bostadshus i åtta våningar med souterräng samt ett parkeringsgarage och en angöringsväg på Oxelvägen i Stensö i Älta. Målet har varit att skapa en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar miljö för de boende. Detaljplanen för bostäderna antogs av kommunfullmäktige 10 september 2012 och vann laga kraft 30 maj 2013.

De tre punkthusen med 130 lägenheter placerades på en höjd. Omkringliggande vegetation och berghällar bevarades i största möjliga utsträckning. Detaljplanens syfte och mål har uppnåtts.

Projektets netto blev -2,7 miljoner kronor varav VA-kollektivets netto blev +4,9 miljoner kronor. Den årliga tomträttsavgälden är 600 000 kronor per år.



Översiktskarta



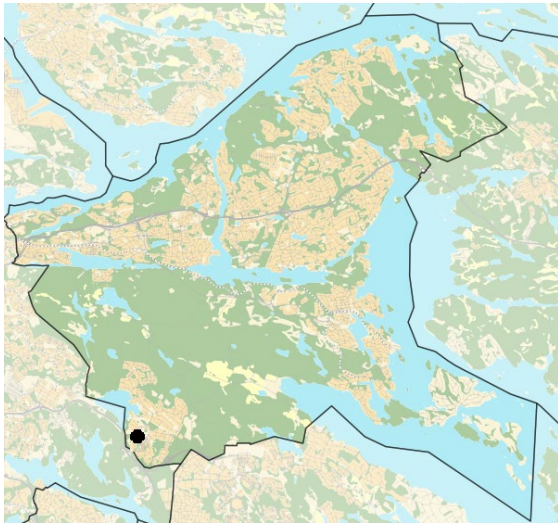
Illustration över planområdet

Nacka kommun
Björn Bandmann

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker	5
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	5
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	5
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat	6
2.3.3	Kostnader.....	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	6

I Projektets syfte och mål



Översiktsskarta



Planområdet

Projektets syfte är:

- Att möjliggöra uppförandet av tre bostadshus i åtta våningar med souterräng med totalt 130 lägenheter på berget vid Oxelvägen, samt ett parkeringsgarage och en angöringsväg.
- Att upplåtelseformen ska vara hyresrätt.
- Att tillgängliggöra bebyggelsen för fotgängare genom anläggandet av en trappa som leder ner mot Oxelvägen.
- Att uppföra bostadshusen på ett sådant sätt som innebär att ingrepp i omgivande naturmark och vegetation minimeras.
- Att spara berghällar och befintlig vegetation så nära intill husen som möjligt.

Projektets mål är:

- Att den nya bebyggelsen ska komplettera befintlig bebyggelse både avseende gestaltning och lägenhetsbestånd.
- Att skapa en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar miljö för de boende.
- Att byggnader ska ha en effektiv energianvändning.
- Att tillkommande bebyggelse i området ska bidra till att skapa bättre gemensam utemiljö avseende främst utformning av gaturum.

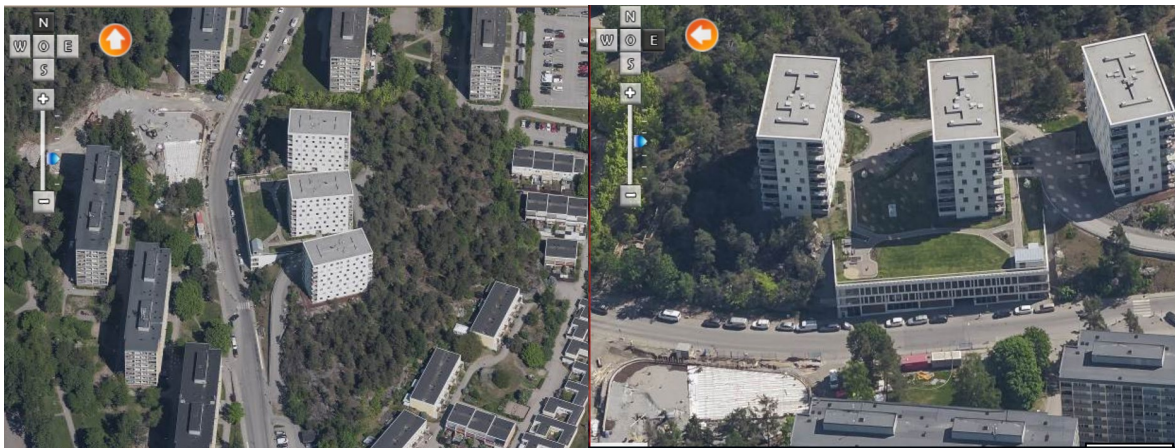
2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Den 9 maj 2005, § 126 antog kommunstyrelsen ett program för hela Älta, kallat "Älta C och dess närområde". I programmet framgår att den befintliga bebyggelsen i Älta bör kompletteras med 500-600 bostäder på både privat och kommunal mark. I programmet föreslogs att fastigheten Älta 26:1, även kallad panncentralstomten, skulle bebyggas med ca 80 lägenheter. Programmet förespråkade en upprustning av den yttre miljön i Älta. Kommunstyrelsen beslutade 31 maj 2010, § 120 att teckna detaljplaneavtal med exploitören Wallenstam Entreprenad AB avseende fastigheterna Älta 24:2 och Älta 26:1 m.fl. vid Oxelvägen i Stensö i Älta.

Initialt hade Wallenstam en önskan om att uppföra bostäder på fastigheterna Älta 24:2 och Älta 26:1, som de ägt sedan år 2008. Wallenstam hade som avsikt att förtäta genom att uppföra bostäder i form av hyresrätter. Projektet kom sedermera att beröra fastigheterna Älta 26:1 och del av Älta 10:1, varav den sistnämnda är naturmark som ägs av kommunen. Detaljplaneområdet omfattar totalt 5 100 m².

För att kunna säkerställa en god utemiljö för de boende bildade kommunen en ny fastighet inom planområdet, nämligen Älta 10:62, som de upplät till Wallenstam med tomträtt genom ett tomträttavtal. Wallenstam har med kommunen ingått ett markanvisningsavtal som tillsammans med detaljplanen antogs 10 september 2012 och vann laga kraft 30 maj 2013.



Utdrag ut Blomveb, 2017

Planen har resulterat i uppförandet av tre punkthus i åtta våningar med souterräng, med totalt 130 lägenheter, ett parkeringsgarage, en angöringsväg samt en allmän anläggning i form av en trappa som leder från Oxelvägen upp till planområdet. Den gamla panncentralen på fastigheten Älta 26:1 hade sedan tidigare tagits ur drift, därför revs den och ersattes med ett parkeringsgarage i tre våningar. Parkeringsgaraget har bidragit till att tillgängliggöra bebyggelsen då den nås via både hiss och trappa i garaget från gatuplan. Utöver detta har en angöringsväg anlagts från Oxelvägen upp till bebyggelsen. Även en trappa, vars utbyggnad kommunen ansvarat för, har byggts från Oxelvägen upp till bebyggelsen för att tillgängliggöra såväl kvartersmark som

naturmark för fotgängare. Utöver detta har kommunen upprättat en förbindelsepunkt för VA. Bostäderna på Oxelvägen stod inflyttningsklara år 2015.

Följande projektmål och syften har uppfyllts:

- Tre punkthus med 130 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt, har byggts på Oxelvägen.
- Byggnaderna har en effektiv energianvändning med en årlig energiåtgång på 74 kWh/m².
- Ett parkeringsgarage i tre våningar har uppförts.
- En angoringsväg som leder från Oxelvägen upp till planområdet har anordnats.
- En trappa har byggts av kommunen för att tillgängliggöra bebyggelsen för fotgängare.
- Intilliggande vegetation och berghällar har bevarats.
- Bebyggelse har bidragit till att skapa bättre gemensam utemiljö genom tillgängliggörandet av naturmark.

Start-PM för detaljplanen Oxelvägen godkändes av kommunstyrelsen 31 maj 2010, § 119. Detaljplanen avsåg till en början fastigheterna Älta 24:2 och Älta 26:1, men kom sedermera att avse fastigheterna Älta 26:1 (panncentralstomten) och del av Älta 10:1. Ungefär ett år efter start-PM:ets godkännande gick detaljplanen ut på samråd. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 10 september 2012, § 184 och vann laga kraft 30 maj 2013.

Detaljprojekteringen för de allmänna anläggningarna för Oxelvägen utfördes internt av kommunen. De allmänna anläggningarna avsåg nya förbindelsepunkter för VA, samt en trappa byggd i trä, som tillgängliggör bebyggelsen och naturmarken för fotgängare. Anläggandet av trätrappan utfördes av Skanska asfalt och betong AB.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr inklusive VA: (Utbyggnads-PM)

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Netto	4 467 197	10 027 098	-5 559 901

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark		7 106 323	-7 106 323
Gata/Park		393 753	-393 753
Planarbete	2 187 184	2 390 835	-203 651
Netto	2 187 184	9 890 911	-7 703 727
VA	5 111 534	178 646	4 932 888
Totalnetto	7 298 717	10 069 557	-2 770 840

Kostanden för mark på 7,1 miljoner kronor avser kommunens förvärv av plancentralstomten, vilken tillfördes kommunen fastighet. Avsikten var att upplåta hela den nya fastigheten med tomträtt.

Framtida inkomst, Tomträttsavgäld 600 000 kronor/år.

Framtida drift- och underhållskostnader för allmän platsmark (trappa och gångväg) bedöms uppgå till ca 25 000 tkr/år.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- 28 månader mellan start-PM och planantagande.
- 8 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 58 månader mellan planantagande och slutbesiktning.

2.3.2 Levererat projektresultat

- 130 bostäder.
- 9 900 kvm BTA byggrätt för punkthus.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnader 18 000 per ny bostad
- Kostnaderna för allmänna anläggningar är 3000 per ny bostad.

Slutsatser

Kommunens ambition att möjliggöra olika upplåtelseformer har resulterat i dessa 130 hyresrätter med tillgång till parkeringsgarage. Husen är byggda i samklang med naturens förutsättningar såsom vegetation och berghällar. Bebyggelsen har bidragit till att skapa en bättre gemensam utemiljö genom tillgängliggörandet av naturmark. Planprocessen och utbyggnaden har tagit 36 respektive 22 månader vilket är normalt vid dessa typer av projekt. Över tid kommer projektet att få ett positivt netto.