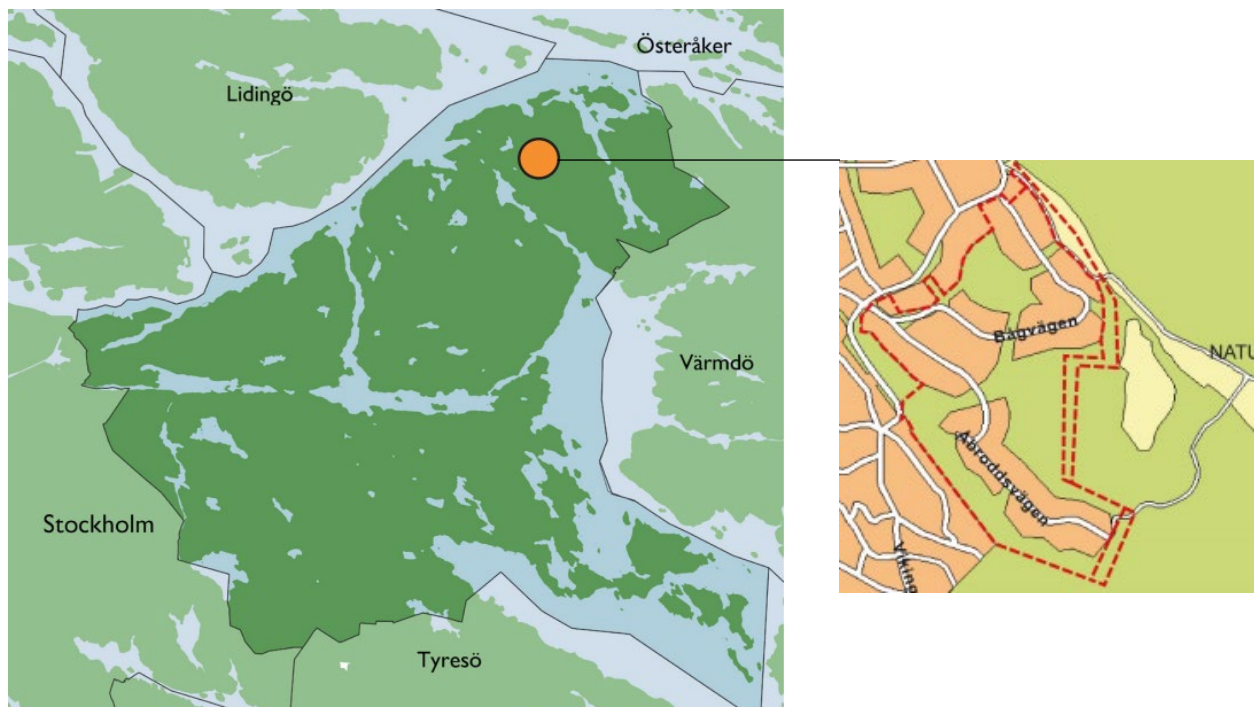


Utbyggnads-PM

Utbyggnad av allmänna anläggningar, Bågvägen - Åbroddsvägen

Stadsbyggnadsprojekt Bågvägen – Åbroddsvägen, 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	4
3.1	Syfte	4
3.2	Mål	4
3.2.1	Projekt mål	4
3.2.2	Uppföljning av mål	4
4	Förutsättningar	5
4.1	Område och avgränsningar	5
5	Utförande	5
5.1	Detaljplan	5
5.2	Markägoförhållanden	6
5.3	Utbyggnad	7
5.3.1	Allmänna anläggningar	7
5.3.2	Byggnation på kvartersmark	8
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	8
5.5	Rättsligt genomförande	9
6	Tidplan	9
7	Ekonomi	10
7.1	Budget	10
7.1.1	Projektkalkyl	10
7.1.2	Ersättning från ledningsägarna	11
7.2	Finansiering	11
7.3	Driftskostnader för allmänna anläggningar	11
8	Risker	12
9	Kommunikation	12
10	Rapportering	12
10.1	Avslut och överlämnande	12

I Sammanfattning

Bågvägen - Åbroddsvägen är ett förnyelseområde med kommunalt huvudmannaskap i norra Kummelnäs och består av cirka 80 befintliga fastigheter. Detaljplanearbetet påbörjades 2013 och detaljplanen vann laga kraft i februari 2019. En gatukostnadsutredning har tagits fram och även den har vunnit laga kraft.

Detaljprojektering och markinlösen är genomförd och upphandling av entreprenör planeras att påbörjas under kvartal fyra 2021. Upphandlingen omfattar ombyggnad av de befintliga gatorna Bågvägen, Åbroddsvägen och Rudsjökroken samt lekplats och bollplan vid Rudsjökroken. Samtidigt kommer även Nacka Vatten och Avfall AB att lägga ned vatten- och avloppsledningar så att området får kommunalt vatten och avlopp och Boo Energi samt Skanova markförlägga el respektive fiber (idag luftledningar). Ledningsägarnas arbeten ingår i kommunens upphandling men bekostas av ledningsägarna.

Utbygganden av de allmänna anläggningarna beräknas påbörjas våren 2022 och vara klara hösten 2023. Färdigställandet är ett och ett halvt år efter att den förskjutna genomförandetiden löpt ut. I praktiken innebär det att privata fastighetsägare kommer att kunna påbörja, och eventuellt även färdigställa, byggnation på sina fastigheter samtidigt som kommunen bygger ut gatorna. Kommunens kommunikation till fastighetsägarna blir därför extra viktigt för att minimera de bekymmer som kan uppstå. Anledningen till att utbyggnaden inte har påbörjats tidigare är att framtagandet av bygghandlingar har dragit ut på tiden samt säkerställandet av markåtkomst.

Avsikten har varit att finansiera utbyggnaden av gata genom att fastighetsägarna i området betalar gatukostnadsersättning. Del av planarbete och del av allmänna anläggningar som kommer fler tillgodo än endast boende inom området har tidigare budgeterats som ett underskott i projektet. Nya kalkyler visar att kommunen gör ett underskott på totalt 41 miljoner kronor (exklusive markförsäljning) att jämföras med tidigare beviljat underskott på 12 miljoner kronor (exklusive markförsäljning).

Kommunen får utökade driftkostnader med cirka 0,8 miljoner kronor/år efter genomförd utbyggnad. Ränta och avskrivning för år 1 beräknas till cirka 1.6 miljoner kronor.

2 Bakgrund

I och med Stockholmsregionens tillväxt har gränsen för bebyggelse successivt flyttats utåt från regionkärnan. En ökad attraktivitet med höjda markvärden i kombination med tillgången till snabba transportsystem har varit bidragande orsaker till att många bosatt sig permanent i områden som tidigare varit områden anpassade för fritidsboende. Då enskilda vatten- och avloppslösningar är vanligt förekommande har ofta miljöproblem uppstått i och med en hög lokal belastning.

Kommunens strategi har under många år varit att planlägga dessa ”förnyelseområden” för permanentboende för att därefter bygga ut vatten- och avloppsnätet. I många områden, men inte i alla, har detaljplanen kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen

är ansvarig för utbyggnad av gator, belysning och andra allmänna anläggningar som behövs för områdets funktion. Bågvägen Åbroddsvägens detaljplan har kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen blev antagen 2017-12-11 och vann laga kraft 2019-02-25.

Gatukostnadsutredningen blev antagen 2017-11-27 och vann laga kraft 2018-02-28.

3 Syfte och mål

Projektets huvudsakliga syfte är att ta fram en detaljplan som möjliggör permanentboende, bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt rusta upp vägar i området. Genom att bostadsfastigheter ansluts till kommunalt vatten och avlopp kan den lokala miljöbelastningen begränsas.

3.1 Syfte

Projektets syfte är att:

- Förbättra miljön genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt upprustning av vägar och omhändertagande av dagvatten i området
- Möjliggöra för permanent bostadsbebyggelse och samtidigt värna om värdefull vegetation inom området

3.2 Mål

3.2.1 Projektmål

Projektets mål är att:

- Förbättra miljön i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp
- Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse inom området
- Bevara områdets karaktär med den värdefulla naturen
- Upprustning av vägarna i området för att uppnå god tillgänglighet och framkomlighet för permanent boende i området

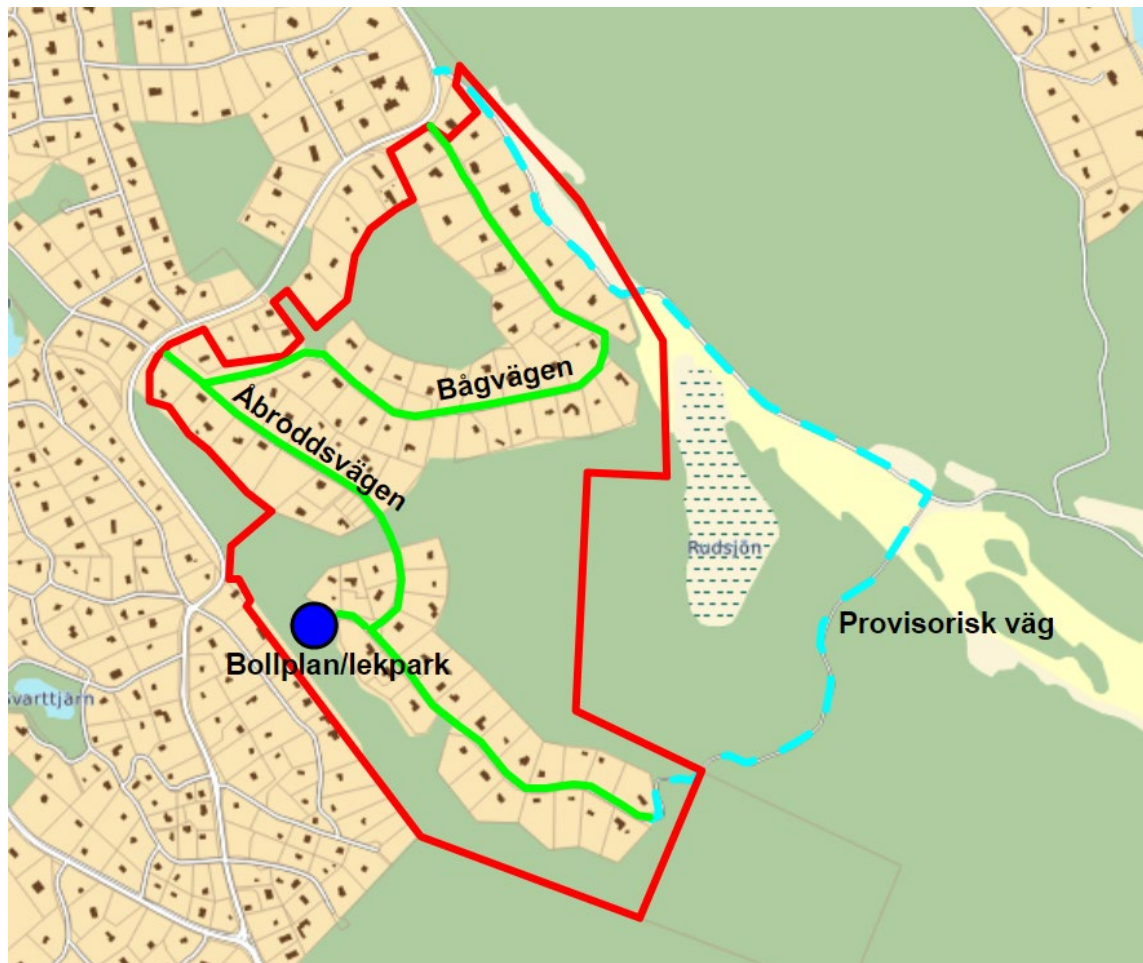
3.2.2 Uppföljning av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Mål #1 Förbättra miljön</i>	<i>NEJ</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Inte utbyggt än</i>
<i>Mål #2 Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse</i>	<i>NEJ</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Delmål uppfyllt. Detaljplan vunnit laga kraft men inte utbyggt än</i>
<i>Mål #3 Bevara områdets karaktär</i>	<i>NEJ</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Delmål uppfyllt. Detaljplan vunnit laga kraft men inte utbyggt än</i>
<i>Mål #4 Upprustning av vägarna</i>	<i>NEJ</i>	<i>Vid projektavslut</i>	<i>Inte utbyggt än</i>

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Detaljplanen omfattar området som är markerad inom rött i bilden nedan. Det är tre gator (Bågvägen, Åbroddsvägen och Rudsjökroken) som ska byggas om till kommunal standard.



5 Utförande

5.1 Detaljplan

Detaljplanen för Bågvägen och Åbroddsvägen blev antagen av kommunfullmäktige 2017-12-11 och vann laga kraft 2019-02-25. Utbyggnaden av allmänna anläggningar är en del av genomförandet av detaljplanen.

5.2 Markägoförhållanden

De flesta fastigheter inom detaljplanens område ägs av privata fastighetsägare. Nacka kommun äger väg- och naturmark samt fem radhustomter och en förskoletomt. Radhustomterna planeras säljas efter att utbyggnaden av allmänna anläggningar är klar.

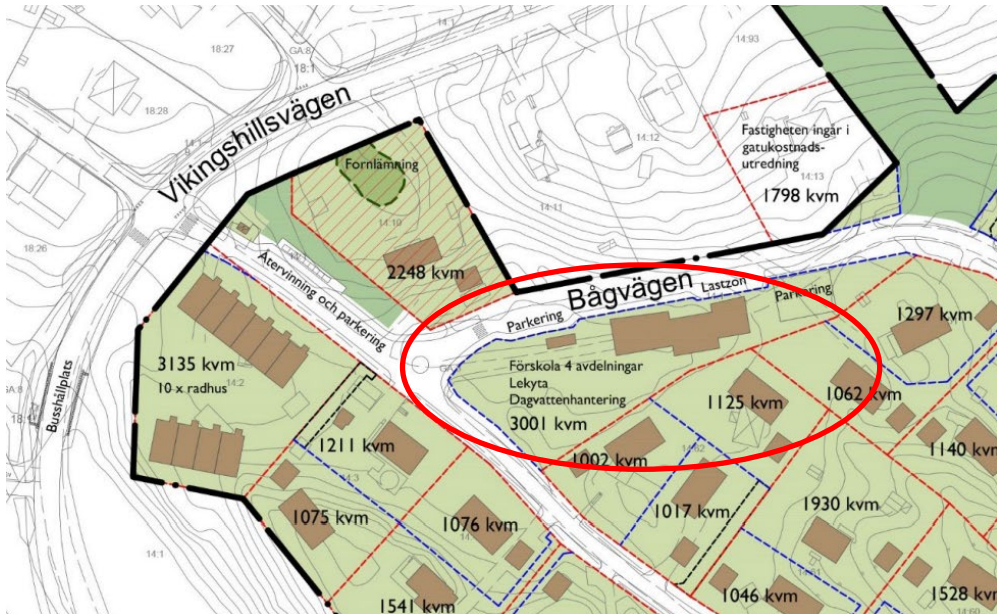


Illustration av kommunens förskoletomt. Radhustomten på bilden är ej i kommunens ägo.

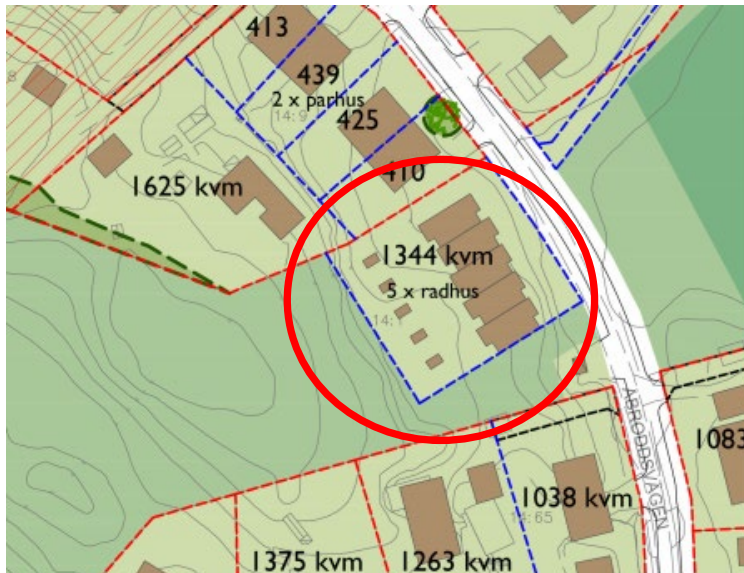
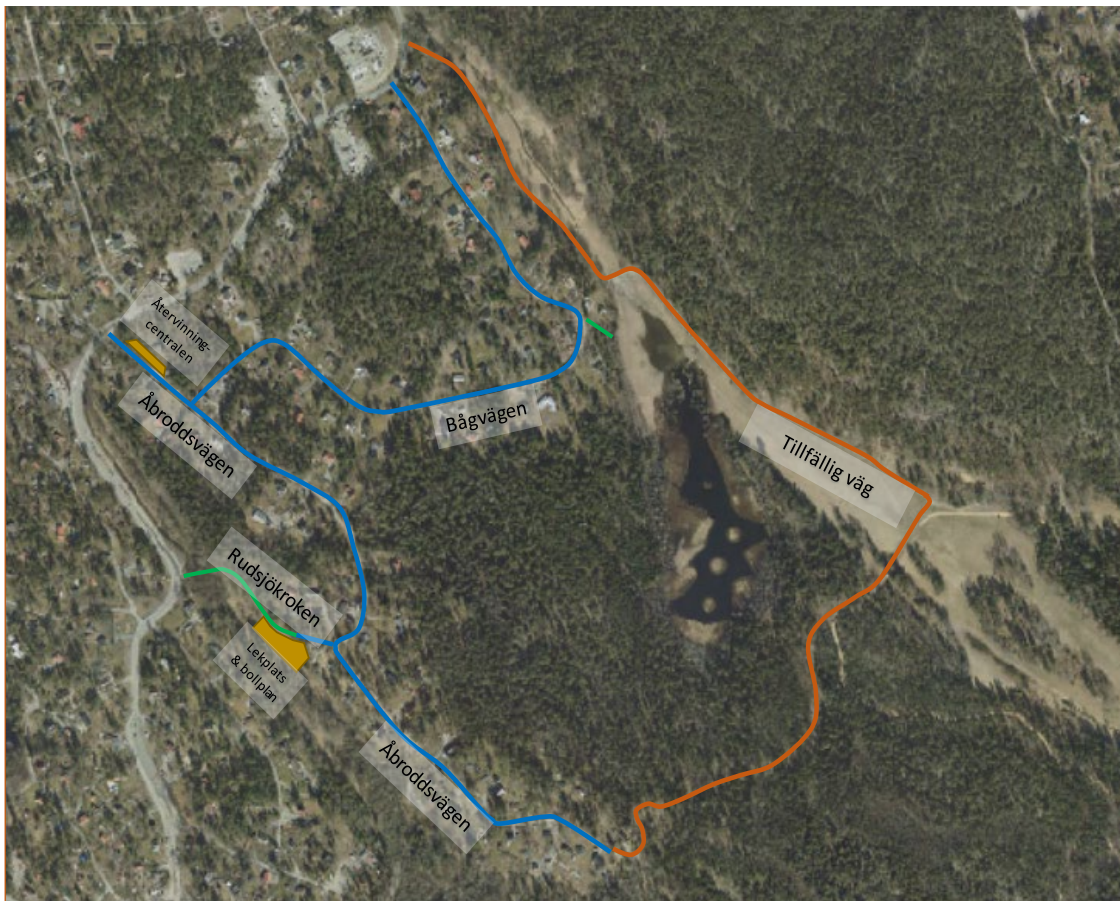


Illustration av radhustomt för 5 radhus på kommunens mark på Åbrodsvägen.

5.3 Utbyggnad

5.3.1 Allmänna anläggningar

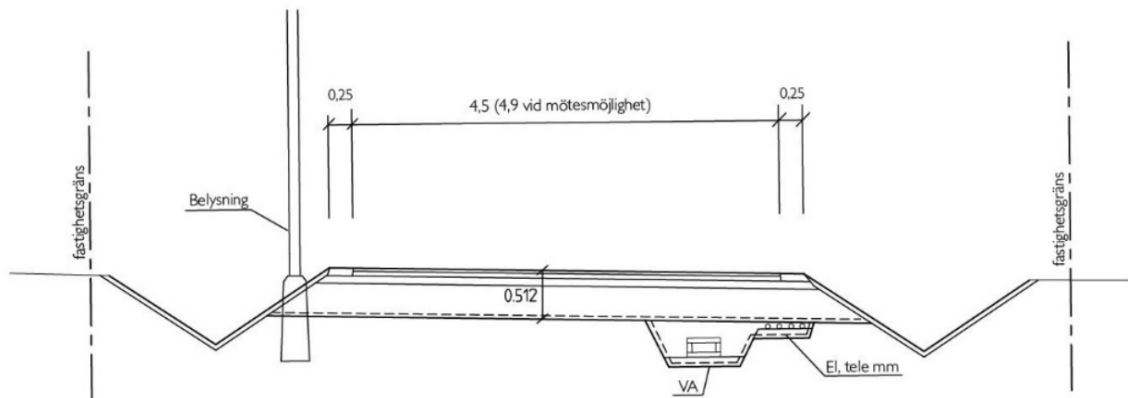
Bågvägen och Åbroddsvägen breddas till cirka 4,5 meter körbana. Två gångbanor som är tvåmeter breda anläggs från Vikingshillsvägen till befintlig förskola på Bågvägen. Bågvägen får vid korsningen mot Åbroddsvägen ett något mer nordligt läge. Vägarna får ny överbyggnad och beläggs med asfalt för att öka vägens livslängd och hållbarhet samt underlätta drift av vägarna. En ny gång- och cykelväg med bredden 2,5 meter anläggs mellan Vikingshillsvägen och Rudsjökroken i samma sträckning som det idag finns en stig. Gång- och cykelvägen blir belyst och asfalterad och kommer att snöröjas. Åbroddsvägens vändplats breddas till cirka 18 meter i diameter, för att säkerställa vändning utan backrörelser för exempelvis sopbilar. Dessutom tillkommer 3 parkeringsplatser varav den ena platsen är avsedd för rörelsehindrade.



Kartbild över utbyggnadens ingående delar.

Vid Rudsjökroken anläggs en så kallad t-vändplan för tillgängligheten för sopbilar till de fåtal fastigheter som har infarter från denna sträcka. T-vändplan tar mindre plats än en vanlig vändplan, och har valts med hänsyn till att det finns naturvärden och större träd (ekar) i anslutning till gatan. Vägarnas avvattning förbättras genom att förbättrade diken anläggs och att dagvattenledningar förläggs på vissa ställen längs de båda vägarna. Ny gatubelysning och nya vägskyltar sätts upp. En permanent placerad återvinningsstation anläggs vid infarten till Åbroddsvägen från Vikingshillsvägen för privata fastighetsägare.

Förbättring av diken och vägtrummor på allmän plats genomförs. Lokalt omhändertagande av dagvatten på egen fastighet genomförs. El och fiber markförläggs.



Principsektion i skala 1:100 som visar lokalgatornas nya utformning. Inom vissa sträckor är dikesområdena fyllda och på övriga sträckor är diken öppna så som illustrationen visar.

En lekplats och en liten bollplan kommer att anläggas intill gång- och cykelvägen. Lekplatsen och bollplanen är avsedd både för allmänheten och för de boende i planområdet samt för förskolor. Det råder idag brist på anlagda lekplatser i närområdet.

Detaljprojekteringen är klar. Entreprenadupphandling planeras till kvartal fyra 2021 som en utförandeentreprenad. Utbyggnaden planeras starta under våren 2022 och vara avslutad under hösten 2023.

Etableringsyta planeras i första hand på den kommande förskoletomten samt den yta som är söder om Rudsjöökroken där lekparken ska byggas.

Utbyggnaden genomförs tillsammans med NVOA, Boo Energi och Skanova.

5.3.2 Byggnation på kvartersmark

Detaljplanen möjliggör avstyckningar. Högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras (undantaget där radhus kan byggas). Utöver vad detaljplanen reglerar kan bygglovsbefriade åtgärder nyttjas, såsom uppförande av Attefallshus. Genomförandetiden för kvartersmark börjar gälla tre år efter laga kraft vilket innebär att det är då bygglov kan ges på privata fastigheter. Syftet med detta har varit att kommunen ska hinna bygga ut allmänna anläggningar innan privata fastighetsägare påbörjar sina byggnadsprojekt. Byggstarten är dock försenad då det tagit längre tid med projektering av bygghandlingar och att säkerställa markåtkomsten än planerat. Bygglov på privata fastigheter kan börja ges i slutet på februari 2022. De fastighetsägare som väljer att starta sina husbyggen kommer därför behöva samordna sig med kommunens utbyggnad av gatorna.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Under de cirka 18 månader som utbyggnad av allmänna anläggningar pågår kommer det bli aktuellt med vissa trafikomläggningar inom området. För att minska framkomlighetsproblem i området kommer en befintlig väg i naturreservatet att öppnas upp för genomfört och nyttjas under utbyggnadstiden. En dispensansökan för vägen i naturreservatet är gjord och har vunnit laga kraft. Den tillfälliga vägen kan dock ej vara i

drift under betessäsongen (juni – augusti) vilket kan påverka utbyggnadsordningen.

Efter avslutad utbyggnad får fastighetsägare och boende högre standard på gatorna, ny modern belysning, kommunalt vatten och avlopp, el och fiber. Elen finns redan i form av luftledningar men markförläggs vilket skapar förutsättning för färre driftstörningar. Ombyggnaden av Bågvägen och Åbroddsvägen innebär bättre vägstandard.

Vägområdet mellan fastighetsgränserna på var sida om lokalgatorna är ungefär 10 meter. Därför kan gatorna i huvudsak byggas ut i befintligt vägområde. Några mindre markintrång har dock genomförts på sex fastigheter för att rymma de nya gatorna med tillhörande diken och dränering. Nacka kommun äger fastigheten Velamsund 14:1 där vägen ligger. Ersättning för inlösen av gatumark har utgått till berörda fastighetsägare.

Gatukostnadsersättningarna som fastighetsägarna ska betala efter att de allmänna anläggningarna är utbyggda kommer att räknas upp med index cirka 20%.

Fastighetsägare som väljer att påbörja sina privata husbyggen kan behöva vänta på slutbesked i och med att det kommunala vatten- och avloppsnätet. För att minska denna problematik behöver etappvis inkoppling av vatten och avlopp ske.

Då utbyggnad av kvartersmark till viss del kommer att ske samtidigt som utbyggnad av allmänna anläggningar krävs god kommunikation och samordning för att underlätta och göra det så smidigt som möjligt.

5.5 Rättsligt genomförande

Marköverföringar från kvartersmark till allmän plats samt upphävande av gemensamhetsanläggningen som förvaldade vägar och natur i området är klara och lantmäteriets beslut har vunnit laga kraft. Ersättningarna i enlighet med lantmäteriförrättningen har betalats till samtliga fastighetsägare.

Avtal med ledningsägare som reglerar kostnadsfördelningen av utbyggnaden av deras anläggningar har tecknats med Nacka vatten och avfall AB. Avtalet med Boo Energi är under undertecknande. Avtalet med Boo Energi innefattar även utbyggnaden av Skanovas anläggning.

Gatukostnadsutredning är upprättad och antagen av kommunstyrelsen.

Kommunen behöver söka bygglov för stödmurar i mindre omfattning för genomförandet av detaljplanen.

6 Tidplan

Aktivitet	Månad/kvartal och år
Detaljplan vunen laga kraft	Februari 2019
Utbyggnads-PM	November 2021
Upphandling entreprenad	December 2021-Februari 2022

Byggstart allmänna anläggningar	April 2022
Slutbesiktning allmänna anläggningar	Hösten 2023
Debitering gatukostnader	Kvartal 4 2023
Utbyggnad på kvartersmark kan påbörjas	Kvartal 2 2022
Projektavslut	Kvartal 3 2025

7 Ekonomi

7.1 Budget

7.1.1 Projektkalkyl

VAD	KALKYL FÖR HELA PROJEKTET (miljoner kr)	GÄLLANDE BUDGET (miljoner kronor)
KOSTNADER		
Utfall hittills	-18,6 (Varav detaljplan -5)	-18,6
Utbyggnad gata inklusive byggledning, projektledning med mera	-58,1	-21,2
Ledningsägarnas kostnader	-17	
Kostnader för mark	-0,7	-0,7
SUMMA	-94,4	-40,5
INTÄKTER		
Planintäkter	1,6	
Gatukostnadsersättning	32,7 (Indexerat)	26,5
Vidarefakturerings ledningsägare	17	2,2
Ersättning från genomförandeavtal med ledningsägarna	2,2	
Markförsäljning*		5
SUMMA avrundat	53,5	33,7
NETTO	-40,9	-6,8
Markförsäljning**	6,3	

* I tidigare beslutad inkomstbudget ingår 5 miljoner kronor för tidigare prognostiserade marktäckter. Budget för marktäckter ingår numera inte i stadsbyggnadsprojektets budget, varför dessa utgår i samband med genomförandebeslutet.

** Marktäckter till kommunen beräknas uppgå till 6,3 miljoner kronor. Marktäckter ingår numera inte i stadsbyggnadsprojektets budget.

Avsikten har varit att finansiera utbyggnaden av gata genom att fastighetsägarna i området betalar gatukostnadsersättning. Del av planarbete och del av allmänna anläggningar som kommer fler tillgodo än endast boende inom området har tidigare budgeterats som ett underskott i projektet. Nya kalkyler visar att kommunen gör ett underskott på totalt 41 miljoner kronor (exklusive markförsäljning) att jämföras med tidigare beviljat underskott på 12 miljoner kronor (exklusive markförsäljning).

Projektets nya kalkyl grundar sig på en färdig bygghandling och 2021 års prisnivå. Dessutom har kostnadsposter som byggledning och projektledning med mera utökats då erfarenheten visar att dessa ofta blir omfattande i denna typ av projekt. I kalkylen ingår även kalkylerade risker och en post för oförutsedda kostnader. Projektets gällande budget grundar sig på kalkyl från systemhandling, det vill säga ett mindre detaljerat underlag än en färdig bygghandling, med priser från år 2017. Den saknar även poster för bland annat kommunikation.

7.1.2 Ersättning från ledningsägarna

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

7.2 Finansiering

Utbyggnaden av gator var till största del tänkt att finansieras med gatukostnadsersättning. Nya detaljerade kalkyler visar att gatukostnaderna inte räcker för att finansiera hela utbyggnaden varför ytterligare investeringsbeslut behövs.

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 bekostas till liten del av planavgifter och till större del via skatt i och med att planavgiften inte täcker den faktiska kostnaden för framtagandet av detaljplanen i denna typ av område

Kommunen svarar för kostnaden för allmänna parkeringsplatser vid naturreservatet samt för delfinansiering av gång- och cykelväg samt bollplan och lekanläggning. Dessa har inte ingått i kostnadsunderlaget för gatukostnaderna i och med att dessa anläggningar är till nytta för många fler än de som ingår i fördelningsområdet för gatukostnaderna.

Kommunen kommer att få intäkter på drygt sex miljoner genom markförsäljning avsett för radhusbebyggelse efter avslutad utbyggnad av allmänna anläggningar.

7.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna platser, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

För drift och underhåll av kommunala vatten- och spillvattenanläggningar ansvarar Nacka vatten och avfall AB som huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet. Kommunen ansvarar för dagvattenfrågorna utmed gator och grönområden inom allmän platsmark, eftersom kommunen föreslås bli huvudman. Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet.

Boo Energi ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Skanova svarar för utbyggnad, drift och underhåll av fiber.

Framtida driftkostnader för utbyggnaden beräknas till cirka 0,8 miljoner kronor årligen. Fördelat på 0,4 miljoner kronor driftkostnad, 0,2 miljoner kronor vinterkostnad och 0,2 miljoner kronor i underhållskostnad.

8 Risker

En riskanalys har gjorts och ett påslag har gjorts i kalkylen för att inom rimliga nivåer möjliggöra för projektet att hantera dessa. Projektet följer upp risker löpande under projektets gång.

Några av dessa risker är;

- Materialkostnader fortsätter att gå upp vilket medför att anbudspriser och totalkostnad för utbyggnad går upp. Denna risk är till viss del prissatt i projektets kalkyl.
- Utbyggnadstiden blir längre än planerat på grund av till exempel överklagad upphandling, mer bergschakt än planerat eller upptäckt av förorenade massor. Ekonomiskt hanteras dessa risker till viss del i kalkylen. Eventuell förlängd utbyggnadstid måste hanteras i dialog med fastighetsägare.
- Parallell utbyggnad av kvartersmark och allmänna anläggningar. En risk som måste hanteras genom kommunikation och samverkan med fastighetsägarna. Denna risk kan leda till att provisoriska åtgärder avseende vatten och avlopp behöver utföras.

9 Kommunikation

Den största kommunikationsinsatsen handlar om att skapa förståelse för den problematik som uppstår när många privatpersoner vill bygga sina nya bostäder samtidigt som kommunen ska bygga om gatorna och ledningsägarna sina ledningar. Gator kommer vara uppgrävda, det kommer bli besvärligt att komma fram med stora, tunga transporter. Detta kan innebära att fastighetsägarnas nya bostäder står klara men blir problematiska att ansluta till vatten och avlopp.

För att kommunicera detta kommer bland annat hemsidan uppdateras kontinuerligt, mailutskick görs till berörda fastighetsägare, informationsblad skickas kontinuerligt och skyltar som informerar om vad för arbete som pågår uppdateras under projekts gång. Det kommer även vara viktigt att föra dialogen på plats med alla fastighetsägare både från kommunens byggleddning men även från entreprenörens sida.

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.

Jonas Nylander
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Erik Wiktorsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Anders Kjellander
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning