

Utbyggnads-PM

Utbyggnad av allmänna anläggningar, sydöstra Boo

Stadsbyggnadsprojekt Sydöstra Boo, Nacka kommun
innefattar detaljplanerna Solbrinken-Grundet, Mjolkudden-Gustavsviks gård, Dalvägen-
Gustavsviksvägen och Galärvägen



Den vänstra kartan visar Samordningsprojektet angränsning, markerad med röd linje, samt de fyra detaljplanerna som omfattas av genomförandebeslutet, gränserna mellan detaljplaneområdena är markerad med svart linje. Den mittersta kartan visar programområdet för sydöstra Boo. Den högra kartan visar områdets indelning i gatukostnadsområden.

Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Bakgrund	5
3	Syfte och mål	5
3.1	Syfte	5
3.2	Mål	6
3.2.1	Projekt mål	6
3.2.2	Uppföljning av mål	6
4	Förutsättningar	6
4.1	Område och avgränsningar	6
5	Utförande	7
5.1	Detaljplaner	7
5.2	Markägoförhållanden	8
5.3	Utbyggnad	8
5.3.1	Allmänna anläggningar	8
5.3.2	Geotekniska förutsättningar	8
5.3.3	Vägar	9
5.3.4	Vatten och avlopp	11
5.3.5	Dagvatten och skyfall	11
5.3.6	Samförläggning med ledningsägare	12
5.3.7	Landskap Parker och lek	13
5.3.8	Hänsynstagande till skyddade arter	14
5.3.9	Markmiljö, Förorenad mark	14
5.3.10	Entreprenadområden	15
5.3.11	Produktionstidplan	16
5.3.12	Logistikcenter	17
5.3.13	Byggnation på kvartersmark	17
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	17
5.5	Rättsligt genomförande	18
6	Tidplan	19
7	Ekonomi	20
7.1	Budget	20
7.1.1	Ersättning från ledningsägarna	Fel! Bokmärket är inte definierat.

7.2	Finansiering.....	21
7.3	Driftskostnader för allmänna anläggningar	21
8	Risker	22
9	Kommunikation.....	22
10	Rapportering.....	23
10.1	Avslut och överlämnande	23

I Sammanfattning

Denna utbyggnadspromemoria beskriver utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojekten Dalvägen- Gustavsviksvägen, Galärvägen, Solbrinken-Grundet och Mjölkudden-Gustavsviks gård i Sydöstra Boo. Områdena ska byggas ut med kommunalt vatten och avlopp, vägsystemet rustas upp och dagvatten omhändertas. Genom att bostadsfastigheter ansluts till kommunalt vatten och avlopp kan den lokala miljöbelastningen begränsas. Vidare är syftet med stadsbyggnadsprojekten att Nacka kommun ska överta huvudmannskapet för allmän plats och möjliggör för förtätning och permanentboende samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras. Utbyggnaden sker samordnat inom stadsbyggnadsprojekt Sydöstra Boo ("Samordningsprojektet").

Samordningsprojektet omfattar ett område inom vilket kommunen tagit fram och antagit fyra detaljplaner och tre gatukostnadsutredningar. Tre av detaljplanerna har vunnit laga kraft och en, detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen, är överklagad och handläggs för närvarande av Mark- och miljööverdomstolen. Två gatukostnadsutredningar har vunnit laga kraft och en gatukostnadsutredning, Gustavsvik, är överklagad. Alla detaljplanerna, utom Galärvägen, har fördröjd genomförandetid på 3 år.

Samordningsprojektet har delats in i sju entreprenader vilka kommer att upphandlas sekventiellt. Entreprenaderna i sin tur är uppdelade i etapper. För närvarande pågår detaljprojektering och förberedelser för entreprenadupphandling av de första etapperna. Upphandling av entreprenad Markförstärkning planeras att ske under kvartal ett 2023 och entreprenad Öst senare under 2023.

Enligt nuvarande produktionstidplan beräknas utbygganden av de allmänna anläggningarna att påbörjas våren 2023 och vara färdigställd under 2030. Projektets omfattning och komplexitet kan medföra att produktionstidplanen behöver revideras under projektets genomförande.

Kommunens arbeten med att ordna gator och andra allmänna platser kommer inte vara klara till dess att fastighetsägarna ges möjlighet att uppföra bebyggelse inom sina fastigheter. Nacka kommun har planerat utbyggnaden utifrån att enskilt byggande kommer pågå parallellt med kommunens arbeten. Kommunikationsinsatser kommer vara en viktig del i att samordna arbetena och möjliggöra ett smidigt genomförande.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Samordningsprojektet ska finansieras delvis genom gatukostnader från fastighetsägare och ersättning från ledningsägare. För att inte gatukostnadsåtagande ska bli alltför betungande har Nacka kommun begränsat fastighetsägarnas gatukostnadsansvar genom jämkning och införande av ett kostnadstak. Enligt nuvarande utgiftsprognos uppgår kostnaden för utbyggnaden till cirka 1,9 miljarder kronor och Samordningsprojektet genererar ett negativt netto om cirka -600 miljoner kronor.

Investeringen i stadsbyggnadsprocessen beräknas medför en tillkommande årlig kapital- och driftskostnad om cirka 8 miljoner kronor

2 Bakgrund

Sydöstra Boo planerades under 1930–40-talen som ett fritidshusområde. Under senare delen av 1990-talet och framåt har området blivit efterfrågat för permanentbebyggelse. Det innebär bland annat att belastningen på vattentillgångarna blir större och att behovet av goda kommunikationer och social service ökar. Ett planprogram för området togs fram 2012 och arbetet med den första detaljplanen startade samma år.

Området består av fyra detaljplaner och tre gatukostnadsutredningar. Gränserna för gatukostnadsutredningarna och detaljplanerna skiljer sig åt. Skälet till detta är att gränserna för gatukostnadsutredningarna anpassats efter områdets vägföreningar medan detaljplanerna gränser är framtagna med hänsyn till detaljplanernas syfte och genomförandetid. Detaljplanen för Solbrinken-Grundet vann laga kraft i oktober 2021, detaljplanen för Galärvägen vann laga kraft i december 2021 och detaljplanen för Mjölkkudden-Gustavsviks gård vann laga kraft i juni 2022. Detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen blev antagen i mars 2021 och är överklagad till Mark- och Miljööverdomstolen. Två gatukostnadsutredningar har vunnit laga kraft och en gatukostnadsutredning är överklagad till Högsta förvaltningsdomstolen. Alla detaljplanerna, utom Galärvägen, har fördröjd genomförandetid för enskilt byggande om tre år, vilket innebär att fastighetsägarna har rätt att få startbesked på bygglov beviljade först tre år efter att detaljplanens vunnit laga kraft.

Syftet med stadsbyggnadsprojekten är att Nacka kommun ska överta huvudmannaskapet för allmän plats och möjliggöra för förtätning och permanentboende samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras. Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplaneprogramsområdet har lyfts ur respektive stadsbyggnadsprojekt/detaljplan, med undantag för stadsbyggnadsprojekt Dalkarlsängen, och samlats i Samordningsprojektet. Samordningsprojektets mål är att stödja och samordna ingående stadsbyggnadsprojekt, upprätta en övergripande ekonomisk kalkyl samt tidplan, skapa helhetssyn och styra mot bästa helhetslösningar, leverera tydliga beslutsunderlag samt att skapa samordningsvinster.

3 Syfte och mål

Projektets huvudsakliga syfte är att ta fram detaljplaner 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 Projekt mål

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

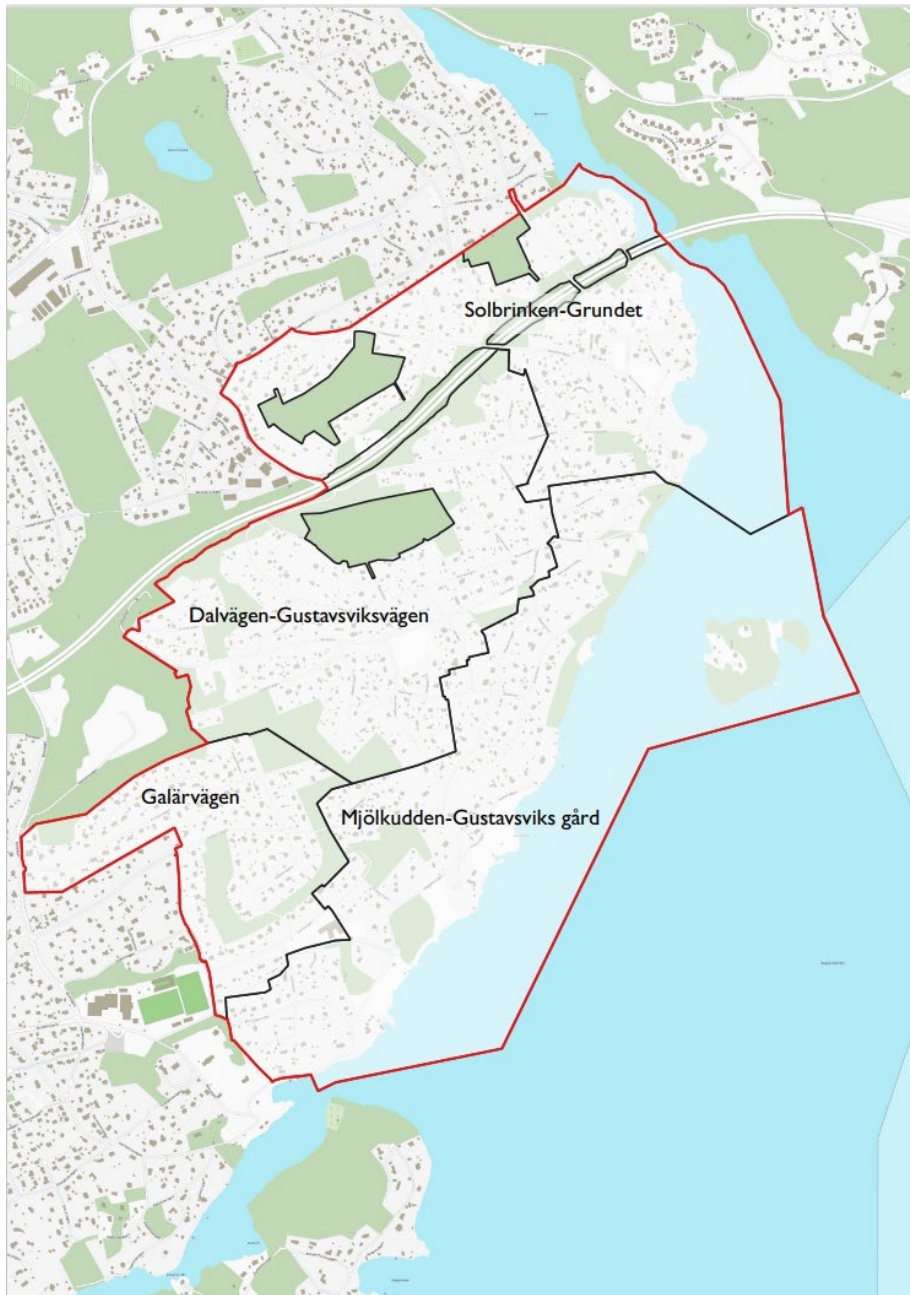
3.2.2 Uppföljning av mål

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

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Denna utbyggnadspromemoria avser utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojekten Dalvägen- Gustavsviksvägen, Galärvägen, Solbrinken-Grundet och Mjolkudden-Gustavsviks gård i sydöstra Boo. Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplaneprogramsområdet har lyfts ur respektive stadsbyggnadsprojekt (med undantag för stadsbyggnadsprojekt Dalkarlsängen) och samlats i Samordningsprojektet. Samordningsprojektets avgränsning är markerad med röd linje på figur 1.



Figur 1, Kartan visar områdets angränsning

5 Utförande

5.1 Detaljplaner

Samordningsprojektet omfattar fyra detaljplaner. Detaljplanen för Solbrinken-Grundet antogs av kommunfullmäktige 2020-10-12 och vann laga kraft 2021-10-15, detaljplanen för Galärvägen antogs av kommunfullmäktige 2021-06-14 och vann laga kraft 2021-12-14, detaljplanen för Mjölkudden-Gustavsviks gård antogs av kommunfullmäktige 2021-03-15

och vann laga kraft 2022-06-30 och detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen antogs av kommunfullmäktige 2021-03-15 och är överklagad till Mark- och miljööverdomstolen.

5.2 Markägoförhållanden

De flesta fastigheter inom detaljplanerna ägs av privata fastighetsägare. Vägar och allmän plats ägs och/eller underhålls idag av sex olika väg- och tomtägareföreningar. Områdena för den allmänna platsmarken kommer att överföras till kommunala gatufastigheter. Det är även aktuellt att ompröva gemensamhetsanläggningar som förvaltar vägar och naturmark idag. Ansökningar om åtgärderna är inskickade till kommunala lantmäteriet.

Nacka kommun äger en verksamhetstomt och en förskoletomt inom detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen. Kommunens fastighet för verksamhet planeras att säljas efter att utbyggnaden av allmänna anläggningar är klar och förskoletomten upplåtas med tomträtt till en extern aktör. Kommunen äger även två fastigheter där förskoleverksamhet redan idag bedrivs.

5.3 Utbyggnad

5.3.1 Allmänna anläggningar

Kommunen har anpassat och delat in utbyggnaden av allmänna anläggningar i etapper efter områdets förutsättningar och de anläggningar som skall byggas. Etappindelningen har resulterat i att indelning av entreprenader inte överensstämmer med gränser för ingående detaljplaner eller gatukostnadsområden.

Kommunen planerar att dela in utbyggnaden i sju olika entreprenader. En entreprenad omfattar förarbeten i form av markförstärkning, fyra entreprenader omfattar utbyggnad av vatten och avlopp, gata, gång- och cykelbanor, belysning samt parker. En entreprenad omfattar materialhantering samt slutligen en entreprenad omfattar upprustning samt rivning av bryggor. Entreprenadindelning framgår av Figur 4 Översikt entreprenadområden.

5.3.2 Geotekniska förutsättningar

Markförhållandena inom Sydöstra Boo består främst av fastmarkspartier med ytnära berg och/eller berg i dagen. I lågpartier längs delar av entreprenadområde Väst, Syd samt Öst består jorden i huvudsak av ett lager lös lera ovan friktionsjord på berg.

För att möjliggöra breddning av vägarna, ge plats åt en kraftigare vägöverbyggnad samt ge plats för dräneringsdike, vatten- och avloppsledningar krävs bergschakt på flera platser. Detta gäller särskilt där vägarna idag går över bergshöjder och där vägarna planeras att sänkas för att minska lutningar längs vägprofilen.

För att förhindra skadliga sättningar på vägbeläggningar och ledningar i områden med lös lera planeras den lösa lera förstärkas med kalkcementpelare och för att förhindra skadliga sättningar inom övriga områden planerar projektet för kompensationsgrundläggning genom utskiftning av lös lera med lättfyllning. Åtgärderna planeras att ske både inom vägområden och planerade parkområden.

Utförandet av kalkcementpelare planeras att utföras i en separat entreprenad, Entreprenad markförstärkning.

5.3.3 Vägar

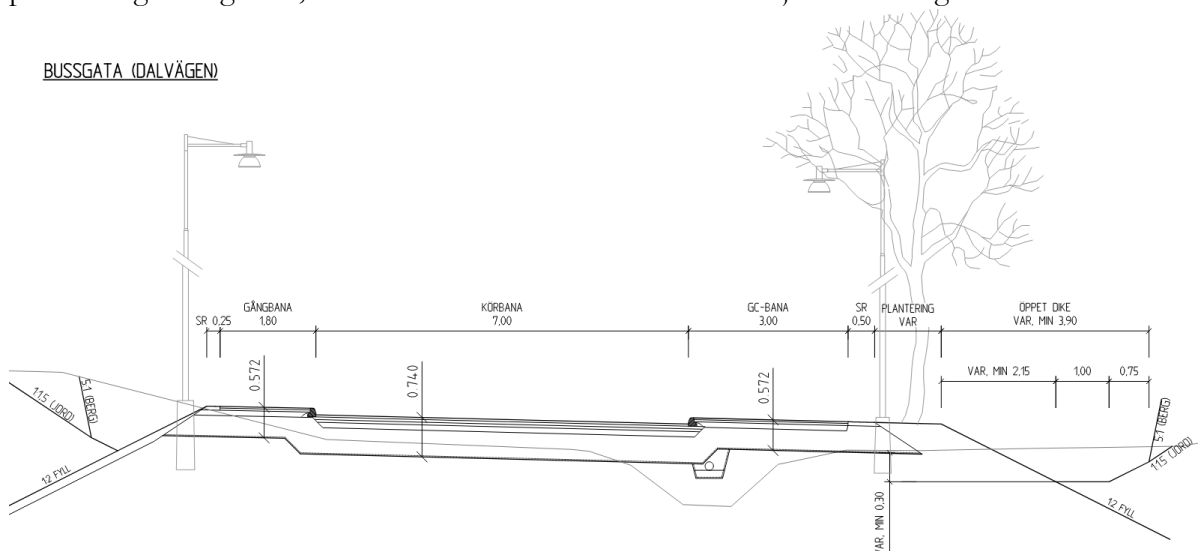
Det planerade vägnätets längd i Sydöstra Boo är cirka 22 km varav cirka 300 meter planeras att nyanläggas. Upprustning av områdets vägar är nödvändig för att uppnå kommunal standard där vägarna anpassas för att klara de krav som ställs på vägnätet med hänsyn till bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

Det befintliga vägnätet i Sydöstra Boos är kraftigt kuperat, vägarnas kurvor har skarpa radier och på flera vägavsnitt överstiger väglutningarna gällande krav. Befintlig vägbeläggning består av asfalt och grus.

Sydöstra Boos vägnät har delats in i tre olika vägtyper: huvudgata, uppsamlingsgata och lokalgata. Vägarnas körbanor planeras breddas och resultera i en körbanebredd för en huvudgata om 7 meter, uppsamlingsgata mellan 4,5 – 5,5 meter och lokalgata mellan 3,5 – 4,5 meter. För sektioner se Figur 1, Sektion Huvudgata, Figur 2, Sektion Uppsamlingsgata samt Figur 3, Sektion Lokalgata.

Projektområdets huvudgator är Gustavsviksvägen samt Dalvägen. Dalvägen planeras att trafikeras med buss och gatan har anpassats för att uppfylla de krav på framkomlighet som busstrafiken kräver. Samordningsprojektet planeras att anlägga provisorisk vändplan för kollektivtrafiken i Dalvägens västra del. Gång respektive gång- och cykelbana planeras på båda sidor av vägen.

Vägnätet har anpassats för att i så stor utsträckning uppfylla ställda krav, minimera intrång på befintliga fastigheter, bevara värdefulla träd samt minimera jord och bergschakt.

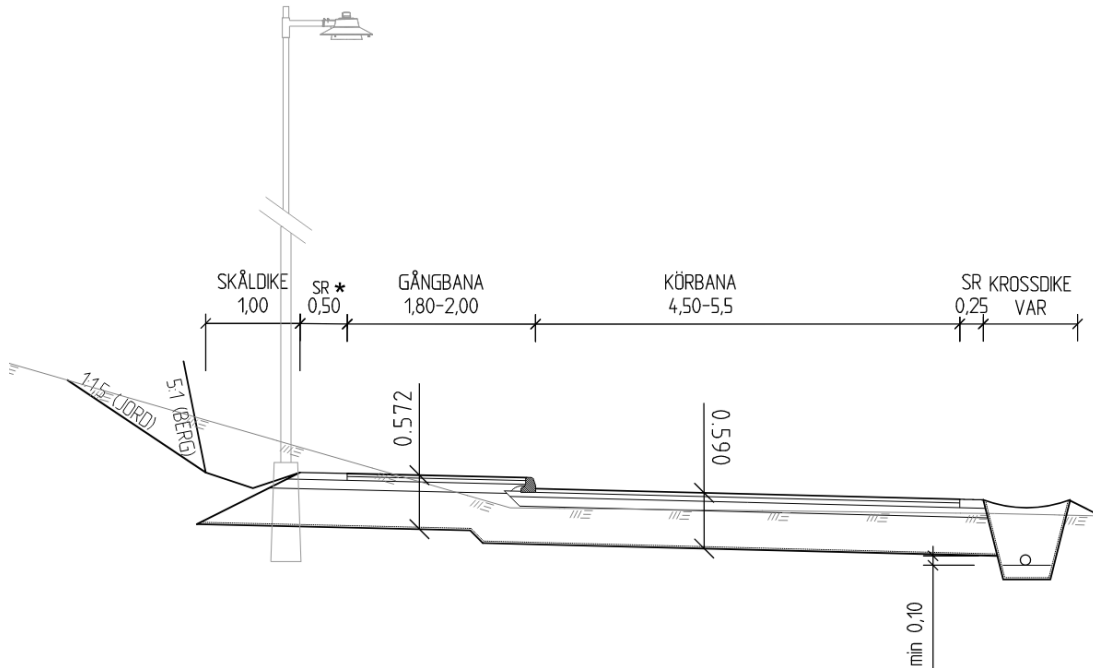


Figur 2, Sektion Huvudgata

Åtta uppsamlingsgator finns i Sydöstra Boo. Framkomlighetskravet vid uppsamlingsgator är något lägre ställt jämfört med huvudgata. Uppsamlingsgator innehar körbanebredder mellan 4,5 – 5,5 meter. Gångbana planeras vid en sida av vägen.

UPPSAMLINGSGATA

SEKTION MED KROSSDIKE

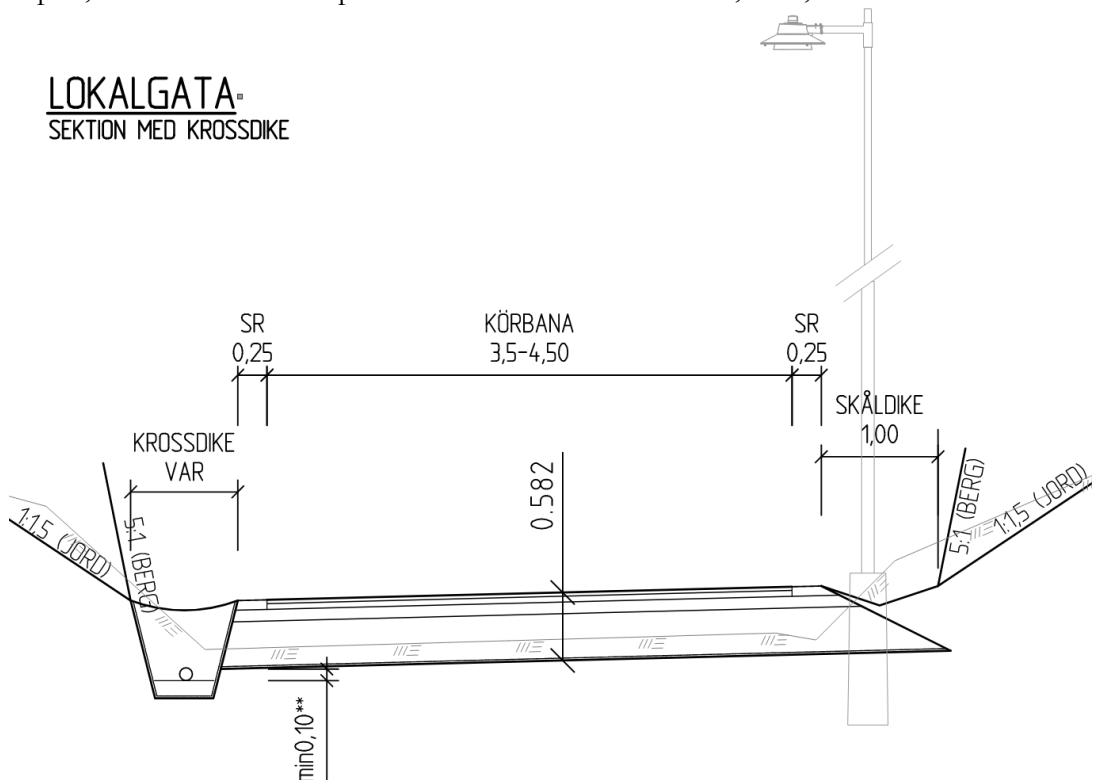


Figur 3, Sektion Uppsamlingsgata

Fyrtiofem lokalgator finns i Sydöstra Boo. Framkomlighetskravet vid lokalgator är för sopbil, vilket innebär krav på körbanebredder om mellan 3,5 – 4,5 meter.

LOKALGATA

SEKTION MED KROSSDIKE



Figur 4, Sektion Lokalgata

Samtliga vägar dimensioneras för belastningsklass 1, vilket är den högsta bärighetsklassen. Vändplaner planeras att utföras i flera olika utförande med avsikt att minimera behovet av att för fordon vända med backning.

Ett flertal vägavsnitt utrustas med konstruktioner i form av stödmurar av betong.

Till samtliga befintliga fastigheter anpassas infarter till nytt vägnät. Till planerade fastigheter med blivande flerfamiljshus planeras och utförs nya infarter.

Sydöstra Boos vägnät korsar, separerat i plan, Trafikverkets länsväg nr 222 vid fyra olika platser.

5.3.4 Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till 250 av 700 fastigheter inom Samordningsområdet, i huvudsak i projektområdets södra delar.

Det kommunala vatten- och avloppssystemet i sydöstra Boo planeras att byggas ut för att försörja resterande fastigheter samt även försörja tillkommande fastigheter, bostäder, verksamhetsytor och skolor.

Befintligt vattenledningsnät planeras att kompletteras med ytterligare en pumpstation för att försörja Sydöstra Boo. Planerat spillvattensystem är en kombination av trycksatt och självfallssystem. Spillvattensystemet kompletteras med sex pumpstationer. Planerat vatten- och avloppssystem ansluter till befintligt system vid ett flertal olika anslutningspunkter. Fastighetsägare kommer succesivt att få möjlighet att ansluta till det kommunala ledningsnätet i samband med att respektive etapps ledningsnät är besiktigt.

Vatten- och avloppsutbyggnaden är anpassad för att kunna genomföras i samband med vägar och övriga ledningar och att vara oberoende inom respektive entreprenadområde, med undantag för entreprenadområde Väst vilket är beroende av entreprenad Norr och Öst, se Figur 9, Översikt entreprenadområden. Varje entreprenad i Sydöstra Boo består av mellan fyra och sex etapper.

5.3.5 Dagvatten och skyfall

Den kuperade terrängen och de varierande markförhållandena i Sydöstra Boo är förutsättningar som behöver beaktas för att planera ledandet av dagvatten.

Hanteringen av större mängder dagvatten och skyfall planeras att koncentreras i till två stråk. Ett i Sydöstra Boos mellersta del längs Dalvägen-Backebölsvägen-Boo Strandväg för vidare avrinning mot Baggensfjärden. Det andra stråket flödar från Boovallen, väster om den södra delen av projektområdet, Jungmansvägen-Lotsvägen-Baggensvägen för vidare avrinning mot Baggensfjärden. Avvattning från vägar och övrig allmänplatsmark hanteras i huvudsak genom diken. Dagvatten förs även i ledning med dimensioner mellan 0,1–1,8 meter. I Dalvägen planeras ett större ledningssystem för dagvattenhantering. Diken finns markerade i Figur 5, översikt över fördröjningsytor och diken.

Vid ett par platser inom Sydöstra Boo planeras för att borra dagvattenledningar under kvartersmark.

5.3.6 Samförläggning med ledningsägare

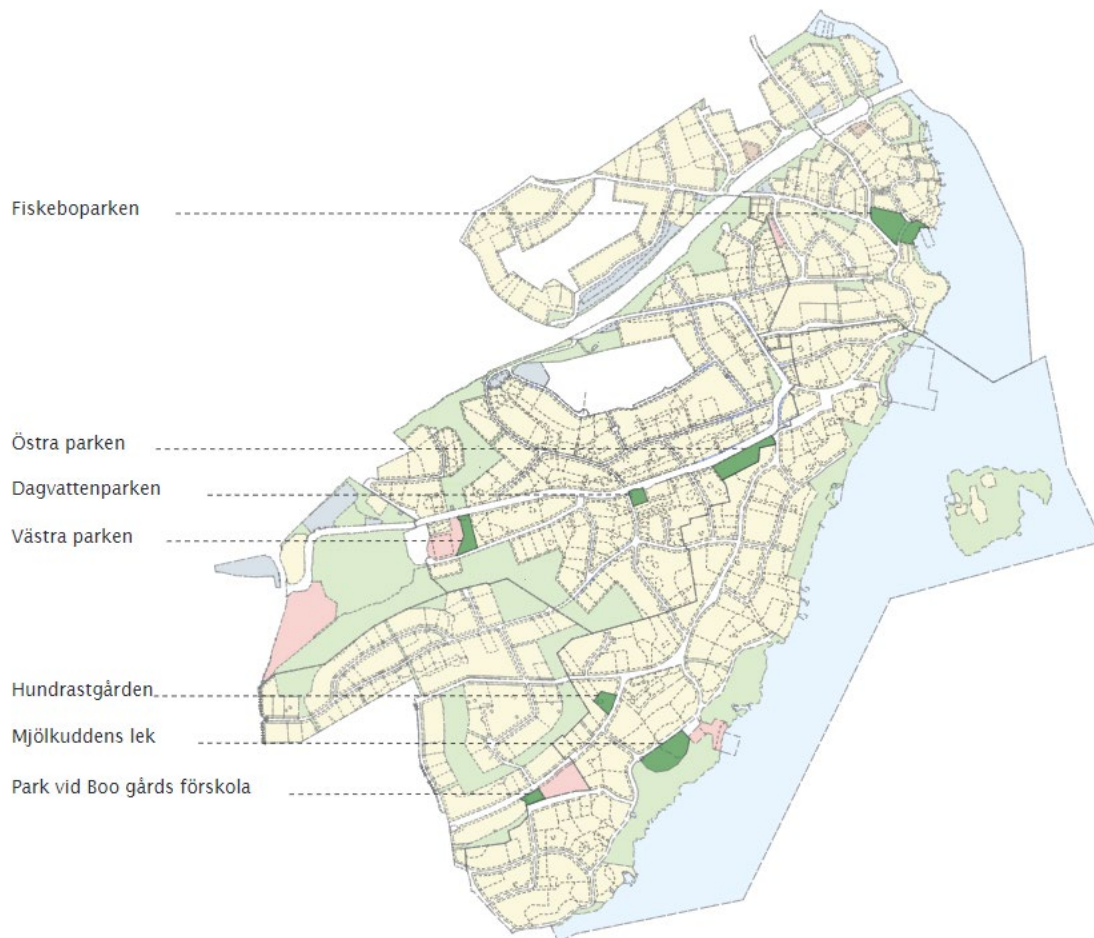
Kommunen och ledningsägarna planerar att samförlägga ledningar och placera dessa i huvudsak inom vägområden. Ledningsägare inom Samordningsprojektet är Nacka vatten- och avfall AB (vatten och avlopp), Boo Energi (el) och Skanova (tele och fiber).



Figur 5, översikt över fördröjningsytor och diken

5.3.7 Landskap Parker och lek

Samordningsprojektet planerar att anlägga flera parker. Parkerna planeras ha olika teman och för olika målgrupper och aktiviteter. Exempel på park- och lekanläggningar är bollplaner, klätterställningar, gungor, fjäderdjur, lekskulpturer samt en hundrastgård. Intill aktivitetsytor i parkerna planeras parkbänkar och annan utrustning för att skapa gemenskap. Parkerna finns markerade i Figur 6, Översikt park- och lekytor.

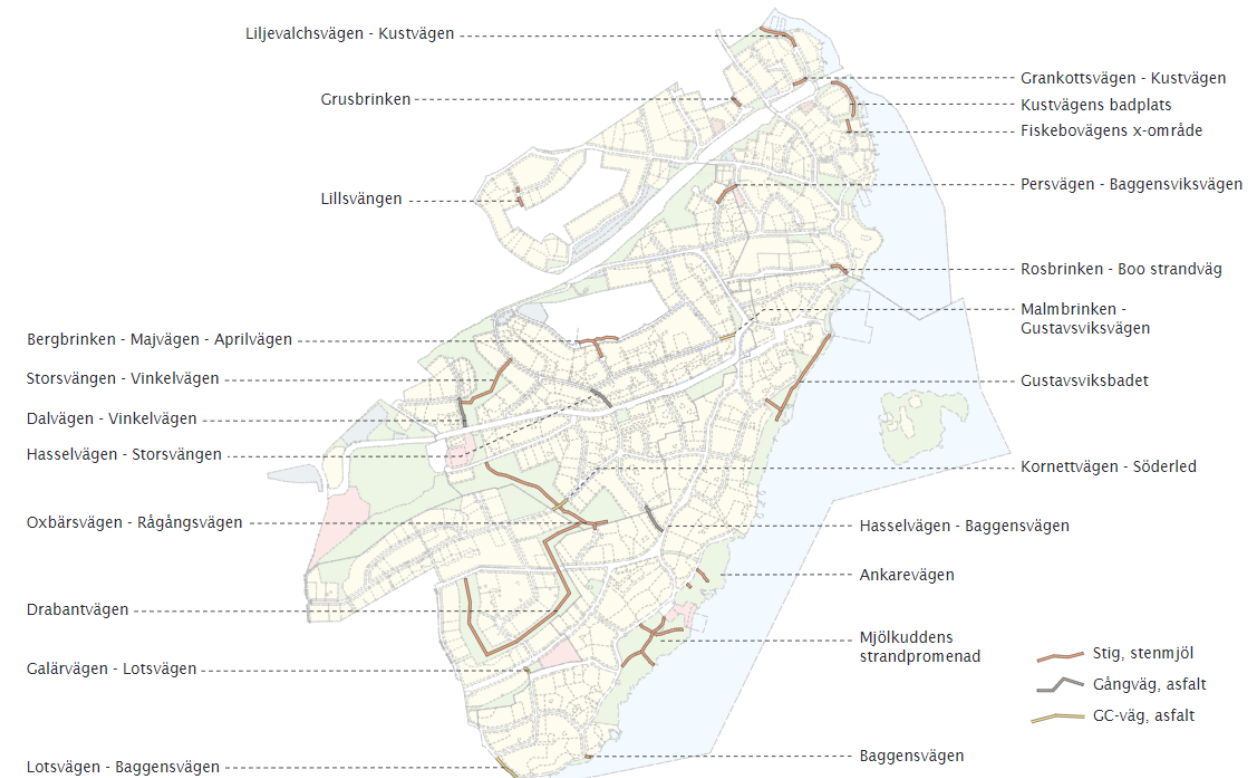


Figur 6, Översikt park- och lekytor

7

Ett system av gångstigar planeras i sydöstra Boo vilka kommer att beläggas med stensmjöl och till viss del vara belysta. Bredden på gångstigarna har anpassats efter befintliga förhållanden och beräknas variera mellan 0,9–2,5 meter.

Samordningsprojektet planerar att anlägga två allmänna badplatser med sandstrand, upprusta befintliga badbryggor samt anlägga ett antal bryggor för rekreation. Tio befintliga bryggor planeras att rivas.



Figur 8, Översikt gångar och stigar

5.3.8 Hänsynstagande till skyddade arter

Inom samordningsprojektområdet, parallellt med Dalvägen, finns groddjur. Utbyggnaden har anpassats med hänsyn till de skyddsvärda arter som finns inom projektområdet. Samordningsprojektet planerar att utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsåtgärder i övrigt som är nödvändiga för att minimera skada eller olägenheter på miljön. Till exempel planerar projektet att anlägga groddjurspassager och dammar samt iordningsställa skogspartier.

5.3.9 Markmiljö, Förorenad mark

Samordningsprojektet har funnit områden där förekomsten av PAH¹:er och TBT²:er bekräftats och projektet planerar att utföra nödvändiga saneringsåtgärder.

Samordningsprojektet behöver hantera sulfidberg och sulfidjord enligt gällande miljödirektiv.

¹ Polycykliska aromatiska kolväten, har sannolikt sitt ursprung från asfaltsprodukter

² Tributyltenn, sannolikt från båtbottnfärg

5.3.10 Entreprenadområden

Inom ramen för projektering av bygghandling har en entreprenadindelning tagits fram. Vid framtagande av entreprenadindelningen har ett flertal parametrar beaktats. De mest prioriterade parametrarna har varit funktion för boende i området under byggtiden, Nacka kommuns samordningsansvar mellan samtidigt pågående entreprenader, rådighet över mark och miljötillstånd. En förutsättning har varit att tekniska system, exempelvis vatten och avlopp, dagvatten och vägar skall vara oberoende varandra. Vidare behöver parterna förhålla utbyggnaden till en entreprenadjuridisk avgränsning. Logistiken för tredje man och byggtransporter är andra parametrar som beaktats, vilka har betydelse för områdets funktion under utbyggnadstiden.

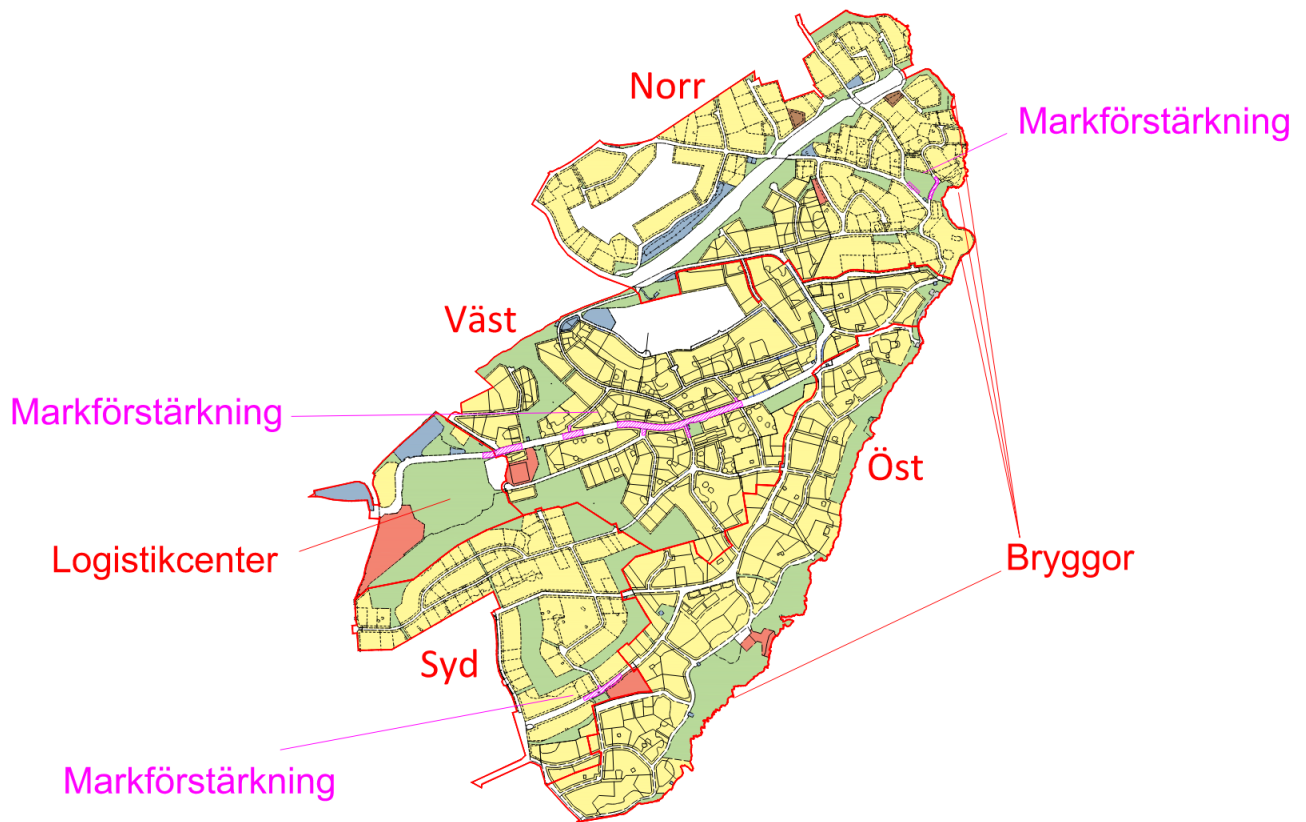
Samordningsprojektet har planerats med ambitionen att minimera påverkan för de boende i området. I samband med utbyggnaden kommer vägar att behöva stängas av, exempelvis i samband med markförstärkningsarbeten, schaktarbeten och ledningsförläggning. Avstängningarna planeras att vara så korta som möjligt både gällande vägvagnsintervall och tid för utförande. Avstängningar planeras att succesivt förskjutas i förhållande till utbyggnadens framdrift.

Flera mindre etableringsytor planeras att användas vid utbyggnaden och det kommer upprättas uppställningsplatser för fastighetsägares fordon, sopkärl och brevlådor. Det planeras för en större sammanhängande etableringsyta inom intilliggande planområde som dels planeras att användas för bygglogistik, dels för tillfälliga uppställningsplatser för fastighetsägares fordon, sopkärl och brevlådor.

Samordningsprojektet planeras att genomföras i nedanstående entreprenader

- Entreprenad Markförstärkning
Omfattar förberedande stabiliseringsarbeten i avgränsade till Kalkcementpelare.
- Entreprenad Öst, Norr, Syd och Väst
Omfattar utbyggnad av ledningsnät, gata samt parker.
- Entreprenad Logistikcenter
Central och samordnad etableringsyta för hantering av jord och stenmaterial, inkommande och avgående gods i form av byggmaterial.
- Entreprenad Bryggor
Ombyggnad och rivning av bryggor samt utbyggnad av badplatser. Cirka 13 bryggor ingår i entreprenaden

Entreprenaderna Öst, Norr, Syd, Väst är indelade i ytterligare mindre områden, etapper.



Figur 9, Översikt entreprenadområden

5.3.11 Produktionstidplan

Produktionsplaneringen har beaktat tre huvudparametrar utbyggnadstid, utbyggnadsekonomi och kvalitet på färdig anläggning. Samordningsprojektet har tagit hänsyn till områdets karaktär och möjligheten att framföra fordon och framkomlighet till fots. Produktionstidplanen har anpassats efter hur mycket produktion området kan belastas med under utbyggnaden. Samordningsprojektet har planerats med ambitionen att uppnå en så god arbetsmiljö vid utbyggnaden som möjligt

Utbyggnaden av vatten och avlopp, el och tele samt andra övriga ledningar styrs av befintliga förbindelsepunkter och flödesriktningar. Detta gäller även för hantering av dagvatten.

I de områden där det medges planeras för upprättande av tillfälliga byggvägar.

Produktionstidplanen planerar att uppdateras kontinuerligt under kommande projektering och utbyggnad. Detaljeringsgraden avses att förfinas i förhållande till hur nära förestående utbyggnad av aktuell etapp är. Slutgiltiga justeringar utförs i samverkan mellan Nacka Kommun och kontrakterad entreprenör. Planerad start av respektive entreprenad samt dess sluttid redovisas i Tabell 1 produktionstidplan.

Tabell 1, Preliminär, produktionstidplan

Entreprenad	Start entreprenad	Avslut entreprenad
Entr Markförstärkning	2023	2024
Entr Öst	2023	2027
Entr Nord	2025	2029
Entr Logistik	2025	2030
Entr Syd	2026	2027
Entr Bryggör	2025	2027
Entr Väst	2025	2030

5.3.12 Logistikcenter

Samordningsprojektet innebär att en stor mängd massor behöver transporteras från och till Sydöstra Boo.

Nacka kommun har som mål att genomföra utbyggnaden så hållbart som möjligt. För att kunna upprätthålla ett effektivt logistikflöde för inkommande samt avgående byggmaterial krävs en omlastnings- och lagringsplats i anslutning till Sydöstra Boo.

För detta ändamål planerar Samordningsprojektet att anlägga ett logistikcenter i sydöstra Boo. Logistikcentret bidrar till att minska byggtrafiken till och från sydöstra Boo, möjliggör för återbruk genom att Samordningsprojektets massor används som fyllnadsmassor vid sluttäckning av tippen i Dalkarlsängen och bidrar till en förbättrad arbetsmiljö med minskad risk för skador och olyckor. Logistikcentret bidrar till en bättre boendemiljö under byggtiden då gods kan mellanlagras inom logistikcenterområdet. Mellanlagringen leder dels till att gods inte behöver lagerhållas inom byggområdet, dels till att gods kan samlastas vilket leder till färre transporter inom projektområdet. Sammantaget bidrar logistikcentret till att sydöstra Boo kan utvecklas ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart.

5.3.13 Byggnation på kvartersmark

Detaljplanerna möjliggör avstyckningar. Högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras (undantaget där radhus och flerbostadshus kan byggas). Utöver vad detaljplanen reglerar kan bygglovsbefriade åtgärder nyttjas, såsom uppförande av Attefallshus. Delar av detaljplanen för Mjölkkudden-Gustavsviks gård omfattas dock av ett område med värdefull kulturmiljö. Detta område omfattas inte av möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder. Genomförandetiden för kvartersmark börjar gälla tre år efter laga kraft vilket innebär att det är då bygglov kan ges på privata fastigheter. Den fördröjda genomförandetiden gäller alla detaljplaner utom detaljplanen för Gälärvägen där kommunalt vatten och avlopp redan är utbyggt.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Under tiden utbyggnad av allmänna anläggningar pågår kommer det bli aktuellt med trafikomläggningar inom området.

Efter avslutad utbyggnad kommer fastighetsägare och boende att erbjudas vägar av högre standard, ny modern belysning, kommunalt vatten och avlopp, el och fiber. Markförläggning av luftledningar förväntas skapa förutsättning för färre driftstörningar.

Vägarna byggs i huvudsak ut i befintligt vägområde där markintrång och/eller släntintrång behöver genomföras inom drygt 400 fastigheter för att rymma de nya vägarna samt tillhörande diken och dagvattenkomponenter. Ersättning för inlösen av mark och övriga intrång kommer utgå till berörda fastighetsägare och fastställas i kommande lantmäteriförrättningar.

Gatukostnadsersättning som fastighetsägarna ska betala faktureras efter det att de allmänna anläggningarna är utbyggda. Gatukostnadsersättningarnas takbelopp kommer att indexjusteras för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för det aktuella fördelningsområdet fram till tilldelningsbeslut för entreprenör.

Fastighetsägare som väljer att påbörja sina privata husbyggen kan behöva vänta på slutbesked fram till att det går att ansluta till det kommunala vatten- och avlopps nätet. För att underlätta kommer fastighetsägare ges möjlighet att etappvis ansluta till vatten och avlopp. Fastighetsägarna har möjlighet att ansöka om tillstånd att fortsätta använda sina enskilda VA-lösningar eller ansöka om tillstånd för nya enskilda lösningar.

Utbyggnad av kvartersmark kommer i flera fall att ske samtidigt som utbyggnad av allmänna anläggningar. För att underlätta planerar Samordningsprojektet genomföra särskilda kommunikationsinsatser med syfte att, i den mån det är möjligt, samordna arbetena.

5.5 Rättsligt genomförande

Ansökningar om marköverföringar för allmän platsmark samt omprövningar av gemensamhetsanläggningar är inskickade till kommunala Lantmäteriet.

Kommunen har tecknat övergripande markavtal med respektive ledningsägare som har ledningar markförlagda i kommunens mark. Avtalen reglerar övergripande kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive ledningsägare vid ledningsomläggningar. Kommunen kommer att ingå projektspecifika genomförandeavtal, med utgångspunkt i markavtalens kostnadsfördelningsprinciper, med varje ledningsägare vilka bland annat ska reglera kostnadsfördelningen mellan kommunen och ledningsägaren. Aktuella ledningsägare inom ramen för detta projekt är förutom kommunen även det kommunala bolaget Nacka vatten och avfall AB samt de externa bolagen Boo Energi och Skanova.

Projektet planerar att ingå separata nyttjanderättsavtal med fyra vägföreningar med syfte att få åtkomst till marken och påbörja arbetet med markförstärkningar innan marköverföringarna är genomförda, vilket är en förutsättning för nuvarande produktionstidplan.

6 Tidplan

Aktivitet	Månad/kvartal och år
Detaljplan Solbrinken-Grundet laga kraft	Oktober 2021
Detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård laga kraft	Juni 2022
Detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen	Överklagad till mark- och miljööverdomstolen
Detaljplan Galärvägen laga kraft	December 2021
Utbyggnads-PM	Kvartal 4 2022
Upphandling entreprenad	Kvartal 1 2023, därefter succesivt
Byggstart allmänna anläggningar	2023
Slutbesiktning allmänna anläggningar	2027–2030
Debitering gatukostnader	Sker per gatukostnadsområde efter färdigställande
Solbrinken-Grundet utbyggnad på kvartersmark kan påbörjas	Kvartal 4 2024
Mjölkudden-Gustavsviks gård utbyggnad på kvartersmark kan påbörjas	Kvartal 2 2025
Dalvägen-Gustavsviksvägen utbyggnad på kvartersmark kan påbörjas	Beror på laga kraft
Galärvägen utbyggnad på kvartersmark kan påbörjas	Omgående
Projektavslut	2040

7 Ekonomi

7.1 Budget

Nacka kommun har tagit fram en kostnadsuppskattning över samtliga arbeten inom Samordningsprojektområdet på en övergripande nivå. Kostnadsuppskattningen är framtagen på något mer detaljerade handlingar än de som fanns tillgängliga i tidigare kalkyler och projektet har tagit höjd för nödvändiga påslag, bedömningar, risker och erfarenheter från liknande projekt. Nacka kommun har låtit kvalitetssäkra kostnadsuppskattningen, vilket resulterade i slutsatsen att kostnadsuppskattningen totalt sett ligger på en väl avvägd nivå. Utgiftsprognosen avseende Nacka vatten och avfall AB:s arbeten är kalkylerad av Nacka vatten och avfall AB. Enligt nuvarande utgiftsprognos uppgår kostnaden för utbyggnaden till cirka 1,9 miljarder kronor och nettot till cirka -600 miljoner kronor. Prognosen innehåller flera osäkra utgiftsposter som ligger långt fram i tid vars prisbild är svåra att bedöma och bör betraktas med viss försiktighet.

Nuvarande projektkalkyl för Samordningsprojektet

PROJEKTKALKYL	
UTGIFTER	
Utbyggnad	1 200 000 000
Byggherrekostnader	200 000 000
Risk	150 000 000
Påslag konjunktur	350 000 000
SUMMA UTGIFTER	1 900 000 000
INKOMSTER	
Gatukostnadsersättning	505 000 000
Ersättning från ledningsägare	795 000 000
SUMMA INKOMSTER	1 300 000 000
NETTO	-600 000 000

I tidigare projektkalkyler som legat till grund för kostnadsunderlaget i områdets gatukostnadsutredningar har ett totalbelopp om cirka 415 miljoner kronor redovisats. Innehållet i tidigare projektkalkyler skiljer sig från nuvarande projektkalkyl. Till exempel innehåller tidigare kalkyler inte kostnader avseende ledningsägarnas arbeten. I övrigt är kalkylerna framtagna på ej färdiga handlingar, utan tillräckliga påslag och utgår från prisläget när gatukostnadsutredningarna ställdes ut för granskning.

Kostnadsunderlag från gatukostnadsutredningar inom Samordningsprojektet, tabell 2

KOSTNADSUNDERLAG GATUKOSTNADSUTREDNINGAR		
	Summa totalt	Kostnadstak
Solbrinken-grundet	86 400 000	75 100 000
Gustavsvik	252 917 000	210 291 000
Mjöludden-Galärvägen	80 625 000	75 533 000
TOTALT	419 942 000	360 924 000

Sammantaget skattas utbyggnadskostnaderna i nuvarande projektkalkyl till ett högre belopp än vad som redovisats i tidigare beslut. Detta dels på grund av skilda innehåll, dels på grund av felaktiga antagen i tidigare kalkyler.

7.2 Finansiering

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Samordningsprojektet ska finansieras delvis genom gatukostnader från fastighetsägare och ersättning från ledningsägare.

Nacka kommun har genom framtagande av gatukostnadsutredningar beslutat att ägarna till fastigheterna i området ska finansiera åtgärder som är avsedda att tillgodose områdets behov av allmänna platser. Delfinansieringen genom gatukostnader sammanfaller med Nacka kommuns mål om maximalt värde för skattepengarna. Genom gatukostnadsuttag undviker kommunen att utbyggnadskostnaderna sprids på hela skattekollektivet. Utbyggnadskostnaderna faller i stället till större del på de enskilda fastighetsägarna som bedöms ha nytta av åtgärderna. För att inte gatukostnadsåtagande ska bli alltför betungande har Nacka kommun begränsat fastighetsägarnas gatukostnadsansvar genom jämkning och införande av ett kostnadstak.

Nacka kommunen har tecknat övergripande markavtal med respektive ledningsägare som har ledningar markförlagda i kommunens mark. Avtalen reglerar övergripande kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive ledningsägare vid ledningsomläggningar. Nacka kommun avser att ingå projektspecifika genomförandavtal, vilka grundar sig på markavtalens kostnadsfördelningsprinciper, med varje ledningsägare vilka bland annat ska reglera kostnadsfördelningen mellan kommunen och ledningsägaren.

7.3 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna platser och ansvarar 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.

Nacka kommunen ansvarar för dagvatten utmed de vägar och grönområden som kommunen föreslås bli huvudman för. Fastighetsägarens ansvarar för att omhänderta

dagvatten inom kvartersmark.

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

Nacka kommun beräknas få utökade driftkostnader med cirka 8 miljoner kronor/år efter genomförd utbyggnad. Ränta och avskrivning för år 1 beräknas till cirka 25 miljoner kronor.

8 Risker

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

Samordningsprojektets huvudsakliga risker listas nedan:

- Påslag i kostnader för entreprenaden utöver antaganden i kalkylen avseende medelprognos för inflation och prispåslag
- Sanering av förorenad mark. Omfattningen är oklar och i kalkylen har gjorts antaganden
- Osäkerhet kring skyfallsanalys i del av området, detaljprojektering ej klar
- Tillstånd ges ej för logistikhantering inom Dalkarlsängen. Medför både ekonomiska konsekvenser och en stökigare ombyggnation med risk för förseningar
- Försenad markåtkomst, nyttjanderättsavtal och lantmäteriförrättningar
- Överklagad upphandling, medför försening av tidplanen
- Länsstyrelsen VA-förelägganden
- 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

Samordningsprojektets främsta kommunikationsmål är att underlätta utbyggnaden och möjliggöra för en god boendemiljö under genomförandet. Målet är att skapa förtroende, förståelse och acceptans för de åtgärder kommunen genomför under utbyggnaden samt informera om de konsekvenser som uppstår när privatpersoner bygger sina nya bostäder samtidigt som allmänna anläggningar byggs ut.

En egen hemsida för Samordningsprojektet lanserades under våren 2022. Den innehåller en dynamisk karta med de olika utbyggnadsetapperna. Noggrannheten på tidsaxeln kommer att förfinas allt eftersom projektet fortlöper. Det finns även vanliga frågor och svar som rör bland annat bygglov, gatukostnader, va-frågor och lantmäterifrågor.

På plats i området kommer det vara viktigt att föra dialog med fastighetsägare, både från kommunens bygglidning och entreprenörens sida.

Därutöver kommer hemsidan uppdateras kontinuerligt, mailutskick görs till berörda fastighetsägare, informationsblad skickas ut och skyltar sätts upp som informerar om vad för arbete som pågår.

I0 Rapportering

I0.1 Avslut och överlämnande

Efter godkänd slutbesiktning ska kommunens anläggningar lämnas över från projektet till kommunens driftorganisation vilket görs i form av en driftöverlämning.

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Anna Dolk
Projektledare
Exploateringsenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Pär Åkesson
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning