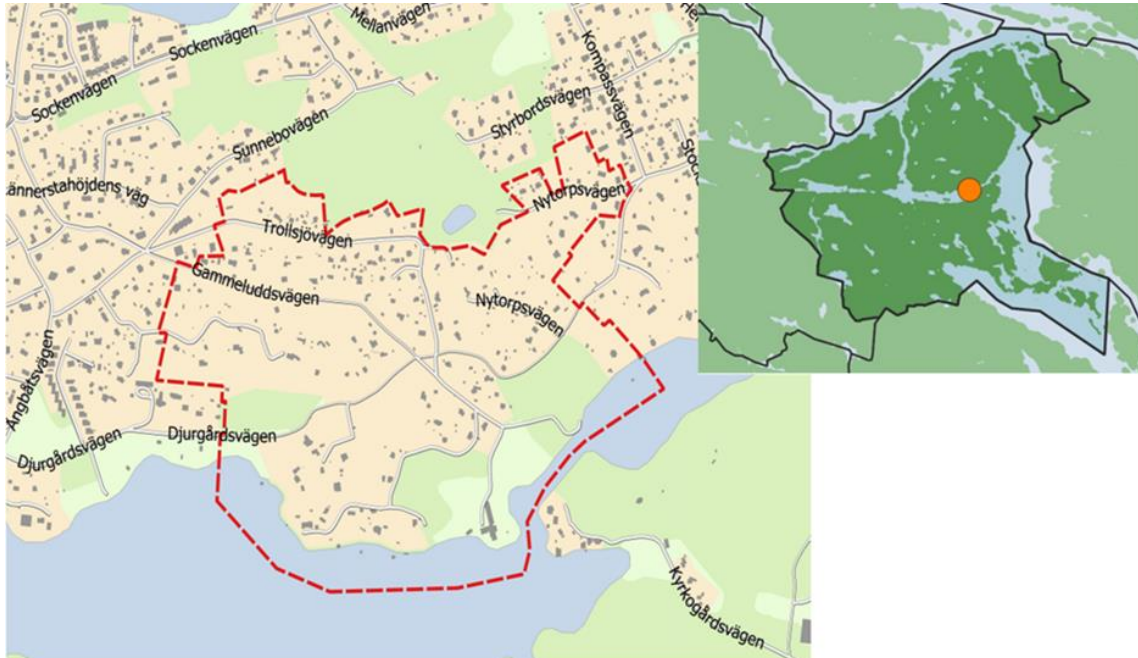


2024-01-30

UTBYGGNADS-PM

Dnr KFKS 2009/00268

Projekt 9242931900



Utbyggnads-PM Område W

Stadsbyggnadsprojekt Sydöstra Lännersta (Område W) i Boo, Nacka kommun

Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund	3
	Syfte och mål	4
2.1	Syfte	4
2.2	Mål	4
2.2.1	Projekt mål	4
2.2.2	Uppföljning av mål	4
3	Förutsättningar	5
3.1	Område och avgränsningar	5
4	Utförande	6
4.1	Detaljplan	6
4.2	Markägoförhållanden	6
4.3	Utbyggnad	6
4.3.1	Allmänna anläggningar	6
4.3.2	Byggnation på kvartersmark	8
4.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	8
4.5	Rättsligt genomförande	9
5	Produktionstidplan	10
6	Ekonomi	10
6.1	Projektkalkyl	10
6.2	Finansiering	11
6.3	Driftskostnader för allmänna anläggningar	11
7	Risker	12
8	Kommunikation	12
9	Rapportering	13
9.1	Avslut och överlämnande	13

I Sammanfattning

Denna utbyggnadspromemoria beskriver utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojekt sydöstra Lännersta (Område W). Området 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.

Den 16 november 2023 vann detaljplanen för sydöstra Lännersta kraft efter det att planen tillstyrkts i Mark- och miljööverdomstolen. När detaljplanen vunnit laga kraft innebär det att det nu finns förutsättningar att genomföra detaljplanen. För närvarande pågår arbete med markåtkomst och andra förberedelser för entreprenadupphandling. Enligt nuvarande produktionstidplan beräknas utbygganden av de allmänna anläggningarna att påbörjas våren 2025 och vara färdigställd under hösten 2027. 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 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 stadsbyggnadsprojektets kostnader uppgå till cirka 300 miljoner kronor varav utbyggnaden utgör cirka 290 miljoner kronor. Stadsbyggnadsprojektet som helhet bedöms generera ett negativt netto om cirka -140 miljoner kronor.

2 Bakgrund

Område W, sydöstra Lännersta, planerades ursprungligen som ett fritidshusområde och har med tiden blivit efterfrågat för permanentbebyggelse. Det innebär bland annat att belastningen på vattentillgångarna blir större och att behovet av goda kommunikationer och social service ökar.

Stadsbyggnadsprojektet har pågått sedan 2004 då kommunstyrelsen fattade beslut om startpromemoria och gav projektet i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området. Kommunfullmäktige beslutade den 4 mars 2019, § 73, att anta detaljplanen och den 16 november 2023 vann detaljplanen laga kraft efter att Mark- och miljööverdomstolen ändrat mark- och miljödomstolens beslut om att upphäva kommunens beslut att anta av detaljplanen.

Syfte och mål

2.1 Syfte

Projektets huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder, ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp och förbättra standarden på vägsystemet samtidigt som områdets kulturhistoriska värden och värdefulla vegetation bevaras.

2.2 Mål

2.2.1 Projekt mål

Då projektet utgår från äldre arbetsmodeller i Nacka kommun har inga konkreta projekt mål formulerats i tidigare skede. Stadsbyggnadsprojektet har följande mål

- Förbättra miljön i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp
- Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse inom området
- Upprustning av vägarna i området för att uppnå god tillgänglighet och framkomlighet för permanent boende i området
- Rusta upp strandpromenaden som löper längs med strandkanten i området
- Att bevara kulturhistoriska värden inom området

2.2.2 Uppföljning av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Mål #1</i> Förbättra miljön i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp	<i>Nej</i>	<i>Vid projektavslut</i>	
<i>Mål #2</i> Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse inom området	<i>Nej</i>	<i>Vid projektavslut</i>	
<i>Mål #3</i> Upprustning av vägarna i området för att uppnå god tillgänglighet och framkomlighet för permanent boende i området	<i>Nej</i>	<i>Vid slutbesiktning och projektavslut</i>	
<i>Mål #4</i> Rusta upp strandpromenaden som löper	<i>Nej</i>	<i>Vid slutbesiktning och projektavslut</i>	

längs med strandkanten i området			
<i>Mål #5</i> Att bevara kulturhistoriska värden och värdefull vegetation inom området	<i>Nej</i>	<i>Löpande under utbyggnaden samt vid projektavslut</i>	

3 Förutsättningar

Förutsättningarna för att kunna genomföra detaljplanen i sin helhet har varit att detaljplanen vinner laga kraft och att med stöd i detaljplanen genomföra de fastighetsrättsliga åtgärder i form av att lösa in mark och säkra markåtkomst som krävs för att kunna genomföra utbyggnad av vägarna. Förutsättningarna är nu delvis uppfyllda då detaljplanen vunnit laga kraft och ansökan till lantmäteriet har gjorts. Utbyggnationen samordnas med Nacka vatten och avfall samt övriga ledningsägare i området.

3.1 Område och avgränsningar

Denna utbyggnadspromemoria avser utbyggnad av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojekt Område W i sydöstra Lännersta. Stadsbyggnadsprojektets ungefärliga avgränsning är markerat med röd ring på bild 1.



Bild 1 Karta som visar flygfoto över projektområdet.

4 Utförande

4.1 Detaljplan

Detaljplanen för Område W, sydöstra Lännersta, antogs av Kommunfullmäktige den 4 mars 2019, § 73. Detaljplanen vann laga kraft den 16 november 2023.

4.2 Markägoförhållanden

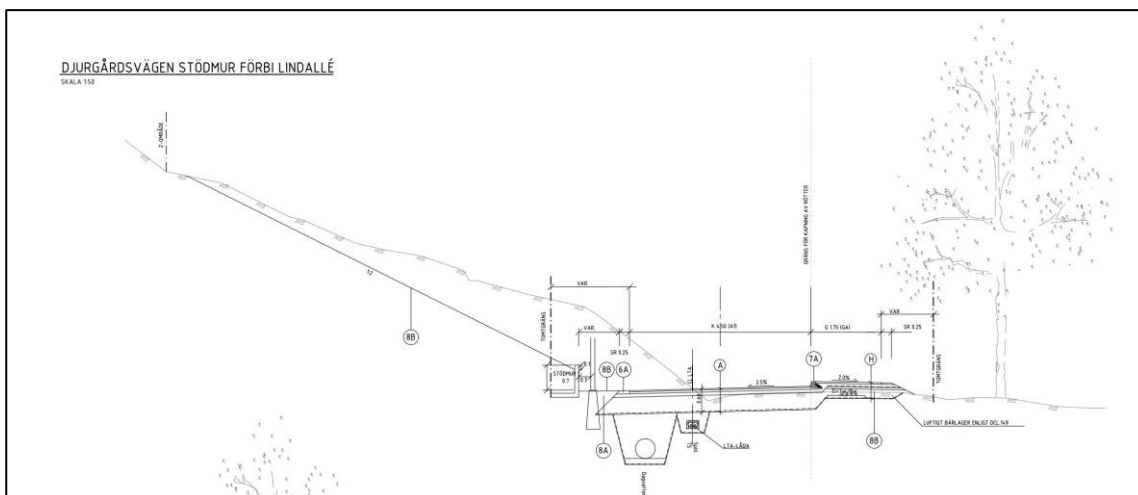
Planområdet upptas till största delen av privatägda bostadsfastigheter. Nacka kommun är största fastighetsägare, markinnehavet utgörs främst av vägmark och vattenområden. Det största privata fastighetsägarna är ägarna till fastigheterna Lännersta 1:4, 1:50 och 11:82.

4.3 Utbyggnad

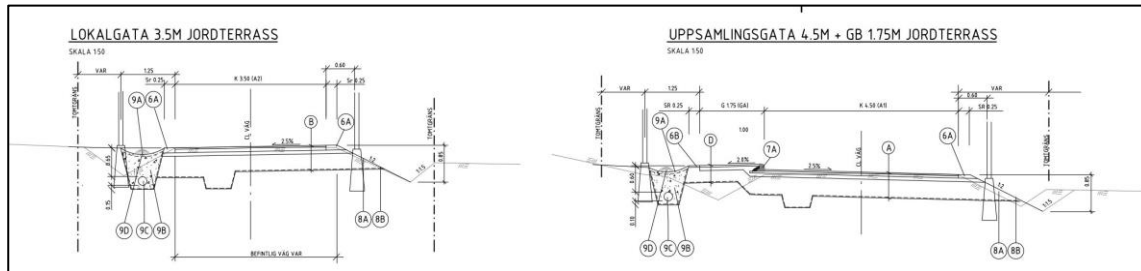
Kommunens har anpassat och delat in utbyggnaden av allmänna anläggningar i etapper efter områdets förutsättningar och de anläggningar som skall byggas. Det planerade vägnätets längd i sydöstra Lännersta är cirka 4 kilometer. Upprustningen av områdets vägar är nödvändig för att uppnå kommunal standard där vägarna anpassas för att klara de krav som ställs på vägnätet med hänsyn till bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

4.3.1 Allmänna anläggningar

Sydöstra Lännersta vägnät har delats in i två olika vägtyper: uppsamlingsgator och lokalgator. Vägarnas körbanor planerar att breddas och resultera i en körbanebredd mellan 3,5–4,5 meter. Där de centrala vägarna som Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen blir 4,5 meter och övriga vägar får en bredd på 3,5 meter. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen kommer även förses med gångbanor med en bredd om 1,75 meter längs med sina sträckningar i området.



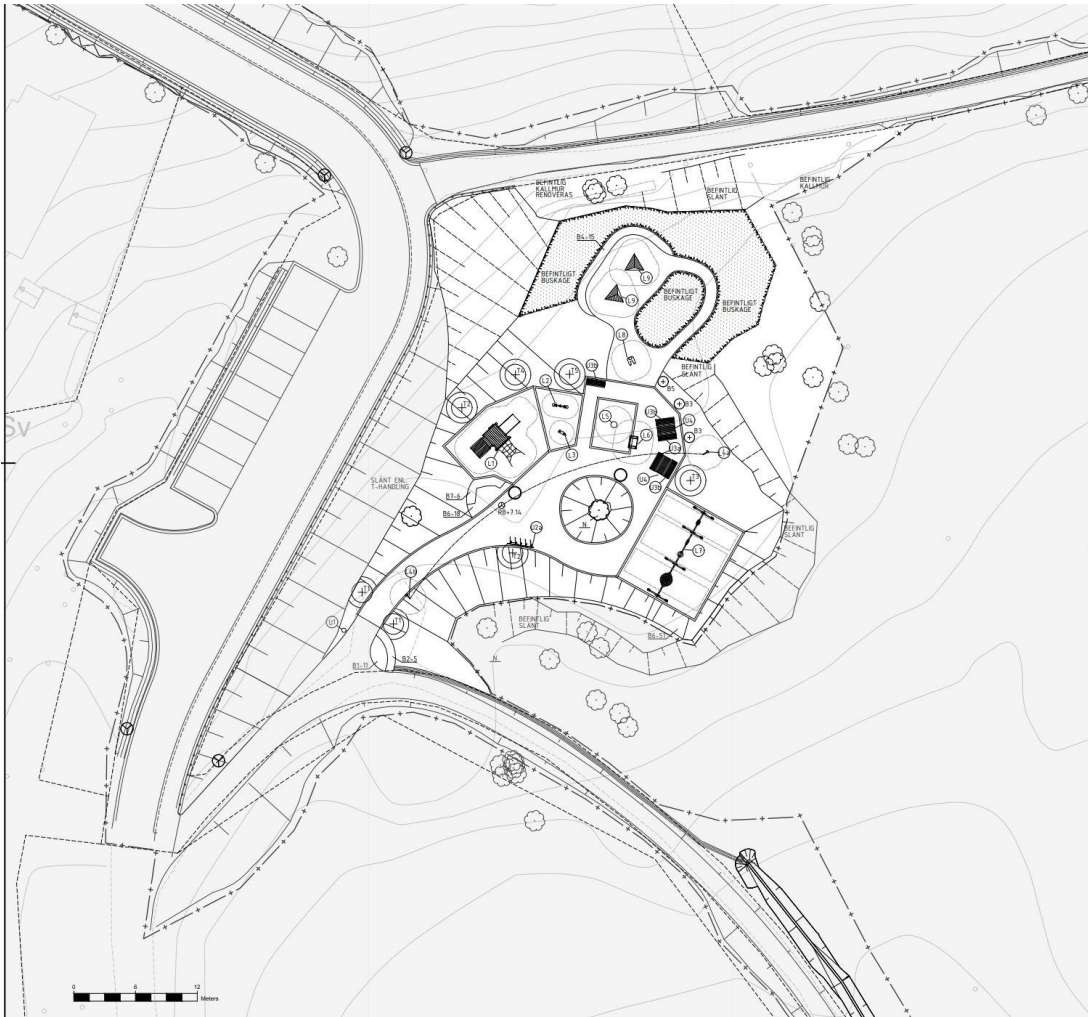
Sektion på Djurgårdsvägen förbi Lindallé



Principskiss för lokalgata och uppsamlingsgata.

Vägarna får ny överbyggnad som beläggs med asfalt för att öka vägens livslängd och hållbarhet samt underlätta drift av vägarna. Vägar och gångvägar blir i stor del belysta och kommer att snöröjas under vintermånaderna. Kommunala vägar förses med vändplaner för att klara sophantering och snöröjning. Med hänsyn till de begränsade utrymmena går det inte att uppfylla de arbetsmiljökrav på vändplaner som sophanteringen ställer. Vägslänter utformas med lutningen 1:2 för inner- och ytterslänter. Bergskärning utformas med lutning 4:1. Smärre profiljusteringar kan bli aktuella. Vägarnas avvattning förbättras genom att förbättrade diken anläggs och att dagvattenledningar förläggs på vissa ställen längs med vägarna. Ny gatubelysning och nya vägskyltar sätts upp.

Kommunala vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut och samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten och avlopps nätet. Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer den största delen av planområdet att försörjas med ett så kallat LTA-system (lättryckavlopp). Det innebär att spillvattnet pumpas fram i ledningar, som vanligen är grunt förlagda och placerade i en isolerad låda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna med små rördimensionerna innebär, jämfört med självfallsledningar, begränsade ingrepp i mark och natur. Vatten- och spillvattenledningar samförläggs, så långt som möjligt, med en värmekabel i en isolerlåda. Från dessa huvudledningar sker avsättning för serviser till de enskilda fastigheterna. Inom varje fastighet anläggs en pump. El och fiberledningar ska markförläggas.



En större lekplats anläggs i slutet på Gammeludsvägen i anslutning till den idag befintliga parkeringsplatsen som även den rustas upp. Centralt i området vid korsningen Gammeludsvägen Djurgårdsvägen kommer de även anläggas en bollplan med konstgräs. 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.

4.3.2 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 omfattas dock av ett område med värdefull kulturmiljö. Detta område omfattas inte av möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder.

4.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Kommunen har påbörjat en övergripande produktionsplanering som innan upphandling skall förfinas för att säkerställa att störningar minimeras för de boende. Under de cirka två år som utbyggnad av allmänna anläggningar pågår kommer det bli aktuellt med vissa trafikomläggningar inom området. De boende som bor i anslutning till återvändsgator

kommer påverkas i något högre grad genom att vägen kommer skäras av för tillfart under själva utbyggnaden.

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 luftledningarna men de markförläggs vilket skapar förutsättning för färre driftstörningar. Utvecklingen av området innebär bättre vägstandard samt bredare utrymme.

Vägarna byggs i huvudsak ut i befintligt vägområde där markintrång och/eller släntintrång behöver genomföras inom privatägda 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 kommer faktureras fastighetsägarna efter 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. Periodvis under kommunens utbyggnad kan det vara svårt att komma fram med stora och tunga transporter. För att underlätta planerar Samordningsprojektet genomföra särskilda kommunikationsinsatser med syfte att, i den mån det är möjligt, samordna arbetena.

4.5 Rättsligt genomförande

Ansökningar om marköverföringar för allmän platsmark, rättighetsupplåtelser och omprövningar av gemensamhetsanläggningar är inskickade till Lantmäteriet och är under handläggning.

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.

5 Produktionstidplan

Aktivitet	År och kvartal
Lantmåteriförrättningar	Kvartal 3 2024
Upphandling	Kvartal 4, 2024
Byggstart allmänna anläggningar	Kvartal 1. 2025
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Kvartal 4 2023
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Kvartal 2 2027
Projektavslut	Kvartal 3 2027

6 Ekonomi

6.1 Projektkalkyl

Nacka kommun har tagit fram en kostnadsuppskattning över samtliga arbeten inom stadsbyggnadsprojektområdet 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. Enligt nuvarande utgiftsprognos uppgår kostnaden för utbyggnaden till cirka 300 miljoner kronor och nettot till cirka -145 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.

VAD	UTFALL/PROGNOS (miljoner kronor)
KOSTNADER	
Utfall hittills	-35
Utbyggnad gata, park, inklusive byggledning, projektledning med mera	-170
Utbyggnad ledningar	-70
Markkostnader (inkl. sanering, riskkostnader med mera)	-25
SUMMA	-300
INTÄKTER	
Detaljplaneintäkter	0
Exploateringsersättning	70
Vidarefakturering ledningsägare	75
Övriga intäkter	
Markförsäljning	15

SUMMA Intäkter avrundat	160
NETTO (inkl. markförsäljning	140

I tidigare projektkalkyler som legat till grund för kostnadsunderlaget i områdets gatukostnadsutredningar har ett totalbelopp om cirka 65 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.

6.2 Finansiering

Utbyggnaden av allmänna anläggningar 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.

6.3 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 kommun 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 2 miljoner kronor per år efter genomförd utbyggnad. Ränta och avskrivning för år 1 beräknas till cirka 5 miljoner kronor.

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
5,0	5,0	0,1	0,1	202612

7 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.

Stadsbyggnadsprojektets huvudsakliga risker listas nedan:

- Svår logistik för utbyggnaden då flera fastighetsägare kan komma att påbörja sin exploatering av området samtidigt som kommunen bygger ut vägar och VA.
- Detaljplanen har tagit lång tid att få igenom vilket gjort att projektet haft stor personalomsättning i projektet med flera omstarter.
- Osäkert kostnadsläge inför upphandling, hur ser marknad ut.
- Fastighetsägare vill inte ta bort sina bryggor som ligger längs med kanalen. Idag finns inga tillstånd för dessa bryggor vad Kommunen känner till. Kan påverka Kommunens arbeten.
- Risk att vi får in höga anbud då projektet upplevs som komplicerat pga logistiken.
- Då vägområdet är mycket begränsat i detaljplanen så kan de bli problem att utföra utbyggnaden utan tillstånd från fastighetsägare.

8 Kommunikation

Stadsbyggnadsprojektets 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.

På projektets webbplats kommer aktuell information att publiceras och produktionstidplanen att förfinas allt eftersom projektet fortlöper. Där finns även vanliga frågor och svar som rör bland annat bygglov, gatukostnader, va-frågor och lantmåterifrågor. På plats i området kommer det vara viktigt att föra dialog med fastighetsägare, både från kommunens byggledning och entreprenörens sida.

9 Rapportering

9.1 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

Jessica Hjerpe

Enhetschef
Exploateringsenheten

Enhetschef
Enheten för Bygg och anläggning

Martin McCarthy

Anders Nielsen

Projektchef
Exploateringsenheten

Delprojektledare
Enheten för Bygg och anläggning