

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 17 januari 2017
Tid Kl. 09.00
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande Mats Gerdau
Nämndsekreterare Görel Petersson

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Revidering av utbyggnadspromemoria för strandpromenad i sydvästra Lännersta, stadsbyggnadsprojekt 9397 KFKS 2007/729-251	
5.	Utbyggnadspromemoria för studentbostäder Alphyddan, stadsbyggnadsprojekt 9228 KFKS 2014/41-251	
6.	Projektavslut för Blåmesvägen i nordvästra Lännersta, stadsbyggnadsprojekt 9398 KFKS 2010/238-251	
7.	Deltagande på externa arenor för stadsutveckling under 2017 och beslut om studieresa till Bilbao KFKS 2016/1157	

	Fastighetsärenden	
8.	Ramar och förutsättningar för upphandling av totalentreprenad av gruppbofastad inom fastigheten Älta 107:9, Apelvägen i Älta KFKS 2017/5	
9.	Övriga frågor	

2016-12-22

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2007/729-251

Stadsbyggnadsprojekt 9397

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Revidering av utbyggnadspromemoria för strandpromenad i sydvästra Lännersta, stadsbyggnadsprojekt 9397

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar reviderad utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt 9397 SV Lännersta-Strandpromenaden och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att rusta upp en gångstig genom att bygga ut en grusad gångväg. En utbyggnadspromemoria har tidigare antagits där en förhållandevis dyr lösning förordades och utbyggnaden genomfördes inte. En ny projektering har gjorts och en ny lösning har tagits fram. Utbyggnadspromemorian har reviderats i enlighet med den nya projekteringen. Den nu aktuella lösningen beräknas bli avsevärt billigare. Resultatet för projektet i sin helhet innebär ett sammanlagt underskott på cirka 14 miljoner kronor, där den största kostnaden är markinlösen.

Ärende

Stadsbyggnadsprojektet SV Lännersta-Strandpromenaden består av en cirka 150 meter lång gångstig längs strandpromenaden utmed Lännerstasundets norra strand. Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att rusta upp gångstigen genom att bygga ut en grusad gångväg.

En utbyggnadspromemoria för projektet godkändes av kommunstyrelsen den 20 augusti 2012. Den beräknade kostnaden för utbyggnaden av gångvägen var två miljoner kronor och den årliga driftkostnaden beräknades till 25 000 kronor. Utbyggnaden genomfördes inte. Under 2016 har en ny projektering gjorts med en billigare lösning som är bättre anpassad till de rådande förutsättningarna på platsen. Utbyggnadspromemorian har reviderats i enlighet



med den nya projekteringen. Den nu aktuella lösningen beräknas kosta cirka 400 000 kronor att bygga ut, med reservation för att nödvändig upphandling inte är gjord ännu. Gångvägen ska inte snöröjas och den årliga driftskostnaden beräknas därför bli cirka 700 kronor.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs närmare i bilagd reviderad utbyggnadsprogrammemoria. Revideringen av utbyggnadsprogrammemorian tillstyrktes av natur- och trafiknämnden den 13 december 2016.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden enligt reviderad utbyggnadsprogrammemoria beräknas bli avsevärt billigare än vad som tidigare varit tänkt. Därmed gynnas projektekonomin av den aktuella utbyggnadslösningen. Resultatet för projektet i sin helhet innebär emellertid ett sammanlagt underskott på cirka 14 miljoner kronor, där den största kostnaden är markinlösen.

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av strandpromenaden har ingen direkt påverkan på barn.

Bilagor

Bilaga 1 – Reviderad utbyggnadsprogrammemoria

Bilaga 2 – Ärendeöversikt

Bilaga 3 – Detaljplanekarta

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Peter Skogberg
Projektledare

2016-11-30

PM
Peter Skogberg

KFKS 2007/729-251

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur- och trafiknämnden

Reviderad utbyggnadspromemoria för stadsbyggnads- projekt nr 9397 SV Lännersta-Strandpromenaden

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning av projektet.....	2
Historik	2
Status i projektet.....	3
Ekonomi.....	4
Konsekvenser för fastighetsägare och boende	4
Förslag till beslut.....	5



Den lilla kartan visar var i Nacka som projektet är beläget. Den blå figuren i den stora kartan visar projektets läge i förhållande till Lännersta 1A och 1B.

Sammanfattning av projektet

Stadsbyggnadsprojektet SV Lännersta-Strandpromenaden består av en cirka 150 meter lång gångstig längs strandpromenaden utmed Lännerstasundets norra strand. Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att rusta upp gångstigen genom att bygga ut en gångväg. Utbyggnaden förbättrar allmänhetens möjlighet till nyttjande av strandpromenaden.

Gångvägen ingår som en mindre del i en för övrigt redan färdigställd drygt en kilometer lång sammanhängande strandpromenad i södra Lännersta. Denna ingår i sin tur i en delvis färdigställd och planerad sammanhängande strandpromenad utmed Skurusundets östra sida, Lännerstasundens och Baggensfjärdens norra stränder.

En utbyggnadspromemoria för projektet godkändes av kommunstyrelsen den 20 augusti 2012. Sedan dess har förutsättningarna för strandpromenaden förändrats i sådan utsträckning att det behövs ett nytt beslut om att fortsätta med utbyggnaden.



Vänstra bilden: Östra änden av strandpromenaden. Högra bilden: Så här ser gångstigen ut idag.

Historik

Den 3 december 1991 antogs startpromemorian för detaljplan SV Lännersta, södra Boo, av kommunstyrelsens arbetsutskott. I startpromemorian står att det är väsentligt att tillgängliggöra strandens friområden för allmänheten genom att anlägga en sammanhängande strandpromenad eftersom avståndet till större friluftsområden är stort.

I detaljplan för SV Lännersta 1A (DP 273 som vann laga kraft 2001-06-20) var planbestämmelsen för gångvägsområdet ursprungligen utlagd på kvartersmark angiven med x som innebar att kvartersmarken skulle vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Kommunens beslut om detaljplanen överklagades och regeringen avgjorde slutligen ärendet genom att i sitt beslut undanta x-området från fastställelse. Motiveringen var att Boverket och Lantmäteriverket inte kunde acceptera x-område på kvartersmark för denna typ av

anläggning. En ny detaljplan med gångväg på mark för allmän plats upprättades och beslut om denna vann laga kraft 2004-12-16 (DP 342).

Vid genomförandet av entreprenadarbetena för gatu- och VA-anläggningarna i SV Lännersta undantogs utbyggnaden av strandpromenaden på grund av en pågående tvist rörande den marklösen som behövdes. Marklösenbeloppen för de två berörda fastighetsägarna fastställdes slutligen av Mark- och miljööverdomstolen 2012-03-20.

En utbyggnadspromemoria för utbyggnaden av strandpromenaden och en dagvattenledning (stadsbyggnadsprojekt 9327) togs fram 2012 och godkändes av kommunstyrelsen den 20 augusti 2012. Den beräknade kostnaden för utbyggnaden av gångvägen var två miljoner kronor.

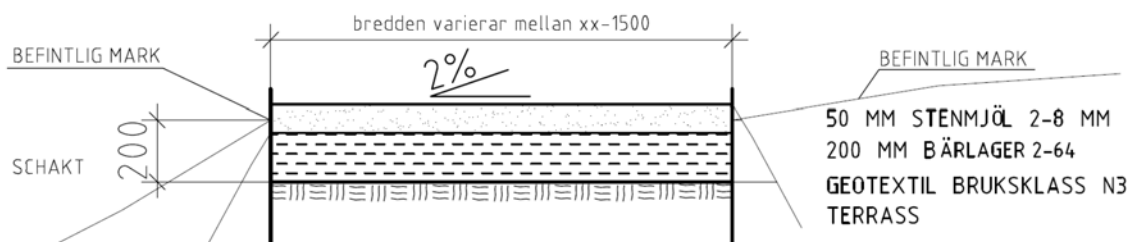
Diskussioner med fastighetsägarna rörande privata anläggningar längs strandpromenaden försenade genomförandet.

En ny projektering var färdig 2015. Den lösningen var dock för omfattande och skulle bli för dyr att anlägga och utbyggnaden påbörjades därför inte. Efter det har en ny projektering gjorts med en ny lösning som är bättre anpassad till de rådande förutsättningarna på platsen. Eftersom det har gått lång tid sedan utbyggnadspromemorian togs fram och förutsättningarna har förändras i sådan stor utsträckning, har en ny utbyggnadspromemoria tagits fram.

Status i projektet

Delprojekt Projektering

Projekteringen är slutförd och ett förfrågningsunderlag är under upprättande. Den projekterade gångvägen är en cirka 150 meter lång och cirka 1,5 meter bred grusad parkstig som följer området G-VÄG i DP 342. Utbyggnaden av gångvägen kommer att innebära att en mindre mängd jordmaterial schaktas bort och att en liten bergschakt utförs. Underst läggs ett lager av geotextil (markfiberduk). På geotextilien läggs ett obundet bärlager antingen 100 millimeter eller 200 millimeter tjockt. På bärlaget läggs ett slitlager av 50 millimeter stensmjöl. Topp stensmjöl läggs ovan befintlig mark. På en kort del av sträckan behövs en stödmur.



Principsektion för gångvägen.

Delprojekt Utbyggnad av allmänna anläggningar

Upphandling av utbyggnaden påbörjas när den reviderade utbyggnadspromemorian är tillstyrkt av natur- och trafiknämnden och antagen av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Ett tilldelningsbeslut kan vara klart under våren 2017. Utbyggnaden av strandpromenaden planeras starta våren 2017 och är då klar sommaren 2017. Under genomförandet är det viktigt att erforderlig avgränsning av arbetsområdet sker och att den håller sig inom strandpromenadens område. Nödvändiga skyddsåtgärder för att skydda privat egendom ska utföras. Flyttning och rivning av anläggningar och växter ska utföras med hänsyn. Återställning ska ske om det blir nödvändigt.

Delprojekt Rättsligt genomförande

Servitut kommer att behöva tecknas för vatten- och elledningar till båthusen där ledningarna korsar strandpromenaden.

Ekonomi

Utbyggnaden av strandpromenaden medför kostnader för kommunen på totalt 14,4 miljoner kronor. Kostnaderna för utbyggnaden av gångstigen bedöms till ca 400 000 kronor med reservation för att upphandlingen av entreprenaden ännu inte genomförts. I tabellen nedan redovisas en övergripande projektkalkyl som överensstämmer med senast beslutade budget (T3 år 2013). I samband med upphandlingen kommer ny budget att begäras för projektet.

Övergripande projektkalkyl		
Aktivitet	Utgifter	Intäkter
Planläggning	63 000	
Rättsligt genomförande inkl. markförvärv	11 422 000	
Rivning ångbåtsbrygga	29 000	
Utbyggnad gångväg inkl. projektering	2 466 000	
Projektplanering och ledning	444 000	
Totalt	14 424 000	0
Netto		- 14 424 000

Den årliga driftskostnaden beräknas till 700 kr per år. Gångvägen kommer inte snöröjas. Enligt utbyggnadspromemorian från 2012 skulle utbyggnadskostnaden för strandpromenaden bli två miljoner kronor och den årliga driftskostnaden 25 000 kronor. Den nya föreslagna lösningen är alltså avsevärt billigare ur både investerings- och driftshänseende. För projektet i sin helhet är markinlösen den största kostnaden.

Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Utbyggnaden av strandpromenaden innebär en tillfällig störning för de fastigheter som ligger i direkt anslutning till gångstigen. Utbyggnaden görs under våren för att minska störningarna. Den markinlösen som behövs för utbyggnaden är redan utförd och strandpromenaden finns och används. Den färdiga anläggningen förväntas därmed inte ge



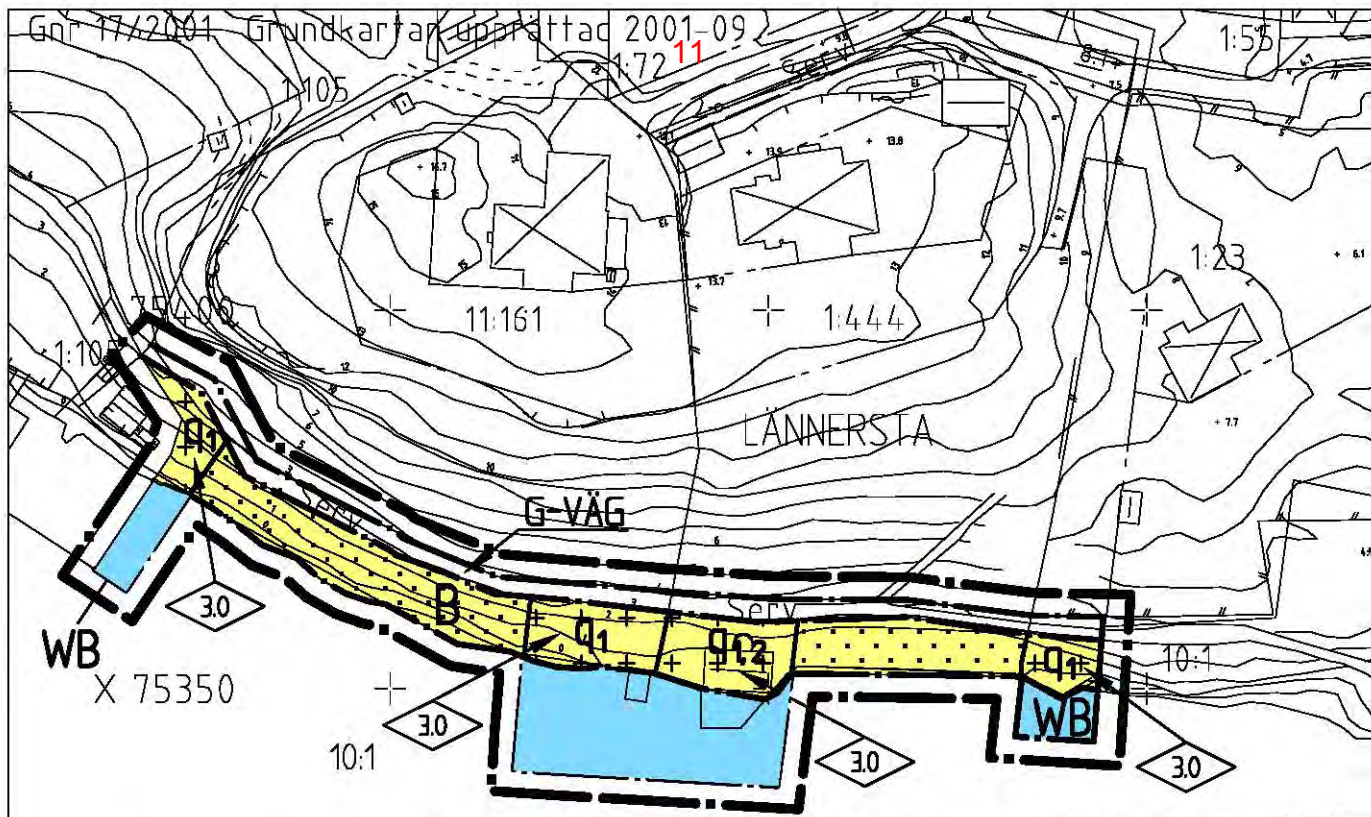
upphov till ytterligare störningar för närboende. Utbyggnaden av strandpromenaden gör den mer tillgänglig och kan upplevas som ett positivt tillskott för de som utnyttjar den.

Förslag till beslut

- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslaget till reviderat utbyggnads-PM.
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till reviderat utbyggnads-PM. Beslutet fattas i enlighet med Kommunstyrelsens delegationsordning § 41.

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojektet SV Lännersta-Strandpromenaden, projekt 9397

	Beslut	Datum	Nämnd	Kommentar
	Detaljplanprocessen			
✓	Start-PM, godkännande	1991-12	KSAU	SV Lännersta 1A och 1B
✓	Beslut att planlägga strandpromenaden separat	2001-05	KS	§91
✓	Samråd	2001-11		
✓	Utställning	2002-03	ONB	§61
✓	Detaljplan, antagande	2002-06	ONB	§179
✓	Detaljplan, laga kraft	2004-12		
	Genomförande			
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan	2012-08	KSSU	§186
✓	Utbyggnads-PM, godkännande	2012-08	KS	§209
✓	Reviderat utbyggnads-PM, tillstyrkan	2016-12	NTN	§239
✓	Reviderat utbyggnads-PM, godkännande	2017-01	KSSU	
✓	Utbyggnad			
✓	Slutbesiktning			
	Slutredovisning			
✓	Projektavslut			



X 75300

Y 11200

Y 11250

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Y 11300



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

G-VÄG Gångväg

Kvartersmark

B Bostäder

Vattenområde

WB Mindre bryggor för intilliggande fastigheter

UTNYTTJANDEGRAD

Uthus, sjöbodnar och gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 m² per tomt

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med uthus, sjöbodnar o.dyl. mindre gårdsbyggnader

Utformning

0.0

Högsta byggnadshöjd i meter

Värdefulla byggnader och områden

- Q₁** Värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Ändring av en byggnad får inte förvanska områdets karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart
- Q₂** Utvändiga underhållsarbeten beträffande utseende och kvalitet utföres om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomstid. Byggnaden får inte rivas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt

Q₁ Q₂ Bygglov krävs för omfärgning av fasad

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 20 juni 2016

Detaljplan för del av

SV LÄNNERSTA 1A

STRANDPROMENADEN

i Nacka kommun

Miljö & Stadsbyggnad i februari 2002

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Projnr 9397

Antagen av ONB 2002-06-05 §179

Laga kraft 2004-12-16

DP 342

2017-01-03

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/41-251
Projekt 9228

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnadspromemoria för studentbostäder i stadsbyggnadsprojekt nr 9228 Studentbostäder Alphyddan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9228 Studentbostäder i Alphyddan och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i natur- och trafiknämnden.

Ärendet

Syftet med projektet är att skapa förutsättningar för nya studentbostäder med rimliga hyresnivåer. Detaljplan för studentbostäder Alphyddan, del av Sickalön 40:11 & 80:43, antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2015. Planen överklagades men vann laga kraft den 12 april 2016.

Markanvisningsavtal är tecknade med JM AB och Hyris AB som i enlighet med detaljplanens förutsättningar ska uppföra ca 230 studentlägenheter. Marken upplåts med tomträtt, förrättningsbeslutet för fastighetsregleringen vann laga kraft den 26 juli 2016. Exploatörerna planerar att påbörja markarbeten inför utbyggnaden av husen första kvartalet 2017. Arbetet innebär omfattande sprängningsarbeten vilka planeras att pågå under ca 6 månader.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställde den 20 oktober 2015 § 203 utbyggnadspromemoria för utbyggnad av de allmänna VA-ledningarna, beslutet tillstyrktes av natur- och trafiknämnden den 17 november 2015 §278. VA-entreprenaden slutbesiktigades och godkändes den 22 september 2016.

Projektgruppen har arbetat vidare med samtliga mål från startpromemorian, bland annat genom diverse utredningar som genomförts i samband med detaljplanarbetet. Samtliga mål ser ut att kunna nås i det fortsatta arbetet. För ett av målen, ”utreda möjligheten att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan för det befintliga bostadsbeståndet” har en



förstudie genomförts med syftet att kommunen ska anlägga en allmän parkeringsplats vid Svindersviksvägen. Förslaget går inte att genomföra varför projektet arbetar vidare med att hitta alternativa lösningar.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs i bilagd utbyggnadspromemoria. Utbyggnadspromemoria ska tas upp för tillstyrkan i Natur och trafiknämnden den 24 januari 2017.

Bilagor

Bilaga 1 – Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 – Projektbudget

Bilaga 3 – Ärendeöversikt

Exploateringsenheten

Christina Gerremo
Bitr. Exploateringschef

Gunilla Lundström
Projektledare

2017-01-03

PM

Gunilla Lundström

KFKS 2014/41-251

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur och trafiknämnden

Utbyggnadspromemoria för studentbostäder i stadsbyggnadsprojekt nr 9228 Studentbostäder Alphyddan

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	4
Ekonomi.....	4
Uppföljning av planer.....	5
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	5

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 15 juni 2015 att ingå två markanvisningsavtal för studentbostäder i Alphyddan, dels med JM AB (JM) och dels med Hyr Rätt i Stockholm AB (Hyris). Kommunens mark har upplåtits med tomträtt. Kommunfullmäktige antog också detaljplanen den 15 juni 2015. Planen överklagades, men vann laga kraft den 12 april 2016. Planen medger sammantaget ca 230 lägenheter i tre huskroppar.



Illustrationsplan



JM uppför det västra huset, 16 våningar



Hyris uppför de östra husen, 13 och 10 våningar

Status på projektet

För projektets ingående delprojekt har följande mål genomförts:

- Optionsavtal
- Detaljplan
- Markanvisningsavtal
- Projektering, allmänna VA-ledningar
- Utbyggnad, allmänna VA-ledningar
- Rättsligt genomförande, fastighetsbildning

Pågående arbeten:

- Projektering, allmänna parkeringsplatser
- Utbyggnad, allmänna parkeringsplatser
- Rättsligt genomförande, servitut till förmån för kommunen

Exploaterarnas arbeten

JM har erhållit bygglov för det västra huset, ett punkthus på 16 våningar. Sprängning för grundläggning beräknas kunna påbörjas i mitten av februari. Hyris har långt framskridna bygglovshandlingar för de östra husen, lamellhus på 13 respektive 10 våningar. Sprängningsarbetet för grundläggning påbörjas direkt efter att JM har utfört sina sprängningsarbeten så att allt sprängningsarbete utförs i ett sammanhang.

Åtgärder avseende allmänna anläggningar

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställde den 20 oktober 2015 § 203 utbyggnadspromemoria för utbyggnad av de allmänna VA-ledningarna, beslutet tillstyrktes av natur- och trafiknämnden den 17 november 2015 §278. VA-entreprenaden slutbesiktigades och godkändes den 22 september 2016.

Tillfälliga parkeringsplatser för boende har anlagts längs med Svindersviksvägen östra sida. För permanenta parkeringsplatser har en förstudie genomförts med syftet att kommunen ska anlägga en allmän parkeringsplats vid Svindersviksvägen.



Förslaget går inte att genomföra beroende på brandrisken för väg 222 varför projektet arbetar vidare med att hitta alternativa lösningar.

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Projektets viktigaste mål enligt start-PM är följande:

1. Pröva hur stor exploatering som är möjlig i samklang med befintliga kulturmiljövärden och användandet av den bostadsnära naturen och friytorna.
2. Möjliggöra kostnadseffektiva hyresrätter med rimliga hyresnivåer för studenter och ungdomar.
3. Anpassa bebyggelsen till natur- och terrängförhållandena på platsen.
4. Utforma bebyggelsen med god arkitektonisk kvalitet och tilltalande lägenheter med bra boendekvalitet.
5. Utreda möjligheten att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan för det befintliga bostadsbeståndet.
6. Bevara befintlig bollplan och lekpark inom området.

I och med att detaljplanen vann laga kraft 2015 säkerställdes måluppfyllelse för **punkt 1, 3 och 6** i start-PM.

Mål enligt **punkt 2 och 4** är på väg att uppfyllas i och med att exploateringsavtal är tecknat samt att bygglov är erhållet för det västra huset och att framtagandet av bygglovshandlingar för det östra huset är långt framskridet. Utbyggnaden av de allmänna VA-ledningarna för studentbostäderna färdigställdes hösten 2016 vilket också är en förutsättning för måluppfyllelse pkt 2. För mål enligt **punkt 5** har en utredning för parkeringsmöjligheter längs med Svindersviksvägen tagits fram. På grund av bl.a. brandrisken för väg 222 har Trafikverket inte varit villiga att acceptera en sådan parkeringslösning. Projektet arbetar vidare med att hitta alternativa lösningar.

Hållbarhetsmål

- Dagvatten som infiltreras och fördröjs
- En god ljudmiljö
- Hållbart resande
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Hållbarhetsmålen har valts mot bakgrund av projektets syften och de förutsättningar som området har med topografi och läge i kommunen. Alphyddans dagvatten leds idag ned till Planiaområdet som har problem med översvämningar och överbelastade dagvattenledningar. Projektet ska bidra till att andra färdmedel än bil används genom att ansluta området till befintliga gång- och cykelvägar, men någon förhöjd standard på befintliga GC-vägar har projektet inte som mål att skapa. Det ska finnas goda möjligheter till cykelparkering i området.

Ekonomi

Projektets kostnader för planarbetet överstiger budget beroende på stora förändringar mellan samråd och granskning, behov av nya utredningar under planarbetet som var okända när budget begärdes samt att parterna har haft svårt att komma överens i flera



projektfrågor. Samtliga av projektets ingående resurser har lagt mer tid än förväntat, till största del beroende på mycket frågor och synpunkter från boende och andra intressenter.

Budgeten för VA-utbyggnaden är överskriden bland annat beroende på att en befintlig dagvattenledning fick läggas om samt utfall ur vägkroppen med ökade mängder som följd.

Projektets totala budget är ca 6 750 000 kr. Ny prognos för projektets totala kostnader är ca 8 200 000 kr varav ca 3 200 000 kr utgörs av nedlagda kostnader för Nacka vatten och avfall AB. Ny budget kommer att sökas i tertialbokslut 3 år 2016.

Uppföljning av planer

Första inflyttning beräknas ske i det västra huset andra kvartalet 2018. För det östra huset är planerad inflyttning 3 kvartalet 2018.

Problem och möjligheter

Kortsiktiga risker är att kommande byggnadsarbeten kan innebära negativa konsekvenser för de boende med avseende på buller och störande arbeten. Under byggtiden kan tillgänglighet till nära parkeringsmöjligheter för de boende vara sämre.

Möjligheter är att området blir en bra boendemiljö för de framtida brukarna och befintliga bostadsrättsinnehavare, med attraktiva studentbostäder som lockar studenter att flytta in. Bebyggelsen blir miljömässigt hållbar och Boverkets riktlinjer för energiförsörjning underskrids. Dagvattnet fördröjs och tillför inte ett ökat flöde till Planiaområdet. Befintliga bostadsrättsinnehavare upplever att parkeringssituationen i området inte har försämrats och att kompensationsåtgärderna i grönområdet är positiva.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för Stadsbyggnadsprojekt nr 9228 Studentbostäder i Alphyddan och ger Exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i Natur- och trafiknämnden.

Bilagor:

Bilaga 1 - Projektrapport med projektdata och översiktlig tidplan (*rapport ur PortN*)

99922800 - Studentbostäder Alphyddan [9228]		Status	Orsak	Åtgärd
Projektfakta Projektleddare: Gunilla Lundström, Exploateringsenheten Projektägare: Christina Gerremo, Exploateringsenheten Prioritet: 3 Fasstatus: Projektering		● Tid	Detaljplanen vann laga kraft i april 2016. Diskussioner med Trafikverket angående parkering under motorvägsbron, längs med Svindersviksvägen, har inte gått framåt och projektet ser nu istället över alternativa lösningar. Övriga aktiviteter i projektet följer tidplan.	Projektet ser över alternativa lösning för parkering under och efter exploatöremas byggtid.
Ekonomi Budget (SEK): 6 754 820,50 Utfall (SEK): 7 489 540,35		● Kostnad	Projektets kostnader för planarbetet överstiger budget pga stora förändringar mellan samråd och granskning, behov av nya utredningar som var okända när budget begärdes samt att parterna har haft svårt att komma överens i flera frågor. VA-utbyggnadsbudgeten överskriden bland annat beroende på att en befintlig dagvattenledning fick läggas om samt utfall ur väckroppen med ökade mängder som följd. Samtliga av projektets ingående resurser har lagt mer tid än förväntat, till största del beroende på mycket frågor och synpunkter från boende och andra intressenter.	En budgetförändring beräknas ske till T3 2016
Projektfakta Beskrivning: JM AB och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB blev 2012 utvalda för att bygga studentbostäder i Alphyddan. Marken up-åis med tomträtt. Detaljplanen möjliggör byggande av ca 230 lägenheter. I projektet ingår även att utreda möjligheterna, och att anlägga om möjligt, en parkeringsplats längs Svindersviksvägen för att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan främst under byggtiden.		● Produkt	Ingen förändring avseende studentbostäderna, dock förändring avseende parkeringslösning för boende i Alphyddan. Under VA-utbyggnadsentreprenaden anordnades dels boendeparkerings möjligheter vid Nacka stations infartsparkering dels tillfälliga parkeringsplatser utmed Svindersviksvägen.	Projektet ser över alternativa lösning för parkering under exploatöremas byggtid.
Antal bostäder: 230 Antal hyresrätter: Bostadsproduktion [År:Antal]: 2018: 230 Markanvisning utskick [År:Tertial]: 2012:2 Start detaljplan [År:Tertial]: 2013:1 Samråd detaljplan [År:Tertial]: 2014:1 Antagen detaljplan [År:Tertial]: 2015:2 Laga kraft [År:Tertial]: 2016:1 Start inflyttning [År:Tertial]: 2018:2 Byggstart [År:Tertial]: 2017:1 Startbesked [Ja/Nej]: Ja Överklagad detaljplan [Ja/Nej]: Ja		Lägesbeskrivning VA-utbyggnaden färdigställdes i september 2016. Bygglov erhållet för det västra huset, JM AB. Bygglov planeras att lämnas in första kvartalet 2017 för det Östra huset, Hyris AB.		

Projektbudget studentbostäder Albhyddan

Bilaga 2

Aktivitet	Budget (sek)	Utfall (sek)	Prognos (sek)
PROJEKTLEDNING	716 488	1 133 882	1 400 000
OPTIONSAVTAL	40 300	80 913	81 000
MARKANVISNINGSAVTAL	76 154	196 701	197 000
MKB / MILJÖREDOVISNING	24 000	45 600	46 000
FÖRSTUDIE ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR	0	331 904	400 000
DETALJPLAN	1 408 480	1 815 702	1 816 000
PROJEKTERING	446 050	357 141	460 000
UTBYGGNAD	3 851 578	3 478 533	3 700 000
RÄTTSLIGT GENOMFÖRANDE	191 772	48 915	100 000
Totalt	6 754 821	7 489 290	8 200 000



Studentbostäder Alphyddan 9228, kommunala beslut

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2013-02-13 § 58	MSN	Tillstyrkan
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2013-02-19 § 28	KSSU	Tillstyrkan
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2013-03-25 § 72	KS	Antagande
✓	Information inför samråd	2014-02-12 § 29	MSN	
✓	Detaljplan	2014-02-25	Planchef	Samråd, delegationsbeslut
✓	Detaljplan	2014-03-18 § 70	KSSU	Yttrande, samråd
✓	Detaljplan	2015-01-28 § 8	MSN	Beslut om granskning
✓	Detaljplan	2015-04-22 § 75	MSN	Tillstyrkan inför antagande
✓	Detaljplan	2015-05-12 § 91	KSSU	Tillstyrkan inför antagande
✓	Detaljplan	2015-05-25 § 140	KS	Tillstyrkan inför antagande
✓	Detaljplan	2015-06-15 § 160	KF	Antagande
✓	Optionsavtal	2014-02-11 § 31	KSSU	Inget eget ställningstagande
✓	Optionsavtal	2014-03-03 § 42	KS	Tillstyrkan att ingå avtal
✓	Optionsavtal	2014-03-07 § 60	KF	Beslut
✓	Markanvisningsavtal	2015-05-12 § 90	KSSU	Tillstyrkan
✓	Markanvisningsavtal	2015-05-25 § 139	KS	Tillstyrkan
✓	Markanvisningsavtal	2015-06-15 § 159	KF	Beslut
✓	Utbyggnads-PM, VA-utbyggnad	2015-10-20 § 203	KSSU	Beslut enligt delegationsordning
✓	Utbyggnads-PM, VA-utbyggnad	2017-01-24 § 278	NTN	Tillstyrkan
✓	Överlåtelse Markanvisningsavtal	2016-12-13 § 225	KSSU	Tillstyrkan
	Överlåtelse Markanvisningsavtal	2017-01-16	KS	Beslut



✓	Utbyggnads-PM, studentbostäder	2017-01-17	KSSU	Beslut enligt delegationsordning
✓	Utbyggnads-PM, studentbostäder	2017-01-24	NTN	Tillstyrkan
✓	Utbyggnads-PM, parkeringsplatser		NTN	Tillstyrkan
✓	Utbyggnads-PM, parkeringsplatser		KSSU	Beslut enligt delegationsordning
✓	Projektavslut		NTN	Information
✓	Projektavslut		MSN	Information
✓	Projektavslut		KSSU	Tillstyrkan
✓	Projektavslut		KS	Beslut



2017-01-03

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2010/238-251
Projekt 9398

Kommunstyrelsen

Projektavslut för Blåmesvägen i nordvästra Lännersta, stadsbyggnadsprojekt 9398

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9398, Blåmesvägen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

En direktavskrivning av underskottet på 320 000 kronor för planarbete ska göras i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt 9398 Blåmesvägen är ett förnyelseområde beläget i nordvästra Lännersta där permanentboende har möjliggjorts, vägarna förbättrats och VA anslutits. Projektet är nu klart att avslutas. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett negativt netto om 11 616 000 kronor. En direktavskrivning på 320 000 kronor för planarbete föreslås göras i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar för gata, park och VA föreslås aktiveras på respektive verksamhet hos natur- och trafiknämnden och Nacka Vatten och Avfall AB.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt 9398 Blåmesvägen är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Blåmesvägen är ett förnyelseområde beläget i nordvästra Lännersta. Projektet syftade till att möjliggöra permanentboende i området genom att utöka byggrätterna, förbättra vägarna och ansluta området till kommunalt VA. Detaljplanen vann laga kraft i december 2005. Utbyggnaden av allmänna anläggningar pågick 2010-2011. Gatukostnadsutredningen vann laga kraft i mars 2012. Driftöverlämnande skedde i november 2012.



Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett negativt netto om 11 616 000 kronor. En direktavskrivning på 320 000 kronor för planarbete föreslås göras i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar för gata, park och VA föreslås aktiveras på respektive verksamhet hos natur- och trafiknämnden och Nacka Vatten och Avfall AB.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 6 300 kvadratmeter (1 600 meter) lokalgata, 1 100 meter VA-ledning samt 600 kvadratmeter park- och naturmark och 100 kvm lekpark. Årliga kostnader för skötsel och underhåll är cirka 157 500 kronor för gata, 40 700 kronor för VA-ledningar och 1 400 kronor för park- och naturpark.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

Bilaga 1. Ärendeöversikt

Bilaga 2. Slutrapport

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Tina Edén
Projektingenjör

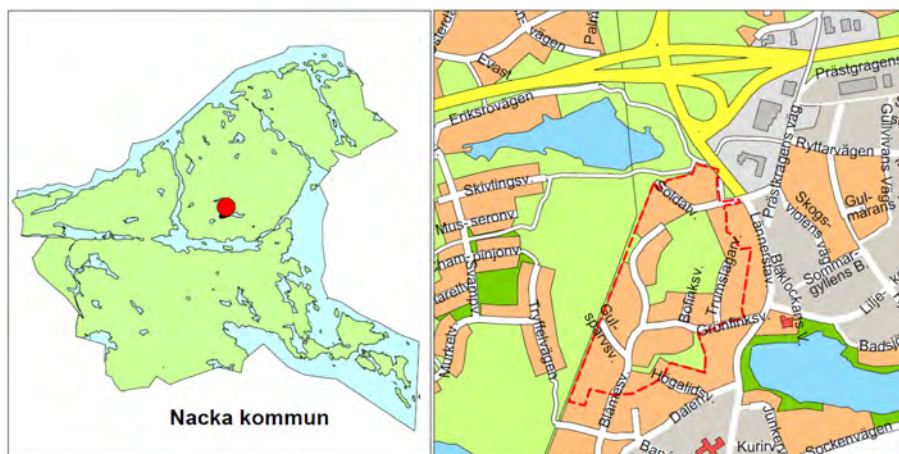
2017-01-03

BILAGA I
KFKS 2010/238-251

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9398 Blåmesvägen i nordvästra Lännersta

Projektledare: Susanne Moberg

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓	Beslut om att påbörja planläggning	1996-02-19	KS	§ 40
✓	Beslut om att utvidga planområdet	2000-09-13	ONB	§ 240
✓	Detaljplan, samråd	2002, jun-aug		
✓	Yttrande, samråd detaljplan	2002-08-20	KSAU	§ 191
✓	Beslut om två alternativ	2002-11-06	ONB	§ 285
✓	Detaljplan, utställning	2003, jan-feb		
✓	Yttrande, utställning detaljplan	2003-02-04	KSAU	§ 23
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2003-10-15	ONB	§ 261
✓	Detaljplan, antagande	2003-12-15	KF	§ 175
✓	Detaljplan, laga kraft	2005-12-15		
✓	Gatukostnader, samråd	2009, nov-dec		
✓	Tilldelning av entreprenad	2010-05-03		
✓	Utbyggnads-PM, information	2010-09-20	KS	§ 184
✓	Gatukostnader, utställning	2010, nov-dec	KSAU	§ 277
✓	Gatukostnader, antagande	2011-02-07	KS	§ 40
✓	Slutbesiktning allmänna anläggningar	2011-08-15		
✓	Gatukostnader, laga kraft	2012-03-12		
✓	Driftöverlämning	2012-11-01		
	Projektavslut, beslut	2017-02-13	KS	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9398 Blåmesvägen i nordvästra Lännersta

2017-01-03

Tina Edén

KFKS 2010/238-251

Sammanfattning

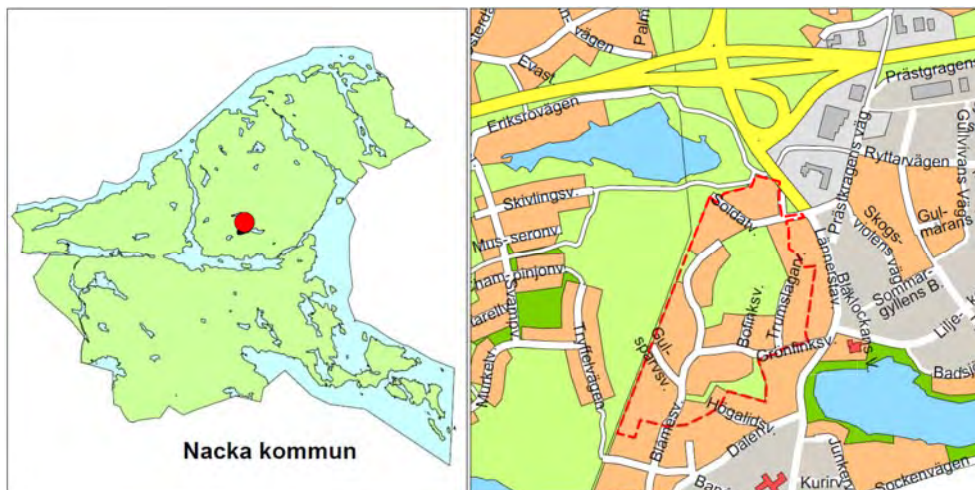
Blåmesvägen är ett förnyelseområde som är beläget i nordvästra Lännersta. Projektet syftade till att möjliggöra permanentboende i området genom att utöka byggrätterna, förbättra vägarna och ansluta området till kommunalt VA.

Detaljplanen för området vann laga kraft i december 2005. Utbyggnaden av gator och VA pågick 2010-2011. Gatukostnadsutredningen vann laga kraft i mars 2012. Driftöverlämnande skedde i november 2012.

Flera erfarenheter har tagits till vara under projektets gång som har lett till förbättrade arbetssätt inom kommunen.

Nacka kommun

Tina Edén



Den vänstra kartan visar var i kommunen projektområdet ligger. Den högra kartan visar projektområdets avgränsning.

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
1.1	Delprojekt.....	4
1.1.1	Detaljplan.....	4
1.1.2	Detaljprojektering	5
1.1.3	Gatukostnadsutredning	5
1.1.4	Utbyggnad.....	5
1.1.5	Kommunikation.....	5
1.2	Kopplingar till andra projekt.....	5
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	6
2.1	Uppfyllelse av projekt mål.....	6
2.2	Projektets ekonomi.....	6
2.3	Nyckeltal och mått.....	7
2.3.1	Processen	7
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	8

I Projektets syfte och mål

Projektområdet för Blåmesvägen (Område S: Soldatvägen, Blåmesvägen, Grönfinksvägen m.fl.) är cirka 1,5 kvadratkilometer stort och är beläget i nordvästra delen av Lännersta, se karta på sida 2.

När projektet påbörjades dominerades bebyggelsen av små enplansstugor med fasad av träpanel, många byggdes som sportstugor på 40-talet. En del fritidshus hade byggts om för att kunna bebos året runt och några tomter hade redan permanentbostäder. Övrig mark ägdes av kommunen, men huvudmannaskapet för vägarna var enskilt.

Projektet har syftat till att möjliggöra en omvandling i området från fritidshusboende till permanent boende genom att utöka byggrätterna, ansluta området till kommunalt vatten och spillvatten (traditionell VA-utbyggnadsmetod med LTA-metod) och rusta upp vägarna.

Övriga mål i projektet:

- Bevara områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö.
- Minska belastningen på närbelägna sjöar som Kocktorpssjön och Bagarsjön.
- Uppnå en säker trafikmiljö.
- Införa kommunalt huvudmannaskap för vägarna.

I.1 Delprojekt

I.1.1 Detaljplan

Den 19 februari 1996 gav Kommunstyrelsen uppdraget till Miljö & Stadsbyggnad att utarbeta förslag till ändrade eller nya detaljplaner som ersättning för då gällande äldre planer med förordnande enligt PBL 5:8.1. Vilka områden som berördes illustrerades i en bilagd karta, där Blåmesvägen ingick. Detta beslut går inte att jämföra med de beslut om startpromemoria som kommunen arbetar med idag och det dröjde därmed innan planläggningsarbetet startade.

Den 13 september 2000 beslutade Områdesnämnden i Boo att planområdet skulle utvidgas till att omfatta del av områdesbestämmelser nr OB 2, det vill säga fastigheterna längs Trumslagarvägen och Soldatvägen. Det beslutades också att detaljplanen skulle reglera trafiksituationen i området. I och med att planområdet utvidgades ändrades förfarandet från enkelt till normalt.

Efter plansamrådet som hölls sommaren 2002 ändrades planförslaget genom att byggrätten utökades och marklov för trädfällning togs bort. Områdesnämnden i Boo beslutade i november 2002 att detaljplanen skulle ställas ut med två alternativ; enskilt respektive kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. De yttranden som kom in under granskningen förordade kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen antogs 2003 men överklagades ända till regeringen som avslög överklagan. Överklagandena gällde huvudmannaskapet och väganslutningen mellan Soldatvägen och Blåmesvägen. Detaljplanen (DP 377) vann laga kraft 2005.

1.1.2 Detaljprojektering

Detaljprojekteringen inledde genomförandeskedet och påbörjades 2008. Den nya väganslutningen mellan Soldatvägen och Blåmesvägen enligt detaljplanen ritades upp och därmed blev Soldatvägen den nya tillfartsvägen för hela området. Infartsmöjligheterna via Blåmesvägen och Grönfinksvägen togs bort.

1.1.3 Gatukostnadsutredning

Gatukostnadsutredningen påbörjades samtidigt med detaljprojekteringen. I detaljplanens genomförandebeskrivning ingick en mycket preliminär uppskattning av kostnaderna för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark. Efter detaljprojekteringen beräknades utbyggnadskostnaderna landa på 15 200 000 kronor. Kommunen beslutade att jämka gatukostnaderna och kostnadstaket (7 800 000 kronor) låg i nivå med den preliminära kostnadsuppskattningen.

1.1.4 Utbyggnad

Upphandlingen av utbyggnadsentreprenaden genomfördes under våren 2010 och Frentab AB tilldelades entreprenaden som innehöll den nya vägsträckningen mellan Soldatvägen-Blåmesvägen, upprustning av det befintliga vägnätet, en mindre lekplats vid slutet av Bofinksvägen samt kommunalt VA med LTA. Slutbesiktning skedde i augusti 2011 och driftöverlämningen gjordes i november 2012. Utbyggnaden kostade cirka 17 miljoner kronor, ca 1,8 miljoner kronor mer än planerat.

1.1.5 Kommunikation

Utöver den sedvanliga kommunikationen har flera informationsmöten med boende hållits under genomförandeskedet. Vid utformningen av lekplatsen och val av gatubelysning har dessutom de boende haft inflytande.

1.2 Kopplingar till andra projekt

I detaljplanen för Blåmesvägen (DP 377) finns en cirkulationsplats i korsningen Lännerstavägen/Soldatvägen illustrerad. Korsningen ligger utanför planområdet och ingick i ett annat stadsbyggnadsprojekt, 9403. Syftet med projekt 9403 var att utreda om korsningen behövde byggas om med hänsyn till att verksamhetsområdet längs Prästkragens väg vuxit. I och med genomförandet av detaljplanen för Blåmesvägen aktualiserades att lyfta projekt 9403 igen eftersom in- och utfarter via denna korsning bedömdes att öka väsentligt och att cirkulationsplatsen därmed skulle bli viktig. Projekt 9403 avslutades utan att cirkulationsplatsen byggts ut då en trafikutredning visat att cirkulationsplatsen inte behövdes av kapacitetsskäl och trafiksituationen i korsningen bedömdes som god.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Projektet har uppfyllt projektmålen att möjliggöra permanentboende, förbättra vägarna och ansluta till kommunalt VA. Projektet har levererat en lagakraftvunnen detaljplan, DP 377, och en lagakraftvunnen gatukostnadsutredning.

Övriga projektmål som uppfyllts:

- Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö har bevarats genom att avstyckningar inte har tillåtits.
- Belastningen på närbelägna sjöar som Kocktorpssjön och Bagarsjön har minskat genom att ersätta de enskilda vatten- och avloppslösningarna med kommunalt VA.
- En säkrare trafikmiljö har uppnåtts genom att branta och smala infartsvägar har stängts av och en ny väganslutning har byggts.
- Kommunalt huvudmannaskap för vägarna har införts.

2.2 Projektets ekonomi

Under 2006 när detaljplanen vunnit laga kraft, men innan detaljprojekteringen påbörjats, hade projektet följande budget (i tkr):

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	23	-23
Gata/Park	8 300	9 200	-900
VA	3 200	4 100	-900
Planarbete	250	0	250
Netto	11 750	13 323	-1 573

Utfallet blev följande (i tkr):

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	7 944	16 475	-8 531
VA	3 813	6 578	-2 765
Planarbete	269	589	-320
Netto	12 026	23 642	-11 616

Fördyringarna för gata/park beror dels på att detaljprojekteringen visade att utbyggnadskostnaden skulle bli ca 5 miljoner kronor dyrare, totalt 15,2 miljoner kronor, och att entreprenaden sen blev ca 2 miljoner kronor dyrare än budgeterat.

Anläggningar vilka registreras i kommunens anläggningsregister redovisat i tkr:

Anläggning	Komponent	Ink	Utg	Netto	Avskr.tid
Gata/väg	-Väggkropp	6 035	12 700	-6 665	80
	-Ytskikt	1 132	2 381	-1 250	20
	-Belysning	377	794	-417	25
Summa anläggning		7 544	15 875	-8 331	
Park	-Park	400	600	-200	20
VA	-Ledningar	3 813	6 578	-2 765	50
Totalt		11 757	23 053	-11 296	

Sammanställning anläggningar, volym, inkomster, utgifter samt beräknade drift- och kapitaltjänstkostnader redovisat i tkr.

Anläggning	Yta/längd	Ink	Utg	Netto	DoU*	Kaptjänst**
Gata/väg	1 600 m / 6 300 kvm	7 544	15 875	-8 331	157,5	233
Park- och naturmark	700 kvm	400	600	-200	1,4	6
VA-ledningar	1 100 m	3 813	6 578	-2 765	40,7	105
Totalt		11 757	23 053	-11 296	200	344

* Drift och underhållskostnad per år, i tkr.

** Kapitaltjänst = kostnad för avskrivningar och internränta år 1. Linjär avskrivning över nyttjandeperioden, i tkr.

Internräntan 2016 är fastställd till 2,8% (3,8% för VA).

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Tid (antal månader) mellan start-PM och planantagande: 86 månader
- Tid (antal månader) mellan planantagande och laga kraft: 24 månader
- Tid (antal månader) mellan planantagande och slutbesiktning: 94 månader
- Tid (antal månader) mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat): 66 månader
- Tid (antal månader) mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat): 264 månader

2.3.2 Levererat projektresultat

- Antal nya bostäder: 12
- Yta bostäder, kvm BTA: 8 800 kvm BTA
- Antal m nya VA-ledningar (meter ledning): 1 100 m
- Antal m och kvm nya gator: 1 600 m och 6 300 kvm
- Antal kvm nyanlagd park: 600 kvm naturmark och 100 kvm lekplats

2.3.3 Kostnader

- Gatukostnader för tomt med andelstal 1,0: 232 656 kr

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

I samband med driftsöverlämnandet av de allmänna anläggningarna gjordes en uppföljning av vilka erfarenheter och möjliga förbättringar som bör följa med till kommande projekt. Vissa har redan lett till ändrat arbetssätt och för andra ges förbättringsförslag.

Leverans av relationshandlingar

Se alltid till att relationshandlingar inkommit och hunnit granskas och godkännas senast 14 dagar före slutbesiktning. Utan undantag.

Exploateringsenhetens rutiner för stadsbyggnadsprojekt har ändrats så att det står att relationsritningarna alltid ska ha inkommit innan slutbesiktning. Det står också i de administrativa föreskrifterna när entreprenader handlas upp att leverans av relationsritningar ska ha skett senast två veckor innan slutbesiktning.

Inventering av stompunkter

Inför varje byggstart i ett projekt bör man inventera stompunkterna, det kan annars finnas risk för att det är oklart vilka stompunkter som saknas sedan länge, som försvunnit i entreprenaden eller som försvunnit när enskilda utfört arbeten på sina fastigheter. Man bör därför ha en dialog med Lantmäterienheten om hur frågan om stompunkterna ska lösas i varje enskilt projekt.

Idag görs ofta stompunktsinventering vid projektstart, men det är inte ett formaliserat arbetssätt. Exploateringsenheten ska se över om det behöver tas fram förbättrade rutiner för hanteringen runt detta.

Frågor om olovligt byggande under utbyggnaden

Vid genomförande av stadsbyggnadsprojekten upptäcks ofta problem som är av sådan art att de riskerar att försena projektet och där det är oklart vem som har ansvaret för att lösa dem. En sådan fråga är olovliga anläggningar eller byggnader på kommunens mark. Diskussionerna med fastighetsägarna blir ofta tidskrävande och kan även medföra onödiga kostnader för projektet.

Frågor om olovligt byggande och annat borde därför lösas med t.ex. en inventering innan detaljplanen vinner laga kraft samt nya rutiner för vem som har ansvaret för detta inom kommunen, något exploateringsenheten ska se över.

Entreprenörens platsorganisation och erfarenhet av liknande projekt

Det är viktigt att entreprenörens organisation på plats fungerar i förhållandet till tredje man och att de har erfarenhet av liknande projekt. Att ha en erfaren arbetsledare på plats underlättar framdriften avsevärt för både entreprenören och kommunen vilket märktes under projektets gång då arbetsledaren byttes ut efter några månader efter synpunkter från kommunen.

Vid projekt med många fastighetsägare och komplicerade förhållanden kan det vara betydelsefullt att ha med referenser på platsorganisationen mm som upphandlingskriterier.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



2017-01-03

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/1157

Kommunstyrelsen

Deltagande på externa arenor för stadsutveckling under 2017 och beslut om studieresa till Bilbao

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen om deltagande på externa arenor för stadsutveckling 2017.

Kommunstyrelsen beslutar om studieresa till Bilbao för att studera stadsutveckling och etablera ett utbyte för ordinarie ledamöter i stadsutvecklingsutskottet och kommunalråd.

Sammanfattning

För att lyckats med Nacka kommuns målsättningar kring bostadsbyggande och stadsutveckling är det viktigt att fortsätta att hålla intresset upp för utvecklingen i hela Nacka, både hos befintliga Nackabor, framtida Nackabor och aktörer inom bostadsbyggande och stadsutveckling.

Utifrån utvärdering av tidigare års engagemang på olika stadsutvecklingsarenor så kommer prioriteringarna 2017 att vara: minskat deltagande på MIPIM i Cannes, partnerskap på både Business Arena Almedalen och Stockholm, utveckling av utbyte med Bilbao, utveckling av Nackas stadsbyggnadsdag samt fortsatt arbete inom ramen för *Konsten att skapa stad* för att fortsätta kommunicera och driva dialog om stadsutvecklingen i hela Nacka.

Ärendet

För att lyckats med Nacka kommuns målsättningar kring bostadsbyggande och stadsutveckling är det viktigt att fortsätta att hålla intresset uppe för utvecklingen i hela Nacka, både hos befintliga Nackabor, framtida Nackabor och aktörer inom bostadsbyggande och stadsutveckling.

Utifrån utvärdering av tidigare års engagemang på olika stadsutvecklingsarenor så kommer prioriteringarna 2017 att vara:



- Minskat deltagande på MIPIM fastighetsmässa i Cannes – två tjänstemän och ordförande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden
- Partnerskap på Business Arena Almedalen – möjliggör för seminarier, mötesrum och engagemang på den mest aktiva arenan för stadsutveckling i Almedalen
- Partnerskap på Business Arena Stockholm – såsom tidigare visa på möjligheterna i Nacka med monter, deltagande på seminarier och ett starkare fokus på att få till möten som tidigare skett på MIPIM
- Etablering av utbyte med Bilbao där det finns ett ömsesidigt intresse från Nacka att lära mer om stadsutveckling och gestaltning från Bilbao, och från Bilbao att lära sig mer om Nackas kundvalssystem. Samarbetet etableras under 2017 med den för beslut föreslagna studieresan till Bilbao i maj 2017 för ordinarie ledamöter i stadsutvecklingsutskottet, kommunalråd och berörda direktörer.

Vidare kommer Nacka kommun att vidareutveckla formerna för Nackas stadsbyggnadsdag under 2017 samt aktiviteter inom ramen för *Konsten att skapa stad* för att fortsätta kommunicera och driva dialog om stadsutvecklingen i hela Nacka. Även fortsatt utbyte med andra städer, både i Sverige och i världen ingår i uppdraget för att fortsätta utveckla attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Ekonomiska konsekvenser

Aktiviteter sker inom ramen för tidigare beslutade medel.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Klara Palmberg Broryd
Strategi- och förnyelsedirektör

2017-01-03

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/5

Kommunstyrelsen

Ramar för upphandling av uppförande av gruppboende inom fastigheten Älta 107:9, Apelvägen i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att upphandla en totalentreprenad för uppförande av en gruppboende bestående av sex bostadslägenheter med gemensamhets- och personalutrymmen i enlighet med enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Behovet av ytterligare platser kommer med största sannolikhet att öka i takt med att Nacka kommun växer.

Kommunstyrelsen föreslår därför genomföra en upphandling för uppförande av ett sådant boende på den av kommunen ägda fastigheten Älta 107:9, som ligger på Apelvägen i Älta. Förslaget omfattar att kommunen upplåter mark med tomträtt och hyr in gruppboendet, varefter socialnämnden upphandlar driften av boendet.

Ärendet

Kommunen har behov av att upphandla boende för att uppfylla kommunens enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

År 2016 bodde 142 Nackabor i en grupp- eller serviceboende och ett 30 tal personer stod i kö för att få en lägenhet. Behovet av ytterligare platser kommer med största sannolikhet att öka i takt med att Nacka kommun växer.

Verksamheten ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Målet är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bl.a. att ha möjlighet att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel.

En gruppbofastad är ett bostadsalternativ för personer med omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. Lägenheterna ska vara fullvärdiga och grupperas i anslutning till personal- och gemensamhetsutrymmen.

Den aktuella fastigheten som kommunen äger är Älta 107:9 belägen vid Apelvägen i sydvästra delarna av Älta. Enligt gällande detaljplan, DP 96, för sydvästra Hedvigslund får fastigheten enbart nyttjas för bostäder belägna i s.k. grupphus, med högst 2 plan.

Enheten för fastighetsutveckling föreslår att kommunen ska upphandla uppförandet av en gruppbofastad på den aktuella fastigheten.

När upphandlingen är klar, kommer ett beslutsärende tas fram där kommunfullmäktige föreslås upplåta fastigheten Älta 107:9 med tomträtt till anbudsvinnaren enligt särskilt upprättat tomträttsavtal och sidoavtal. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att upplåta fastigheten med tomträtt föreslås kommunstyrelsen för egen del att anta en anbudsvinnare och besluta att Nacka kommun hyr tillbaka den uppförda gruppbofastaden. Driften av gruppbofastaden kommer att upphandlas av socialnämnden.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Upphandlingen genomförs med det som i lagen om offentlig upphandling (LOU) kallas förenklat förfarande. Vid förenklat förfarande annonseras upphandlingen på kommunens hemsida och i upphandlingsverktyget e-avrop. Alla intresserade leverantörer får tillgång till förfrågningsunderlaget och kan därmed lämna anbud. Efter att anbuden inkommit genomförs en kvalificering av leverantörerna och en utvärdering av anbuden. Vid förenklat förfarande får den upphandlande myndigheten inte förhandla med anbudsgivarna. Utvärdering genomförs genom att anbudssumman vägs mot tre olika utvärderingskriterier med följande inbördes viktförhållande.

Utvärderingskriterier:

- | | |
|---|-----------|
| A. Funktion visad genom ritningar som beskriver planlösningen, innehållande samtliga utrymmen | Vikt 40 % |
| B. Tre referensprojekt | Vikt 20 % |
| C. Kompetens, organisation och genomförande | Vikt 20 % |
| D. Gestaltning, exempelvis genom att byggnaden ska smälta in väl i den befintliga bebyggelsen | Vikt 20 % |

Anbudet ska även innehålla ett pris i form av den årliga hyran Nacka kommun kommer att betala till anbudsgivaren.

Utvärderingsmetoden bygger på monetär utvärdering med prissatt kvalitet. Offererat pris blir ett jämförelsetal. Jämförelsetalet påverkas i nästa steg av utvärderingen. Hur mycket jämförelsetalet påverkas vid olika utvärderingar står beskrivet för varje utvärdering i detta dokument. Anbudet med lägst jämförelsetal är det bästa anbudet.

Bedömning av anbudet

- A. Ritningar som beskriver planlösning och funktion innehållande samtliga utrymmen, enligt förfrågningsunderlaget.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 40% av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- B. Referensobjekten som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 20% av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- C. Beskrivningen av kompetens, organisation och genomförande som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 20% av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- D. Beskrivning av gestaltningen kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 20% av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundsson	Bostads- och affärsutvecklingsdirektör	Processägare
Taina Sunnarborg	Enhetschef	Uppdragsansvarig
Lotta Nordkvist	Boendestrateg	Resultatansvarig
Peter Bertilsson	Projektledare	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

Marknadsanalys

Det finns ett flertal aktörer för denna typ av byggentreprenad på marknaden men antalet potentiella anbudsgivare begränsas av många byggprojekt genomförs i stora delar av landet och framförallt i Stockholmsregionen.

Upphandlingsförfarande

Förenklat förfarande



Tidplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		januari-september 2016	2016-09-10
Marknadsanalys		juni 2016-januari 2017	2017-01-31
Upphandling	Dokument	november 2016-mars 2017	2017-03-10
	Annons e-avrop	28 dagars annonsering	2017-02-13
	Sista dag för frågor		2017-03-04
	Sista anbudsdag		2017-03-13
	Anbudsöppning		2017-03-14
	Utvärdering	17 dagars utvärdering	2017-03-31
	Tilldelning *		2017-06-07
	Kontraktstilldelning	Avtalsspärr minst 10 dagar	2017-06-20
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2017-06-22
	Uppstartsmöte		2017-06-23
	Avstämningsmöten en gång per månad under genomförandefasen	En gång per månad	2017 2018

Notera * - Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att upplåta fastigheten med tomträtt föreslås kommunstyrelsen för egen del att anta en anbudsvinnare och besluta att Nacka kommun hyr tillbaka den uppförda gruppboenden.

Särskilda hänsynstaganden

Krav på praktikplatser enligt socialt ansvarstagande (CSR) kommer att ställas i förfrågningsunderlaget, vilket innebär att anbudsgivaren ska kunna ta emot 1-2 praktikanter under genomförandefasen av entreprenaden.

Risker

Med en risk med för få anbudsgivare har Nacka kommun haft en dialog med och marknadsföring riktad till tänkbara aktörer i god tid innan upphandlingen skall beslutas.



Ekonomiska konsekvenser

Nettokostnaden för kommunen blir hyreskostnad minus hyresintäkten från de boende. Upphandlingskostnaderna, interna kostnader, beräknas uppgå till cirka 80 000 kr.

Konsekvenser för barn

Beslutet bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Situationsplan

Taina Sunnarborg
Enhetschef

Peter Bertilsson
Projektledare

ÄLTA, 109:6, NACKA KOMMUN

Skiss: Situationsplan.

1:500
2016-10-24



Alternativ med backvändning för transporter till LSS-boende

Skala 1:500

