

2016-11-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2009/211-251
Projekt 9612

Natur- och trafiknämnden

Utbyggnadspromemoria för Ältadalen stadsbyggnadsprojekt 9612

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden tillstyrker att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt 9612 Ältadalen och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.

Sammanfattning

Detaljplanen för Ältadalen vann laga kraft den 19 september 2015. Tre exploateringsavtal mellan Kommunen, NCC AB (numera Bonava AB), Nissehusen (Vasakronan AB) och Johan Af Petersens vann laga kraft under mars 2015.

Planområdet ligger i östra delen av Älta i den så kallade grusgropen. Planen möjliggör en utbyggnad av drygt 300 bostäder av småhuskaraktär, förskola, äldreboende och en större park. Planområdet ska till större delen fyllas upp med massor av exploatörerna.

Kommunen har projekterat en övergripande systemhandling. Enligt tidplan ska förfrågningsunderlag för etapp 1 för allmänna anläggningar vara klart innan årsskiftet. Upphandling av entreprenör sker under första kvartalet 2017 där entreprenaden är klar under 3 – 4 kvartalet 2018. Första produktionen av bostäder planeras starta samtidigt av exploatör. Kommunen bygger ut alla allmänna anläggningar inom området.

Exploatörerna bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Kommunen bekostar utbyggnad av ny gång- och cykelväg längs med Lovisedalsvägen. Kommunen har sålt mark till NCC AB, numera Bonava AB, för 30 miljoner kronor. Kommunen planerar att sälja en mindre nytillkommande fastighet inom området. Projektet planeras gå med cirka 26 miljoner kronor i vinst och Nacka Vatten och Avfall AB beräknas gå med cirka 15 miljoner i vinst.

Enheten för Fastighetsutveckling undersöker möjligheterna att genom tillfälligt bygglov använda den mindre och nytillkommande kommunala fastigheten för sociala stödbostäder



Ärendet

Detaljplanen för Ältadalen antogs av kommunfullmäktige den 23 mars 2015 och vann laga kraft den 19 september 2015. Planen möjliggör en utbyggnad av drygt 300 bostäder av småhuskaraktär, förskola och äldreboende samt att grönområden säkerställs i mötet med Erstaviks naturområde i form av en större park. Planområdet ska till större delen fyllas upp med massor av exploaterarna så att marknivåerna blir hanterbara i kommande exploatering. Exploaterarna fyller upp och bygger ut sina respektive områden i etapper.

Tre exploateringsavtal mellan kommunen, NCC AB (numera Bonava AB), Nissehusen (Vasakronan AB) och Johan Af Petersens antogs av kommunfullmäktige den 2 februari 2015 och vann laga kraft under mars 2015. NCC AB:s exploateringsavtal har överförts till Bonava AB genom beslut av kommunstyrelsen under oktober 2016. Nissehusen (Vasakronan AB) har sålt sin fastighet till Bonava AB och ansökt om att få överföra exploateringsavtalet från Nissehusen till Bonava AB genom beslut i kommunstyrelsen. Johan Af Petersens har avlidit. Dödsboet förvaltar tillgångarna och ämnar sälja fastigheten under 2016. Någon köpare är ännu inte namngiven.

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar i etapper.

Kommunen har tagit fram en övergripande systemhandling som säkerställer att hela områdets allmänna anläggningar verkar och fungerar i symbios där framförallt VA-utbyggnaden med tillhörande pumpstation dimensioneras för hela området. En kalkyl för allmänna anläggningar togs fram tillsammans med systemhandlingen.

Kommunen upprättar ett förfrågningsunderlag för etapp 1 med hjälp av en extern konsult, Ramböll AB. Förfrågningsunderlaget ligger till grund för en upphandling av entreprenör som ska bygga ut allmänna anläggningar i etapp 1. Etapp 1 omfattar cirka 60 procent av detaljplaneområdet där allmänna vägar, kommunalt VA, delar av Storkällans väg och Lovisedalsvägen ingår samt stora delar av parken. Förfrågningsunderlaget ska vara klart i december 2016. Förfrågningsunderlag för resterande del, etapp 2, kommer att upprättas under senare delen av 2017 eller senare om exploaterarna så önskar, hinder uppstår eller om projektet bedöms att det bör skjutas på framtiden. Etapp 2 kan genomföras som en eller två deletapper, 2 a och 2 b, beroende på exploaterarnas framdrift.

Upphandling av en entreprenör för utbyggnad av allmänna anläggningar för etapp 1 planeras ske under första kvartalet 2017 med slutbesiktning under 3 eller 4 kvartalet 2018. Allmänna anläggningar byggs ut i ytterligare etapper, 2a och 2b. Etapp 2b byggs ut när Af Petersens fastighet är uppfylld vilket kan ta ett flertal år att genomföra.

En tillfällig byggväg anläggs i parkens östra del under etapp 1. Byggvägen fungerar som väg för bygg- och uppfyllnadstransporter till och från området för att säkerställa trafiksäkerheten för boende och folk i området och minska slitaget på allmänna vägar som färdigställs innan hela området är uppfyllt eller utbyggt.



Exploatörerna bygger ut småhusen i ett flertal mindre etapper där inflyttning sker efterhand. Exploatörernas och kommunens etapper skiljer sig åt där exploatörernas etapper är betydligt mindre.

Lovisedalsvägen får en ny gång och cykelväg längs båda sidor av vägen med olika former av trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid Sigfridsborgsskolan och nyttillkommande förskola. Storkällans väg ska byggas om och få en tillkommande ny gång- och cykelväg längs med vägen.

Parken ska fungera som en naturlig övergång mellan Erstaviks naturområde och bebyggelsen. I parken anläggs flera lekplatser, en större gräsplan, utegym och multisportanläggning med cykelparkeringar och gång- och cykelvägar som förbinder de olika anläggningarna.

Skanova och Boo Energi lägger ned ledningar i området.

Lantmäterimyndigheten håller på med förrättningar angående inlösen av allmän plats i enlighet med detaljplan och fastighetsbildning enligt exploateringsavtal och köpekontrakt av privat mark för allmän plats.

En mindre nyttillkommande kommunal tomt ska tillskapas i enlighet med detaljplanen och säljas på marknaden. Enheten för Fastighetsutveckling driver ett fristående projekt och vill undersöka om det är möjligt med sociala stödbostäder genom att ansöka om tillfälligt bygglov på denna tomt. Om det är möjligt ska tillfälliga bostäder i barackform uppföras. Om tillfälliga stödbostäder uppförs kommer intäkterna i projektbudgeten att justeras ned. Fastigheten finns kvar för försäljning vid ett senare tillfälle.

Ny förskola inom detaljplaneområdet drivs som ett fristående projekt av enheten för fastighetsutveckling. Förskolan byggs av NCC AB med planerad byggstart i slutet av 2016. Nytt äldreboende inom detaljplaneområdet drivs också som ett fristående projekt där BesqAB bygger äldreboende. BesqAB håller på med utbyggnaden av äldreboendet som startade under hösten 2016.

Riskerna i projektet är framförallt de omfattande transporter som behövs för att fylla upp och bygga ut området och den påverkan de har på trafiksäkerheten i och omkring området. Sigfridsborgsskolan angränsar till entreprenadområdet och medför en omfattande gång- och cykeltrafik av barn i området. Ny förskola kommer att stå klar innan hela projektet är klart varmed barn i området ytterligare ökar. Inom området kommer det också vara ett flertal olika entreprenader som pågår samtidigt. Dessa entreprenader måste synkroniseras. Kommunen håller i denna samordning och synkronisering. Inflyttning av nya fastighetsägare inom området kommer att ske i etapper medan utbyggnad av allmänna



anläggningar, uppfyllnad och bostadsproduktion pågår. Sammantaget måste säkerheten för folk som rör sig inom området garanteras.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs mer utförligt i bilagd utbyggnadspromemoria.

Ekonomi

Exploatörerna svarar för alla kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet såsom vägar, park med mera i enlighet med exploateringsavtal. Vid systemhandlingsprojekteringen togs en kalkyl fram. Alla exploatörer var med och upprättade systemhandlingen och har accepterat kalkylen och kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Undantag för kostnader för allmänna anläggningar är en utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Lovisedalsvägen samt anläggningar för att hämta och släppa barn i anslutning till ny förskola och vid Sigfridsborgsskolan som kommunen bekostar. Enligt kalkyl beräknas gång- och cykelvägen och trafikhöjande åtgärder kosta kommunen cirka 4,5 miljoner kronor att genomföra.

Kommunen har sålt delar av sin fastighet Älta 10:1 till Bonava AB för 30 miljoner. Projektet ämnar även sälja en mindre nytillkommande kommunal tomt i enlighet med detaljplan på marknaden för cirka 4 – 5 miljoner kronor. Om enheten för Fastighetsutveckling kan använda den mindre nytillkommande kommunala tomten för tillfälliga sociala stödbostäder kommer intäkterna i projektbudgeten att justeras ned. Fastigheten finns kvar för försäljning vid ett senare tillfälle.

Kommunen har innan nuvarande projekt startade, innan exploatörerna blev inblandade eller under projektet planerat, utrett, undersökt området och upprättat avtal med mera som projektet inte kan ta ut kostnader för av exploatörerna. Totalt kan kommunen inte ta ut kostnader från exploatörerna på cirka 3,5 miljoner kronor för tidigare planering etcetera och cirka 4,5 miljoner kronor för utbyggnad av gång- och cykelväg med mera vilket blir totalt cirka 8 miljoner kronor.

Vatten- och avloppsutbyggnad bekostas via anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa i enlighet med exploateringsavtal och beslutad praxis. Vatten och avlopp beräknas kosta cirka 30 miljoner att bygga ut enligt kalkyl i systemhandling. Om 330 fastigheter bildas blir anläggningsavgifter cirka 45 miljoner kronor vilket medför en nettobudget för vatten- och avloppsutbyggnad med 15 miljoner i vinst till Nacka Vatten och Avfall AB.

Nuvarande beslutad budget släpar efter och har inte uppdaterats i enlighet med ny kalkyl från systemhandlingen eftersom kalkylen upprättats efter senaste tertialbokslut. Samtidigt har antal småhus inom området ökat från cirka 240 till 330. Exploatörerna har projekterat för fler mindre istället för färre stora fastigheter som var intentionen i början av planarbetet.



Ökningen av antalet småhus ligger inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Enligt beslutad budget är nettobudget 29 miljoner i vinst.

Ny **nettobudget** för projektet, enligt kalkyl i systemhandlingen, beräknas bli **cirka 26 miljoner kronor i vinst**, om nytillkommande mindre tomt kan säljas och inte används för sociala stödbostäder och inkomsten från fastighetsförsäljningen går till projektet.

Bilagor

Bilaga 1 – Utbyggnadspromemoria med bilagd projektbudget och detaljerad tidsplan

Bilaga 2 - Ärendeöversikt

Bilaga 3 - Detaljplanekarta

Christina Gerremo
Bitr. Exploateringschef
Exploateringsenheten

Fredrik Bengtsson
Projektledare
Exploateringsenheten