

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott /  
Natur- och trafiknämnden

## **Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr. 9612 Ältadalen**

### Innehåll

Innehåll .....	1
Sammanfattning.....	3
Historik/Genomförda delprojekt .....	3
Status i projektet.....	4
Delprojekt Projektering .....	4
Delprojekt utbyggnad av allmänna anläggningar .....	4
Delprojekt Rättsligt genomförande.....	5
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser .....	5
Huvudsakliga mål för projektet .....	6
Utmaningar, risker och möjligheter i projektet.....	7
Ekonomi/Uppföljning gentemot senast beslutade budget.....	9
Förslag till beslut.....	10

## Sammanfattning

Detaljplanen för Ältadalen vann laga kraft den 19 september 2015 och tre exploateringsavtal mellan Kommunen, NCC AB, Vasakronan AB och Johan Af Petersens vann laga kraft under mars 2015.

Planområdet ligger i östra delen av Älta där tidigare täktverksamhet bedrivits 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 så att marknivåerna blir hanterbara i kommande exploatering.



Kommunen har projekterat en övergripande systemhandling för allmänna anläggningar inom hela planområdet och ska enligt tidplan få ett färdigt förfrågningsunderlag innan årsskiftet för utbyggnad av allmänna anläggningar av etapp 1. Upphandling av entreprenör sker under första kvartalet 2017 med byggstart kort därefter. Första produktionen av bostäder planeras starta samtidigt av exploatör.

Bonava AB har bildats av delar av NCC AB som ett fristående bolag och är numera kommunens motpart istället för NCC AB. Vasakronan AB har sålt sin fastighet till Bonava AB och Johan Af Petersens har avlidit där hans dödsbo planerar att sälja fastigheten under 2016. Någon köpare är ännu inte namngiven.

Exploatörerna bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar genom överenskommelser i exploateringsavtal i form av gatukostnader till kommunen och anläggningsavgifter för VA till Nacka Vatten och Avfall AB. 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 också att sälja en mindre nytillkommande fastighet inom området. Projektet planeras gå med cirka 26 miljoner kronor i vinst för kommunen.



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

## **Historik/Genomförda delprojekt**

Kommunstyrelsen beslutade 1998 att förköpa större delen av marken i Ältadalen i samband med att dåvarande Ballast (idag NCC Roads) förvärvade denna. Under 2000 tecknades ett avtal mellan kommunen och Ballast om tippning av massor inom området. I juni 2007 beslutade Kommunstyrelsen att ingå markanvisningsavtal med NCC AB efter initiativ från NCC AB som ville exploatera området.

Under planarbetet utökades planområdet till att även innefatta Vasakronans och Johan Af Petersens fastigheter för uppförande av småhusbebyggelse. En större park som ska fungera som en naturlig övergång mellan bebyggelsen och Nackareservatet togs med samt även ett äldreboende och en förskola.

Parallellt med planarbetet upprättades planavtal, ramavtal, genomförandeavtal, tilläggsavtal och exploateringsavtal mellan kommunen, NCC AB, Vasakronan AB och Johan Af Petersens. Exploateringsavtalen antogs den 2 februari 2015 och vann laga kraft under mars 2015. Detaljplanen antogs inte den 2 februari 2015 på grund av minoritetsåterremiss. Planen antogs vid nästa tillfälle den 23 mars 2015 istället och vann laga kraft den 19 september 2015 efter överklagan till Länsstyrelsen.

NCC AB bildade under våren 2016 ett nytt fristående fastighetsbolag, Bonava AB, genom att föra över delar av NCC koncernen till det nya företaget. NCC AB och Bonava AB är helt fristående från varandra. Bonava AB är numera kommunens motpart i Ältadalen och driver deras exploatering genom att exploateringsavtalet har förts över till Bonava AB efter beslut av kommunstyrelsen under oktober 2016.

Vasakronan AB, benämnt Nissehusen AB i alla avtal, har sålt sin fastighet till Bonava AB som ämnar exploatera denna fastighet tillsammans med sin egen. Inom kort kommer projektet föreslå kommunstyrelsen att ta beslut om överföring av exploateringsavtal från Vasakronan AB till Bonava AB.

Johan Af Petersens, som äger erforderlig fastighet privat, har avlidit. Johans dödsbo förvaltar tillgångarna och svarar som part för exploateringsavtalet. Johans son, Carl Af Petersens, är ombud för dödsboet och driver deras projekt vidare. Dödsboet ämnar sälja fastigheten under 2016 och föra över exploateringsavtalet på ny köpare. Någon ny köpare är ännu inte namngiven. Beslut om överföring av avtal ska tas av kommunstyrelsen.

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.



### **Delprojekt Planprogram**

Planprogrammet antogs av Kommunstyrelsen den 3 maj 2010. Programmet medger ca 215 bostäder, i huvudsak friliggande småhus, inom området. Programmet innehåller även ett äldreboende, en förskola och en större park. I samband med att programmet antogs beslutade Kommunstyrelsen att detaljplanearbete ska inledas med att ett hållbarhetsprogram tas fram.

### **Delprojekt Detaljplan**

Detaljplanen för Ältadalen antogs av kommunfullmäktige den 23 mars 2015 och vann laga kraft den 19 september 2015 efter överklagan till Länsstyrelsen som avslog överklagan. Sakägarna överklagade inte vidare till Mark- och miljödomstolen.

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 exploatörerna så att marknivåerna blir hanterbara i kommande exploatering. Exploatörerna fyller upp och bygger ut sina respektive områden i etapper.

### **Delprojekt Exploateringsavtal**

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.

Avtalen reglerar exploateringen av Ältadalen där exploatörerna ska fylla upp gropen och bygga ut småhusbebyggelsen. Kommunen bygger ut allmänna anläggningar i form av gator, vatten och avlopp samt parken med tillhörande erforderliga anläggningar. Enligt avtalen ska exploatörerna bekosta utbyggnaden av anläggningarna.

## **Status i projektet**

### **Delprojekt Projektering**

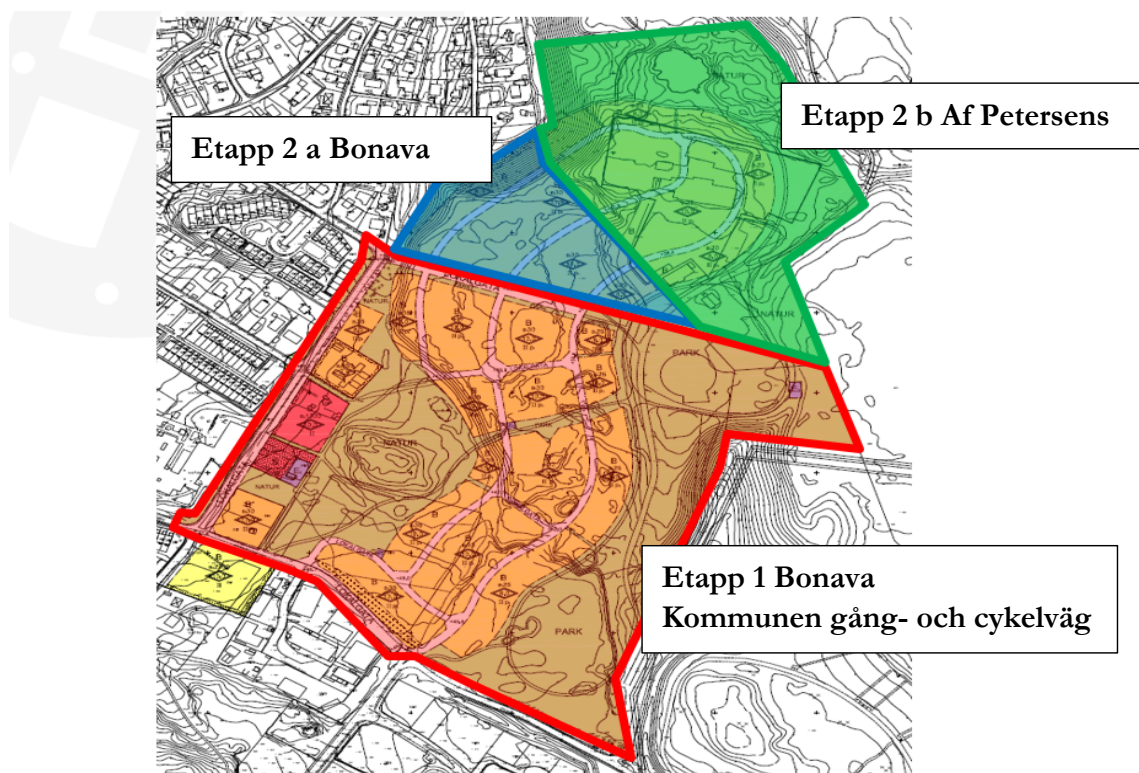
Kommunen har tagit fram en övergripande systemhandling med hjälp av en extern projektör, Ramböll AB. Systemhandlingen säkerställer att hela områdets allmänna anläggningar verkar och fungerar i symbios där framförallt VA-utbyggnaden med tillhörande pumpstation dimensioneras för hela området. Vidare har parken och dess funktion noga utretts och planerats där en tillfällig byggväg genom parken säkerställer trafiksäkerheten på de allmänna vägarna. Eftersom byggvägen kan vara kvar under ett flertal år har parken anpassats till vägen och kan byggas ut under etapp 1 med bibehållen funktion och säkerhet. Under systemhandlingsprojekteringen togs även en kalkyl fram.

Kommunen upprättar ett förfrågningsunderlag för etapp 1 med hjälp av Ramböll AB. Förfrågningsunderlaget ligger till grund för en upphandling av en 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 exploatörerna så önskar, hinder uppstår eller om projektet bedömer att det bör skjutas på framtiden. Etapp 2 kan genomföras som en eller två deletapper, 2 a och 2 b, beroende på exploatörernas framdrift.

Etappindelning 1 – 2 för genomförandet.



### **Delprojekt utbyggnad av allmänna anläggningar**

Upphandling av en entreprenör för utbyggnad av allmänna anläggningar för etapp 1 planeras ske under första kvartalet 2017. Tilldelning kan då ske i slutet av första kvartalet 2017 med byggstart av allmänna anläggningar kort därefter. Allmänna anläggningar för etapp 1 planeras vara utbyggda och klara under tredje eller fjärde kvartalet 2018.

Allmänna anläggningar byggs ut i ytterligare etapper, 2a och 2b beroende på hur exploatörerna väljer att fylla upp sina områden och bygga ut småhusen. Etapp 2b byggs ut när Af Petersens fastighet är uppfylld vilket kan ta ett flertal år att genomföra. Exploatörerna bygger ut småhusen i ett flertal mindre etapper där inflyttning sker efterhand.





För att trafiksäkerheten ska bibehållas för de inflyttande samtidigt som tunga transporter inte ska gå på allmänna vägar inom området anläggs en tillfällig byggväg i östra delen av parken i etapp 1. Byggvägen används av alla tunga transporter tills sista etappen på Af Petersens fastighet är uppfylld och utbyggd. Området är och ska fyllas upp med bergkross ovanpå en grusbädd vilket innebär att berg inte behöver sprängas och avlägsnas. Slänter är i vissa fall mindre stabila men omfattande geologiska utredningar och undersökningar säkerställer att dessa hanteras på ett säkert sätt.

Lovisedalsvägen ska få en ny gång och cykelväg längs båda sidor av vägen med olika former av trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid Sigfridsborgsskolan och nytillkommande förskola. Storkällans väg ska byggas om med 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. Anläggningarna är något förskjutna åt väster för att de ska fungera samtidigt med den tillfälliga byggvägen som är belägen i östra delen av parken. Byggvägen kan då finnas kvar under ett flertal år.

Skanova och Boo Energi lägger ned ledningar i området.

### **Delprojekt Rättsligt genomförande**

Kommunstyrelsen har den 24 oktober 2016 tagit beslut om att överföra NCC AB:s exploateringsavtal till Bonava AB genom ett tilläggsavtal. Bonava AB svarar numera för alla åtagande enligt avtalet.

Inom kort kommer projektet, enligt ansökan från Vasakronan AB och Bonava AB, lämna in ett ärende till kommunstyrelsen för beslut om överföring av upprättat exploateringsavtal från Vasakronan AB till Bonava AB eftersom Bonava AB har köpt Vasakronans fastighet i Ältadalen.

Om Johans Af Petersens dödsbo säljer sin fastighet behöver exploateringsavtal mellan kommunen och dödsboet överföras på ny köpare. Kommunstyrelsen beslutar i så fall om ett överförande. Det finns ingen köpare i dagsläget.

Lantmäterimyndigheten har tagit beslut om avstyckning av en mindre fastighet från kommunens fastighet till Bonava AB i enlighet med exploateringsavtal mellan kommunen och Bonava AB. Beslutet har vunnit laga kraft.

Avtal mellan kommunen och Svenska kyrkan rörande köp av allmän plats i enlighet med detaljplan är upprättat och undertecknat. Ansökan om reglering av marken är inlämnad till Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om fastighetsreglering av återstående kommunal mark till Bonavas fastighet enligt exploateringsavtal är inlämnad till Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om inlösen av återstående allmän plats från privata fastigheter och från Vasakronans fastighet i enlighet med detaljplan och exploateringsavtal är inlämnad till Lantmäterimyndigheten.

Avtal med Skanova rörande genomförandet måste med stor sannolikhet upprättas eftersom deras ledningar påverkas. Vissa av Skanovas ledningar är även olovligen nedlagda på Vasakronans (numera Bonavas) fastighet och måste flyttas. Avtal är inte undertecknat och alla detaljer kring genomförandet är inte utredda.

## Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

### Huvudsakliga mål för projektet

- *Att skapa en långsiktigt och harmonisk boendemiljö med småhus och ett större parkområde av den idag till stor del sargade dalen och grusgropen. Parkområdet ska fungera både som rekreation och en naturlig övergång mellan planerad bebyggelse och befintligt naturområdet.*

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Planen fokuserar på småhus, parkområdet och att skapa en fungerande helhet. Ett flertal olika anläggningar för rekreation, träning, lek och umgänge skapas i parken tillsammans med delar som är mer orörda som fungerar som en övergång till befintligt naturområdet. Inom parken ska naturliga material användas för att ytterligare skapa en naturlig övergång. Även projekteringen tar fasta på målen och skapar förutsättningar för att uppfylla dem.

- *Alla erforderliga allmänna anläggningar såsom VA, vägar och parkanläggningar ska byggas ut så snart som möjligt så att bostadsproduktionen kan påbörjas. Om nödvändigt i olika etapper.*

Systemhandling och förfrågningsunderlag upprättas så snart som möjligt tillsammans med berörde exploatörer. För att få igång utbyggnaden av allmänna anläggningar och bostäder byggs allmänna anläggningar ut i etapper.

- *Detaljplanen ska möjliggöra för nyproduktion av äldreboende och förskola med tillhörande trafiksäkerhetshöjande åtgärder kring framförallt Sigfridsborgs skolan och alla barn i närområdet.*

Mark för äldreboende och förskola finns med i detaljplanen. Storkällans väg och Lovisedals vägen har trafiksäkerhetshöjande åtgärder inlagda i både detaljplan och i exploateringsavtal.

- *Ett större hållbarhetsprogram har upprättats som tydliggör de viktigaste hållbarhetsambitionerna med detaljplanen för Ältadalen. Programmet är en planhandling och bilaga i exploateringsavtalen som alla exploatörer har accepterat att följa.*



Exploatörerna har förbundit sig att följa hållberhetsprogrammet i exploateringsavtalen och kontinuerlig uppföljning sker med exploatörerna. I huvudsak följs programmet när exploatörerna projekterar bebyggelsen.

## Utmaningar, risker och möjligheter i projektet

Ett flertal olika entreprenörer kommer att verka inom området samtidigt och använda samma allmänna vägar där framförallt vissa korsningar kommer att hantera hela trafikflödet. För att genomföra alla utbyggnader behöver entreprenaderna samordnas. Kommunen håller i denna samordning.

Två exploatörer ska fylla upp stora delar av gropen med stora mängder massor/sprängsten. Massorna måste anbringas på rätt sätt så att ett stabilt och säkert underlag skapas som går att bygga på. Kommunen, berörda exploatörer och externa geologer undersöker och kontrollerar massorna och fyllnadsplan kontinuerligt.

Stora mängder massor skapar stora mängder transporter som måste kunna ta sig till och från hela området under många år. För att ge transporter tillträde till området utan att allmänna vägar körs sönder och trafiksäkerheten blir lidande för nyinflyttade skapas en tillfällig byggväg i östra delen av parken. Parken ska fungera trots att vägen kan ligga kvar under flera år. När byggvägen inte längre behövs tas den bort och delar av den görs om till permanent serviceväg till pumpstationen för VA.

Johan Af Petersens dödsbo ämnar sälja sin fastighet. Ingen namngiven säljare finns ännu. Vet inte vad det blir för köpare och om denna har kapacitet och möjlighet att driva ett sådant exploateringsprojekt med en omfattande uppfyllnad av marken. Kommunstyrelsen tar beslut om ett eventuellt överförande av avtalet till ny köpare.

Sigfridsborgsskolan ligger i närheten av exploateringen med mängder av barn som rör sig i området. Det kommer att ställas höga krav på trafiksäkerheten kring skolan när vägar och korsningar i närheten byggs om och när transporter kör förbi skolan.

Utbyggnad och uppfyllnad sker i olika etapper. Etapperna måste sinsemellan samordnas och synkroniseras vilket kan skapa problem då olika entreprenörer svarar för olika etapper och delmoment.

Vid upphandlingar av entreprenörer i andra projekt har det inkommit få och ofta dyra offerter. Det finns en risk att kommunen vid upphandlingen av allmänna anläggningar inte får in några anbud eller väldigt dyra anbud.

En mindre nytillkommande kommunal tomt ska tillskapas i enlighet med detaljplanen och säljas på marknaden. Enheten för Fastighetsutveckling 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.

Kommunen och exploatörerna vill skapa en stor och ”spektakulär” park som ska fungera som ett riktmärke och sätta området på kartan. Två cykelparkeringar anläggs i anslutning till de större parkanläggningarna så att det blir möjligt att nå parken via cykel. Parken kommer även att fungera som en övergång till det befintliga naturområdet vilket kan skapa positiva rekreativsmöjligheter och slussa människor vidare från parken till naturområdet. Parken anpassas så att alla åldrar, från unga till gamla, kan umgås tillsammans och har något att göra.

### **Ekonomi/Uppföljning gentemot senast beslutade budget**

Exploatorerna svarar för alla kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet såsom vägar, park med mera i enlighet med exploateringsavtal. Ursprungligen togs en mycket översiktlig kalkyl fram till exploateringsavtalet på schablonbasis innan någon projektering var upprättad. En ny kalkyl har upprättats i enlighet med ny systemhandling där kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar markant har ökat på grund av mer omfattande anläggningskostnader och nya önskemål och anpassning av parken. Alla exploatorerna har varit med och upprättat systemhandlingen och har accepterat kalkylen och de ökade kostnaderna där vissa justeringar görs i förfrågningsunderlaget för att få ned kostnaderna. De ökade kostnaderna påverkar inte projektets nettobudget i någon större omfattning.

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

Kommunen har sålt delar av sin fastighet Älta 10:1 till NCC AB (nuvarande 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 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 eller innan exploatorerna blev inblandade tidigare planerat, utrett området och upprättat avtal med mera till en kostnad av cirka 3 miljoner kronor som projektet inte kan ta ut kostnader för av exploatorerna. Projektet har också utrett och upprättat vissa undersökningar och utredningar som exploatorerna inte ska bekosta inom program- och detaljplanarbetet samtidigt som projektet ska bekosta utbyggnad av gång- och cykelväg samt andra mindre anläggningar för trafikhöjande



åtgärder. Vidare har projektet även tagit vissa kostnader för upprättande av exploateringsavtal eftersom kommunen säljer mark och således är en aktör i processen som går med vinst. 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 systemhandlingen. Om 330 fastigheter bildas blir anläggningsavgifter cirka 45 miljoner kronor vilket medför en nettobudget för vatten- och avloppsutbyggnad med 15 miljoner i vinst för 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.

**Ny nettobudget** för projektet beräknas bli **cirka 26 miljoner kronor i vinst** om nytillkommande tomt kan säljas och inte används för sociala stödbostäder och inkomsten går till projektet.

Ny projektkalkyl med kostnader fördelade på väg och VA.

Aktiviteter	Kost. Kommunen	Kost. Nacka Vatten och Avfall AB
1 Projektplanering och ledning	1 682 812	150 000
2 DELPROJEKT Program	906 872	
3 DELPROJEKT Detaljplan (normalt planförf.)	3 467 087	
5 DELPROJEKT Trafikutredning	194 300	
6 DELPROJEKT Exploateringsavtal	137 400	
<b>7 DELPROJEKT Projektering</b>		
7.2 Systemhandlingsprojektering	1 658 775	292 725
7.3 Detaljprojektering etapp 1	3 812 080	672 720
7.4 Detaljprojektering etapp 2	2 013 225	355 275
<b>8 DELPROJEKT Utbyggnad etapp 1</b>		
8.4 Kommunen kostnader	4 500 000	
8.5.1 Väg (inkl. belysning) etapp 1	26 112 000	
8.5.2 VA etapp 1		20 119 000
8.5.3 Park och landskap etapp 1	30 035 000	
8.5.4 Övrigt	1 086 300	191 700
<b>9 DELPROJEKT Utbyggnad etapp 2</b>		
9.4.1 Väg (inkl. belysning) etapp 2	12 112 000	
9.4.2 VA etapp 2		8 019 000
9.4.3 Park och landskap etapp 2	10 035 000	
9.4.4 Övrigt	653 225	115 275
<b>11 DELPROJEKT Rättsligt genomförande</b>		
11.1 Markförvärv övrigt	1 500 000	
11.6 Fastighetsbildning	100 000	
<b>12 Ekonomiskt utfall i projektet tom 2008.</b>	<b>2 461 497</b>	
<b>Total</b>	<b>102 467 573</b>	<b>29 915 695</b>



*Drift och underhållskostnader är på G.*

### **Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM.
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads-PM.

### **Bilagor:**

1. Projekt rapport med projektdata och översiktlig tidplan.