

2017-11-30

PM

Martin Håkansson

KFKS 2015/689-251

NTN 2017/528

Projekt 9630

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur och trafiknämnden

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9630 Delplan 1, Älta C, etapp A och B – Endast lokalgatan vid förskola Oxelvägen

Innehåll

| | |
|---|---|
| Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9630 Delplan 1, Älta C, etapp A och B – Endast lokalgatan vid förskola Oxelvägen..... | 1 |
| Innehåll | 1 |
| Sammanfattning av projektet..... | 2 |
| Historik | 2 |
| Status på projektet..... | 3 |
| Delprojekt Genomförande..... | 3 |
| Delprojekt rättsligt genomförande | 5 |
| Ekonomi | 5 |
| Förslag till beslut..... | 6 |



Sammanfattning av projektet

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att förverkliga en del av Nacka kommuns översiktsplan genom att tillämpa strategin ”Utveckling av lokala centra och dess omgivning”, för ett hållbart Nacka.

Ett av målen med stadsbyggnadsprojektet:

- **Ersätta befintliga förskolelokaler med ny förskola** i botten på flerbostadshus norr om centrumkvarteret intill den nya parken samt **förskola i fristående byggnad intill Oxelvägen sydväst om centrum.**

Den befintliga förskolan Sjöängen behöver omlokaliseras då befintlig placering är i Älta centrum inom markområde som, inom detta stadsbyggnadsprojekt, har markanvisats för bostäder.

Projektområdet ligger i centrala Älta längs med Oxelvägen. Området omfattar delar av den kommunala fastigheten Älta 10:1 samt del av fastigheten Älta 24:2 som ägs av Wallenstam Fastighets AB Älta. Genom fastighetsreglering och avstyckning kommer markägandet gå över till kommunen. En detaljplan har tagits fram som möjliggör bebyggelse av en ny förskola med åtta avdelningar och, inom allmän platsmark, en ny angöringsgata inklusive vändplan. Gatan möjliggör förskolans behov av angöring till personalparkering och behovet av en anordnad lastplats.

Som ett led i genomförandet av detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen och för att kommunen ska genomföra markanvisningarna i Älta centrum behöver angöringsgatan byggas ut.

Historik

Kommunstyrelsen antog den 28 september *detaljplaneprogram för Ältas nya centrum*.

Programmet föreslår en utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Programmet föreslår en ny förskola på del av fastigheten Älta 24:2 som ägs av Wallenstam Fastighets AB Älta.

Detaljplaneprogrammet togs fram i samverkan mellan Nacka kommun och Wallenstam.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 2015 att starta stadsbyggnadsprojektet Delpplan 1, Älta C, etapp A och B. Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige att godkänna att kommunstyrelsen ingår *ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB. I ramavtalet fastställs att Wallenstam ska överlåta marken avsedd för den nya förskolan vid Oxelvägen till kommunen för ett marknadsmässigt pris.

Detaljplanen för förskola vid Oxelvägen antogs i kommunfullmäktige den 16 oktober år 2017 och vann laga kraft den 16 november år 2017. I samband med antagandet av detaljplanen beslutade kommunfullmäktige om att ingå ett köpeavtal för köp av den kvartersmark som är utlagd som Skola, förskola i detaljplanen samt en överenskommelse

om fastighetsreglering för den mark som är utlagd som allmän platsmark, Gata i detaljplanen mellan Nacka kommun och Wallenstam Fastighets AB Älta.

Status på projektet

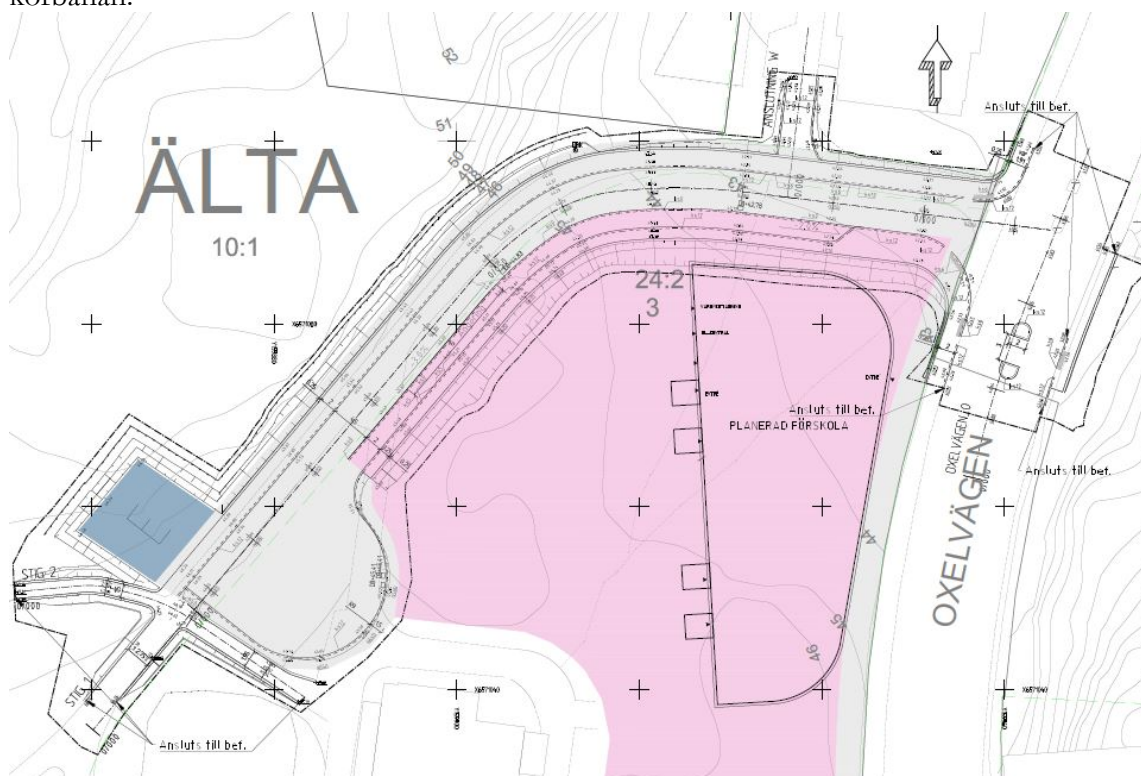
Den allmänna anläggningen som ska utföras är en angoringsgata inklusive vändplan. Gatan möjliggör förskolans behov av angoring till personalparkering och behovet av en anordnad lastplats.

Delprojekt Genomförande

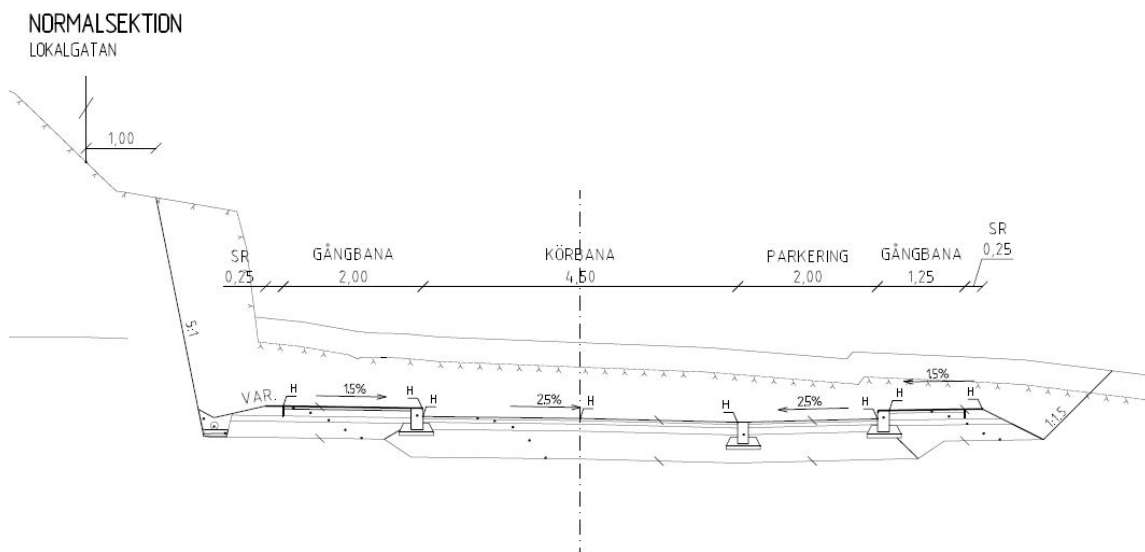
Projektering

Projekteringen för lokalgatan är genomförd och förfrågningsunderlag har tagits fram.

Projekteringen omfattar nybyggnation av cirka 1 200 kvadratmeter lokalgata inklusive vändplan, gångbana, förberedande arbete för placering av transformatorstation, lastzon för förskoleverksamheten (inom kvartersmark), 9 parkeringsplatser för förskoleverksamheten (inom kvartersmark) och 8 stycken belysningsarmaturer. Lokalgatan planeras utformas enligt nedanstående översiktsbild (se figur 1) och normalsektion (se figur 2). På den nya lokalgatan hänvisas cyklister till blandtrafik och gående till den nya gångbanan väster om körbanan.



Figur 1: Mått- och höjsättningsplan för lokalgatan.



Figur 2: Normalsektion för lokalgatan.

Vid lokalgatans vändplats placeras en transformatorstation som bland annat behövs för att kunna bedriva den nya förskoleverksamheten. Denna projektering tar hänsyn till att transformatorstationen kan placeras inom korrekt område och att anslutning med ledningar sker till stationen. I lokalgatan projekterar kommunen för nedläggning av allmänna VA- och dagvattenledningar ända fram till vändplanen. Detta utförs som en förberedande åtgärd inför ett kommande stadsbyggnadsprojekt som benämns Etapp D i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum och dimensioneringen av ledningarna är avsedda för att kunna klara av den kommande exploateringen.

I samband med den planerade framtida utbyggnationen av Etapp D kan den nya lokalgatan förlängas och anpassas. Möjlighet finns då att genom en planändring införliva vändplanen i förskolans fastighet och ställa om gatan från en återvändsgata till en angöringsgata även för kommande bostäder sydväst om planområdet, enligt detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum.

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Syftet med utbyggnaden är att:

- Möjliggöra en ny angöringsgata för den kommande förskoleverksamheten,
- Anlägga el- och VA-anslutningspunkt för den kommande förskoleverksamheten,
- Anlägga VA-ledningar fram till vändplanen för den kommande etappen, etapp D inom detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum.

Under förutsättning att en acceptabel kostnadsberäkning presenteras så planeras utförandet av lokalgatan att ske inom det strategiska partneringavtal som kommunen har idag med NCC för att bygga förskolan vid Oxelvägen alternativt sker en vanlig upphandling. Anledningen till att använda sig av det strategiska partneringavtalet med NCC är att då behöver endast en entreprenör utföra både lokalgatan inom allmän platsmark och förskolan



inom kvartersmark. Genom denna lösning behöver inte två entreprenörer ha överlappande arbetsområden, samordning av byggetapper sker inom en entreprenad samt etableringsytor kan samordnas helt och hållet.

Avropet av utbyggnaden sker när utbyggnadspromemorian är tillstyrkt av natur- och trafiknämnden och godkänd av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Utbyggnaden av lokalgatan kan påbörjas kvartal 1 år 2018 och beräknas vara helt klart i samband med att förskolan är utbyggd, vilket i dagsläget skulle bli kvartal 2 år 2019.

Delprojekt rättsligt genomförande

Underlag till en lantmäteriförrättning för bildandet av den nya fastigheten som i dagsläget utgör del av fastigheten Älta 24:2 samt marköverföring för allmän platsmark från del av fastigheten Älta 24:2 till kommunens fastighet Älta 10:1 är inlämnade till lantmäteriet i Nacka kommun och kommer att hanteras i en lantmäteriförrättning.

Ekonomi

Kommunfullmäktige har beviljat investeringsmedel för nybyggnation av förskolan vid Oxelvägen (§ 187 KFKS 2016/118) och genom beviljat huvudprojekt ”Förskolor ospecificerat”. Förskolan beräknas kosta 75 miljoner kronor och bestå av 8 avdelningar. Flytten av Sjöängens förskola motiveras av att markanvisningar har genomförts i Älta centrum. Stadsbyggnadsprojektet bekostar den nya förskolan vid Oxelvägen till 75 procent. Intäkterna från markanvisningarna uppgår till cirka 220 miljoner kronor och stadsbyggnadsprojektet beräknas i sin helhet ge ett positivt resultat till kommunen.

Kommunen bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningar som fordras. Utbyggnaden av lokalgatan inklusive vändplanen och VA-anläggningar, medför kostnader för kommunen på totalt cirka 8,6 miljoner kronor inklusive projekteringskostnader och intern tid. Entreprenaden beräknas kosta cirka 7,5 miljoner kronor, med reservation för att arbetet ännu inte är utförts. Kostnaderna för entreprenaden bedöms rymmas inom tidigare beslutad budget inom stadsbyggnadsprojektet.

I tabellen nedan redovisas en övergripande projektkalkyl som överensstämmer med senast beslutade budget (T2 år 2017) för stadsbyggnadsprojektet.

| Övergripande projektkalkyl (endast nedlagt arbete med förskola Oxelvägen) | | |
|---|----------------|----------------|
| Aktivitet | Utgifter (tkr) | Intäkter (tkr) |
| Planläggning | 795 | |
| Rättsligt genomförande inkl. markförsäljning | 6 371 | |
| Utbyggnad inkl. projektering | 8 602 | |
| VA-taxa | | 946 |
| Totalt | 15 768 | 946 |
| Netto | 14 822 | |



| | | |
|----------|-----|-----|
| Varav VA | 448 | 946 |
|----------|-----|-----|

Utbyggnaden medför följande årliga driftskostnader:

| Årlig driftskostnad | |
|--|--------|
| Anläggningsdel | Kronor |
| Lokalgatan inklusive vändplan | 36 100 |
| VA-anläggningar, brunnar och ledningar | 10 000 |

Inga driftskostnader tillkommer för gångvägen inom lokalgatan eftersom det i dagsläget finns en gångväg där idag.

Förslag till beslut

- Natur och trafiknämnden beslutar att tillstyrka detta förslag till utbyggnads-PM,
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM. Beslutet fattas i enlighet med Kommunstyrelsens delegationsordning § 41.