

2016-11-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2009/211-251
Stadsbyggnadsprojekt 9612

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnadspromemoria för Ältadalen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt 9612 Ältadalen och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning att tillstyrkan sker i natur- och trafiknämnden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 41 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Detaljplanen för Ältadalen har vunnit laga kraft och kommande utbyggnad sker i enlighet med detaljplanens bestämmelser. 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 Bonava AB och af Petersens.

Kommunen bygger ut alla allmänna anläggningar. En övergripande systemhandling är klar och ett förfrågningsunderlag för etapp 1 ska vara klart under 2016. Upphandling av entreprenör för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar för etapp 1 planeras ske under första kvartalet 2017. Entreprenaden planeras vara klar med slutbesiktning under tredje eller fjärde kvartalet 2018. Första produktionen av bostäder planeras starta under våren 2017 av Bonava AB.

Exploatörerna bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar i enlighet med exploateringsavtal. Kommunen bekostar utbyggnad av ny gång- och cykelväg längs med Lovisedalsvägen. Kommunen har sålt mark till dåvarande NCC AB för 30 miljoner kronor och ytterligare en mindre nytillkommande kommunal tomt ska säljas inom området till högstbjudande. Projektet bedöms resultera i cirka 26 miljoner kronor i vinst för kommunen och cirka 15 miljoner kronor i vinst för Nacka Vatten och Avfall AB.

Enheten för fastighetsutveckling undersöker möjligheterna att genom tillfälligt bygglov använda den mindre och nytillkommande kommunala fastigheten för sociala bostäder.

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.

Kommunen har träffat tre exploateringsavtal för genomförandet av Ältadalen, ett med NCC AB (numera Bonava AB), ett med Nissehusen AB (Vasakronan AB) och ett med Johan af Petersens. Nissehusen har sålt sin fastighet till Bonava AB och ansöker inom kort hos kommunstyrelsen om att få överföra exploateringsavtalet till Bonava AB. Johan Af Petersens har avlidit och dödsboet förvaltar tillgångarna. Dödsboet ämnar sälja fastigheten och ansöka om överföring av exploateringsavtalet till ny köpare. Enligt exploateringsavtalen ska exploatörerna fylla upp området så att marknivåerna blir hanterbara och bygga ut småhusen i etapper.

Kommunen bygger ut alla allmänna anläggningar inom området. Utbyggnaden sker i etapper. Kommunen har tagit fram en övergripande systemhandling som säkerställer att hela områdets allmänna anläggningar verkar och fungerar i symbios. En kalkyl för allmänna anläggningar upprättades i systemhandlingen.

Kommunen upprättar ett förfrågningsunderlag för etapp 1 som ska vara klart i december 2016, för etappindelning se karta i utbyggnadspromemoria. Upphandling av en entreprenör för utbyggnad av allmänna anläggningar för etapp 1 planeras ske under första kvartalet 2017. Entreprenaden planeras vara klar med slutbesiktning under tredje eller fjärde kvartalet 2018. Allmänna anläggningar byggs ut i ytterligare etapper, 2a och 2b. Förfrågningsunderlag för etapp 2a och 2b upprättas senare. Etapp 2b byggs ut när Johan af Petersens fastighet är uppfylld vilket kan ta ett flertal år att genomföra.

En tillfällig byggväg ska anläggas i parkens östra del under etapp 1 och är kvar tills alla etapperna är utbyggda och kan avslutas. Byggvägen fungerar som väg för bygg- och uppfyllnadstransporter till och från området och säkerställer trafiksäkerheten inom området. Lovisedalsvägen och Storkällans väg byggs om med nya gång- och cykelvägar. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder utförs vid Sigfridsborgsskolan och nytillkommande förskola.

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

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

En mindre nytillkommande 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 bostäder på denna tomt. Om tillfälliga bostäder uppförs kommer intäkterna i projektbudgeten att justeras ned. Fastigheten finns då kvar för försäljning vid ett senare tillfälle.

Ny förskola inom detaljplaneområdet uppförs av enheten för fastighetsutveckling med byggstart i slutet av 2016. Uppförande av nytt äldreboende inom detaljplaneområdet har startat 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. Framförallt för barn i området. 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.

Ekonomiska konsekvenser

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.

Emellertid ska kommunen bekosta utbyggnaden av ny gång- och cykelväg längs med Lovisedalsvägen samt utbyggnaden av anläggningar för att hämta och släppa barn i anslutning till ny förskola och vid Sigfridsborgsskolan. Enligt kalkyl beräknas gång- och cykelvägen och trafiksäkerhetshöjande åtgärder kosta kommunen cirka 4,5 miljoner kronor att genomföra.

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

Kommunen har sålt delar av sin fastighet Älta 10:1 till dåvarande NCC AB för 30 miljoner kronor. Avsikten är att 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 denna tomt för tillfälliga sociala bostäder kommer intäkterna i projektbudgeten att justeras ned. Fastigheten finns kvar för försäljning vid ett senare tillfälle.

Kostnader för planering och utredningar som kommunen vidtagit innan nuvarande projekt startade, kommer kommunen att få bära eftersom kostnaderna inte kan tas ut av exploatörerna. Totalt rör det sig om cirka 3,5 miljoner kronor för tidigare planering etcetera och 4,5 miljoner för utbyggnad av ny gång- och cykelväg med mera. Kommunen får bära totalt 8 miljoner kronor i kostnader inom projektet.

Enligt beslutad budget är vinsten 29 miljoner kronor. Denna budget togs fram enligt schablon utan projektering och före senast framtagna kalkyl i systemhandlingen och tar därmed inte hänsyn till kalkylen. Ny nettobudget för projektet, enligt senaste kalkyl i systemhandlingen, beräknas bli cirka 26 miljoner kronor i vinst för kommunen, om nytillkommande mindre tomt kan säljas och inte används för sociala bostäder och inkomsten från fastighetsförsäljningen går till projektet.

Konsekvenser för barn

Trafiksäkerheten förbättras inom hela området. Lovisedalsvägen förses med ny gång- och cykelväg på båda sidor. I anslutning till Sigfridsborgsskolan och ny tillkommande förskola anläggs släpp- och hämtningsfickor. Korsningen mellan Lovisedalsvägen och Storkällans väg byggs om med förbättrad trafiksäkerhet med övergångsställen med mera. Storkällans väg byggs om och får gång- och cykelväg längs med hela vägen som säkerställer att barn kan röra sig inom området på separerade gång- och cykelvägar. Inom ny exploatering anläggs gång- och cykelvägar längs alla vägar och genom parken.

Barnen får många nya aktiviteter och möjligheter till rekreation och lek inom parken. Större och mindre lekplatser, utegym, multisportanläggning, en större gräsplan för spontanidrott och bollspel med mera anläggs. Flera cykelparkeringar anläggs i anslutning till anläggningarna där gång- och cykelvägar knyter ihop anläggningarna.

Ett grönområde i nära anslutning till Sigfridsborgsskolan som barn, skolpersonal och boende i området önskade ha kvar har avsatts som park i detaljplanen.

Bilagor

Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 - Projektkalkyl

Bilaga 3 - Ärendeöversikt

Christina Gerremo
Bitr. Exploateringschef
Exploateringsenheten

Fredrik Bengtsson
Projektledare
Exploateringsenheten