

2014-03-13

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2013/660-214  
Projekt 9431

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt för Boo Gårds skola, Boovallen, Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar i Boo, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

### **Sammanfattning**

Projektet syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Projektet ska även möjliggöra en utveckling av skol- och idrottsområdet och mindre närservice samt organisera trafik- och parkeringssituationen i området. I detaljplanearbetet ska byggrätterna och fastighetsindelningen ses över för att eventuellt möjliggöra mindre förtätning. En första preliminär kalkyl är att projektet går med cirka 7 miljoner i underskott.

### **Ärendet**

Aktuellt område är beläget i sydöstra Boo och omfattar Boo gårds skola, Boovallen, den så kallade Booladantomten samt cirka 160 privatägda bostadsfastigheter.

Projektet syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Projektet ska även möjliggöra en utveckling av skol- och idrottsområdet och mindre närservice samt organisera trafik- och parkeringssituationen i området. Befintliga släpp till grönområden ska tydliggöras och förutsättningarna för att anordna en lekplats och en motionsslinga för områdets lokala behov ska utredas.

Bostadsfastigheterna i området har sedan tidigare byggrätter för permanentbostadshus och kommunalt VA finns utbyggt i området. I detaljplanearbetet ska dock byggrätterna och fastighetsindelningen ses över för att eventuellt kunna möjliggöra mindre förtätning.

Enligt program för Sydöstra Boo föreslås vägområden på 8 meter för lokalvägar och 9-10 meter för uppsamlingsvägar. Viss markinlösen krävs längs flertalet vägar i området för att få till de vägbredder som behövs för standardhöjningen av vägar i området. En förstudie, som kommer att ligga till grund för den nya detaljplanen, ska göras för att utreda mer ingående vilka förändringar som måste ske av befintligt vägnät såsom vägbredder, gångvägar med

mera. Standarden på vägarna planeras att motsvara vad som behövs för områdets lokala behov. Det innebär att kostnaderna för upprustningen kommer att bekostas av områdets fastighetsägare genom en gatukostnadsutredning som ska upprättas i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy.

En preliminär bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

## **Ekonomiska konsekvenser**

En första total kostnadsbedömning av projektet är cirka 65 miljoner kronor. Utbyggnaden av allmänna vägar och parkmark är schablonmässigt beräknat till cirka 57 miljoner kronor. Kostnadsbedömningen utgår från nyanläggning av vägar. Förstudien och projekteringen av vägarna får visa om några av de befintliga vägkropparna kan utgöra grund för de nya vägarna, vilket i så fall medför att kostnaderna för ombyggnaden minskar.

Området bedöms inte ha några kostnader för VA då fastigheterna redan är anslutna till det kommunala ledningsnätet. I det kommande arbetet ska det dock utredas om några åtgärder krävs på lednings- eller dagvattennätet.

Detaljplanen och övriga kostnader uppskattas till cirka 8 miljoner kronor.

En första uppskattning av totala intäkter och inkomster i projektet är cirka 58 miljoner kronor. Vägutbyggnaden bedöms kunna finansieras av gatukostnadsersättningar om cirka 57 miljoner kronor. Erfarenhetsmässigt är det dock inte troligt att gatukostnadsersättning täcker samtliga kostnader för utbyggnaden.

Fastigheterna i området har redan idag byggrätter som möjliggör permanentboende och endast ett fåtal nya fastigheter bedöms tillkomma. Därmed uppskattas intäkterna från planavgifter endast till cirka en miljon kronor.

I projektkalkylen ingår inte kostnader för nya anläggningar för skola/idrott eller byggandet av parkeringsplatser för skolans och idrottsplatsens behov.

Projektet bedöms gå med cirka 7 miljoner kronor i underskott.

## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Projektägare

Sara Bolander  
Projektledare

Therese Sjöberg  
Delprojektledare detaljplan

## Översikt Boo gårds skola - Galärvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-04-02	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-29	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

