

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2014/94-214

Projekt 9430

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt för Mjölkudden – Gustavsviks gård i Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

Sammanfattning

Projektområdet är beläget utmed Baggensfjärdens strand och omfattar Mjölkudden, Gustavsviks Gård samt Bergholmen. Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektets syfte är att omvandla ett äldre fritidshusområde till permanentboende vilket innebär utbyggt kommunalt VA och kommunala vägar. Projektarbetet utgår från det nyligen antagna planprogrammet för sydöstra Boo och är förenligt med kommunens översiktsplan. Området innehåller cirka 130 fastigheter och en ”försiktig förtätning” kan ske i planområdets södra delar. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen. Totalt bedöms cirka 90 bostäder kunna tillkomma, varav cirka 50 bostäder vid Drabantstigen/Riddarstigen. Utvecklingen ska ske med hänsyn till kultur- och naturvärden. Möjlighet till en sammanhängande strandpromenad kommer att studeras i projektarbetet. En preliminär bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Inom planområdet finns två vägföreningar, Boo gårds vägförening i södra delen och Gustavsviks fastighetsägareförening i norra delen. I den södra delen ägs vägmark av kommunen medan i den norra delen ägs vägmarken av Gustavsviks fastighetsägareförening. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för allmän plats och kommer att bygga ut kommunalt VA och vägnät. Vägarna kommer att finansieras med gatukostnader enligt kommunens policy. VA-nätet kommer att byggas ut av kommunen och VA-anläggningsavgifter kommer att faktureras enligt kommunens VA-taxa.

En första preliminär kalkyl redovisar ett kommunalt underskott på **31,1** miljoner kronor. Kalkylen baseras på 2014 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att tillkomma.

Ärendet

Projektområdet är beläget utmed Baggensfjärdens strand och omfattar Mjölkudden, Gustavsviks Gård samt Bergholmen. Området har höga kultur- och naturvärden samt är viktigt för rekreation. Bebyggelsen består till stor del av äldre sommarvillor men det finns även mindre sommarstugor av varierande ålder. Tomtmark för bostäder är privatägda.

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att äldre fritidshusområden byggs ut med kommunalt VA för att förbättra miljön och omvandlas för att kunna fungera för permanent boende. Arbetsmodell för förnyelseplaneringen 2008 anger att planläggning ska ske med ett långsiktigt hållbart perspektiv och med kommunalt huvudmannaskap i centrala områden avsedd att hålla 50-100 år. För sydöstra Boo har ett planprogram nyligen antagits. Projektet kommer genom planläggning och utbyggnad att genomföra planprogrammets intentioner vad gäller bebyggelse och trafikstruktur, natur och kulturmiljö, rekreation, vatten och avloppsförsörjning, dagvattenhantering med mera.

Området innehåller cirka 130 fastigheter. Tomterna är relativt stora och många är större än 2000 kvadratmeter. Enligt planprogrammet kan en ”försiktig förtätning” ske i planområdets södra delar. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen och tomtstorlek bör inte understiga 1200 kvadratmeter. Totalt bedöms cirka 90 bostäder kunna tillkomma, varav cirka 50 bostäder vid Drabantstigen/Riddarstigen. Då planområdet i huvudsak innehåller villabebyggelse kommer möjligheten till en kompletterande bebyggelse såsom flerbostadshus till exempel gruppboende/äldreboende att studeras i planarbetet. Vid en större exploatering ökar krav på anpassning till omgivningen vilket medför höga gestaltningskrav.

Nordväst om planområdet, på Baggensviksvägen, finns Boo-mullarna som är ett föräldrakooperativ. Med hänsyn till den förtätning som sker i sydöstra Boo planerar kommunen för fler skolor och förskolor i området. I planarbetet kommer möjligheten att utöka Boo-mullarnas verksamhet att studeras.

I planarbetet kommer även följande frågor att studeras:

- Skapa en sammanhängande strandpromenad genom planområdet
- Ta tillvara och utveckla Mjölkuddens värden
- Lusthuspark vid Gustavsviks gård
- Fler allmänna platser vid vattnet.

Projektet bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan. En preliminär bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Genomförande

En förstudie/systemhandling kommer att tas fram och kommer att ligga till grund för uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av gator och VA. En gatukostnadsutredning ska göras för projektet och kommer att bedrivas parallellt med arbetet med detaljplanen. Projekteringen av gator, VA och övriga allmänna anläggningar kommer att påbörjas under detaljplaneprocessen.

Kommunen ska vara huvudman för, och ansvara för utbyggnaden av, allmänna anläggningar som gator och VA. Vägområden kommer att breddas vilket innebär intrång på privatägda fastigheter. Behovet av anläggningar utöver vägar och VA som till exempel strandpromenad kommer också att byggas ut och bekostas av kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet är stort och undersökningar och inventeringar kommer att resultera i höga kostnader för planarbete och projektledning. Total kostnad för detaljplan är uppskattad till 3,9 miljoner kronor.

En första bedömning är att kostnaderna för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli ca **91,4** miljoner kronor inklusive projektering. Av kostnaderna hörrör cirka **56,4** miljoner kronor från projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrättning och gatukostnadsutredning) samt **35** miljoner från allmänna vatten- och spillvattenledningar.

För gator kan hela kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 56,4 miljoner. Finansiering av VA-kostnaderna görs via anläggningsavgifter och med 2014 års taxa skulle intäkterna bli cirka 21 miljoner kronor.

Kommunens underskott är uppskattat till **31,1** miljoner kronor och baseras på 2014 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att tillkomma.

I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Projektagare

David Arvidsson
Projektledare

Terese Karlqvist
Delprojektledare detaljplan

Översikt Mjölkudden – Gustavsviks gård, 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	

