

STARTPROMEMORIA
Boo Gårds skola/Galärvägen

Dnr KFKS 2013/660-214
Projekt 9431

Boo Gårds skola – Galärvägen

Stadsbyggnadsprojekt för Boo gårds skola, Boovallen, Galärvägen och Kornettvägen
m.fl vägar i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Gränserna kan komma att justeras under planarbetet. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I 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, 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.

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

En förstudie, som kommer att ligga till grund för den nya detaljplanen, ska göras för att utreda vilka förändringar som måste ske av befintligt vägnät. 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. Viss markinlösen krävs längs flertalet vägar i området för att få till de vägbredder som behövs för standardhöjningen av vägar i området.

Kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats i området efter detaljpaneläggning. Detta medför att en lantmäteriförrättning krävs för att lyfta ur de fastigheter som ingår i detaljplaneområdet från Bo gemensamhetsanläggning, Bo ga:2, som förvaltas av Boo gårds vägförening.

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

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats inom området
- Möjliggöra en utveckling av skol- och idrottsverksamheten samt mindre närservice i området
- Pröva lämpligheten av att infoga den sk Booladan-tomten i skol- och idrottsområdet
- Organisera trafik- och parkeringssituationen i området kring Boovallen och Boo gårds skola
- Pröva lämpligheten av mindre förtätning av området
- Bekräfta förskolan vid Galärvägen i enlighet med programmet för sydöstra Boo
- Utveckla lek- och rekreationsmöjligheterna i området

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Upprätta en detaljplan som möjliggör kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och en utveckling av skol- och idrottsområdet
- Förbättrad trafik- och parkeringssituation i anslutning till Boo gårds skola och Boovallen bland annat genom att strukturera parkeringen i området med tydligt markerade parkeringsplatser
- Detaljplan antagen under 2016
- Iordningställa befintliga släpp till grönområden för att tydliggöra vad som är allmän plats.
- Iordningställa en lekplats för områdets lokala behov

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten som renas och infiltreras: I samband med genomförande av detaljplanen kommer andel hårdgjorda ytor att öka. Projektet ska utreda vilka fördröjnings- och reningsåtgärder som krävs för att området trots ökningen av hårdgjorda ytor ska ha en hållbar dagvattensituation.
- Effektiv mark- och resursanvändning: Dagens skol- och idrottsområdet med kringliggande parkeringar ska utnyttjas på ett bättre sätt för att kunna tillgodose de ökade behov som kommer med en förtätning i omkringliggande områden.
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur: Boo gårds skola och Boovallen ligger inom planområdet. Genom projektet förbättras trafiksäkerheten bland annat genom att vissa vägar kompletteras med gångbanor, vilket förbättrar förutsättningarna för att både barn och vuxna enkelt ska kunna ta sig till dessa områden till fots eller med cykel.
- Nära till grön- och vattenområden: Området ligger nära Baggensfjärden och bland annat Boobadet samt omfattar och angränsar till mindre grönområden som är viktiga för närrekreation. Projektet ska tydliggöra befintliga släpp till grönområdena och ner till vattnet. I projektet ingår även att utreda möjligheten att iordningställa en motions slinga/gångstig samt en mindre lekplats för områdets lokala behov.

2.3 Projektets bakgrund & behov

Planområdet är en del av programmet för sydöstra Boo. Området har sedan tidigare kommunalt vatten och avlopp samt byggrätter för permanentbostadsbebyggelse. Huvudmannaskapet för allmän plats är dock enskilt. Huvudmannen, Boo Gårds vägförening, har begärt att kommunen ska ta över huvudmannaskapet. För att detta ska vara möjligt krävs en ny detaljplan. I detaljplanarbetet ska även byggrätterna och fastighetsindelningen ses över för att möjliggöra mindre förtätningar. Planområdet omfattar

även Boo gårds skola och intilliggande Boovallen. Boovallen saknar idag detaljplan och Boo gårds skola är i behov av att kunna utöka verksamheten. Trafik- och parkeringssituationen kring skol- och idrottsområdet är inte planerad och behöver ses över i samband med detaljplanarbetet.

3 Förutsättningar

3.1 Fastighet/Område

Området är ett sedan tidigare permanentbebyggt område med enskilt huvudmannaskap för allmän plats (vägar och park-/naturmark). Fastigheterna i området är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Områdets vägförening, Boo Gårds vägförening, har ansökt om att kommunen ska ta över huvudmannaskapet för allmän plats. I området ingår även Boo gårds skola, Boovallen och området där den så kallade Booladan tidigare låg.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Den röda linjen visar projektområdets preliminära avgränsning.

I projektområdet ingår fastigheter vid Husarvägen, Kornettvägen, Dragonvägen, Roddarvägen, Rågångsvägen, Galarvägen, Jungmansvägen, Drabantvägen och Boo kapellväg. I projektområdet ingår även Boo gårds skola, Bovallen och det område där den så kallade Booladan tidigare låg. Områdets gränser är preliminära och kan komma att ändras under framtagandet av detaljplanen.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Översiktsplan

I Nackas översiktsplanen, Hållbart framtid i Nacka (antagen 2012), ligger planområdet inom en del av Nacka där markanvändningen betecknas som "Gles blandad bebyggelse". Dessa områden domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor och andra verksamheter som inte innebär betydande störning samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Översiktsplanen anger att verksamheten på Boovallens idrottsplats bör tryggas och ges möjlighet att utvecklas. Enligt översiktsplanen föreslås området kring Boovägen i anslutning till kollektivtrafik och skol- och idrottsområdet kunna utvecklas för mindre service och som mötesplats. Projektet bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

3.3.2 Arbetsmodell för förnyelseplaneringen

Projektet ska bedrivas med utgångspunkt i Nacka kommuns arbetsmodell för förnyelseplaneringen. Området föreslås planläggas långsiktigt med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Området är upplagt som två projekt i den senaste tidplanen för förnyelseplaneringen som antogs av kommunstyrelsen i maj 2013. Enligt tidplanen avsågs Boo gårds skola-Boovallen starta under hösten 2013 och Galärvägen-Kornettvägen skulle starta under våren 2014. Det har dock bedömts lämpligt att slå ihop dessa två etapper till ett projekt.

3.3.3 Program

Planområdet är en del av programmet för sydöstra Boo som antogs i mars 2012. Planområdet är en sammanslagning av programmets två delområden Boo Gårds skola-Boovallen och Galärvägen-Kornettvägen. Programmet ligger till grund för kommande detaljplanering. Enligt programmet ska ett helhetsgrepp tas över skol- och idrottsområdet bland annat för att förbättra trafiksituationen i området. Användningen av fastigheten där den så kallade Booladan tidigare låg bör diskuteras. Programmet anger även att en ändring av huvudmannaskapet för allmän plats ska göras inom Galärvägen-Kornettvägen då Boo Gårds vägförening begärt att kommunen ska ta över huvudmannaskapet. Ett övertagande innebär att en översyn av befintliga vägar och parker ska göras för att uppmärksamma eventuella behov av åtgärder. Programmet anger att en omprövning kan ske av befintliga byggrätter och fastighetsindelning i syfte att få en mer flexibel plan som kan medge viss förtätning. I programmet föreslås även en ny förskola vid Galärvägen. Programmet anger även att om en större utbyggnad kommer till mellan Riddarstigen och Drabantvägen skulle en utbyggnad av vägnätet för att möjliggöra för busstrafik även på Boo Kapellväg och Galärvägen vara motiverad. Området Riddarstigen/Drabantvägen ligger inom ett angränsande stadsbyggnadsprojekt, Mjolkudden/Gustavsviks gård. I arbetet med projekt Boo gårds skola/Galärvägen ska bevakas att en framtida bussväg inte omöjliggörs.

3.3.4 Detaljplaner

Planområdet omfattas av ett antal olika detaljplaner. Den ursprungliga planen för området kring Kornettvägen är en byggnadsplan, B 99, från 1940-talet. Därefter har flera tillägg (dp 242, dp 317, dp 367) gjorts till den ursprungliga byggnadsplanen som delvis justerar och kompletterar byggrätterna. Idag är byggrätten i området 150 kvm för envåningshus.

Tvåvåningshus får uppta högst 200 kvm bruttoarea ovan mark, dock får byggnadsarean på mark inte uppta mer än 120 kvm. Uthus får uppta högst 40 kvm byggnadsarea.

Den ursprungliga planen för området kring Galärvägen är en byggnadsplan, B82, från 1940-talet. Därefter har flera tillägg (dp 233, dp 299, dp 366) gjorts till den ursprungliga byggnadsplanen som delvis justerar och kompletterar byggrätterna. Idag är högsta tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad 200 kvm ovan mark, dock får byggnadsarean på mark inte uppta mer än 120 kvm. Uthus får uppta högst 40 kvm byggnadsarea.

För detaljplanerna i området kring Galärvägen och Kornettvägen pågår genomförandetiden till 2015.

För fastigheten Bo 1:921 gäller detaljplan, dp 484, som anger att största byggnadsarean för huvudbyggnaden är 135 kvm med en högsta nockhöjd på 8,0 meter. Uthus och garage får inte uppta en större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm.

Skolområdet omfattas av en stadsplan, S 308, från 1980 som anger att byggnader får uppföras i högst en våning med en byggnadshöjd på högst 8,0 meter.

Idrottsområdet Boovallen är idag planlöst.

Området där den så kallade Booladan tidigare låg omfattas av en detaljplan från 2007, vars genomförandetid går ut i maj 2015. Den detaljplanen anger att delar av området får bebyggas med bostäder, föreningslokaler, café, hantverk, handel och dylikt. Övriga delar av planområdet anges som naturområde. Det är idag inte aktuellt att genomföra Booladanprojektet, som innebar bostäder i kombination med ett allaktivitetshus, vilket var grunden för utformningen av den gällande detaljplanen.

3.3.5 Andra politiska beslut/ställningstaganden

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 24 september 2013, § 187 om investeringsmedel och starbesked för att bygga en ny förskola med åtta avdelningar vid Galärvägen. Fem av de åtta avdelningarna är en ersättning för den förskoleverksamhet som idag finns vid Boo gårds skola, där de flesta avdelningarna är uppförda med tidsbegränsade bygglov. Förskolan vid Galärvägen byggs med stöd av gällande detaljplan som anger ”allmänt ändamål”. Förskolan planeras tas i drift hösten 2015, det vill säga innan detaljplanen med tillhörande utbyggnad är klar. Utbyggnaden av förskolan innebär därför att en provisorisk gång- och cykelväg måste anläggas längs med Galärvägen, Jungmansvägen och Boo kapellväg samt att överenskommelse om detta måste tecknas med Boo gårds vägförening som idag är huvudman för vägarna.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

Samordning krävs med angränsande stadsbyggnadsprojekt vad avser plangränser, gatukostnader med mera samt med projektet för förskoleutbyggnaden vid Galärvägen.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna i området är privatägda. Nacka kommun äger naturområden och gatumarken i området samt Boo gårds skola, Boovallen och Booladantomten.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i huvudsak av friliggande villor i ett till två plan. Tomtstorlekarna varierar mellan cirka 1500 kvadratmeter och 4500 kvadratmeter, men merparten är under 2000 kvadratmeter. Husen är i många fall placerade en bit in på tomten. Inom vissa fastigheter finns områden med värdefulla ekar och tallar. I det kommande planarbetet ska behovet av skydd för värdefulla träd utredas.

Natur, rekreation och lek

Inom planområdet finns endast mindre sammanhängande grönytor som dock är viktiga för de boende som närreklamationsområden. Ytorna med tillhörande släpp mellan privatägda fastigheter bör därför iordningställas så att det blir tydligt vad som är allmän plats och vad som är privatägd mark. Möjligheterna att anordna en närlekplats och en motionsslinga/gångstig ska utredas i projektarbetet.

Grönområdet i projektområdets östra del är en del av ett spridningssamband, främst för barrskogsarter, norrut mot Abborrträsk och Velamsund som ska bevaras.

Kulturmiljö

I anslutning till områdets sydvästra del ligger Boo gård som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt kommunens kulturmiljöprogram (antaget 2011). I arbetet med detaljplanen ska behovet av eventuella kulturhistoriska bestämmelser för angränsade fastigheter i gårdens närmiljö bedömas.

Trafik

I huvudsak har vägarna den uppbyggnad som krävs för kommunal standard men de behöver breddas och vissa ska förses med gångbana eller gång- och cykelbana. I anslutning till Boo gård skola finns en parkeringsplats. Tomten där den så kallade Booladan tidigare låg används även den som parkeringsplats för besökare till Boovallen även om området inte är planlagt för parkering. I planarbetet ska behovet av infartsparkeringar och cykelparkeringar i anslutning till skol- och idrottsområdet utredas.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp (VA) är utbyggt i området. Inom området finns kommunala VA-ledningar som passerar över privatägda fastigheter. Planförslaget bör förses med lämpliga planbestämmelser för att säkra dessa. På fastigheten Bo 1:922 finns ett påslag för en tunnel för VA-ledningar som ingår i kommunens huvudledningsnät, fastigheten ska därför lämnas obebyggd.

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra ökade hårdgjorda ytor. Lämpliga fördröjningsåtgärder för dagvatten ska utredas i planarbetet.

Befintlig återvinningsstation bör finnas kvar inom området. Lämplig placering ska utredas i samband med översynen av parkeringsytorna vid skol- och idrottsområdet.

Service

I områdets sydvästra del ligger Boo gårds skola som har ca 520 elever från förskoleklass till årskurs 6. I anslutning till skolan finns även fem förskoleavdelningar som har tidsbegränsade bygglov. Politiskt beslut finns om att flytta förskoleverksamheten till en ny förskola vid Galärvägen. I planarbetet ska förutsättningarna för att utöka skolan med fler klasser i respektive årskurs samt förutsättningarna för att komplettera skolan med en högstadiedel utredas.

Öster om Boo gårds skola ligger Bovallen som är ett idrottsplatsområde med två konstgräsplaner för 11-manna spel och en sjuanna grusplan.

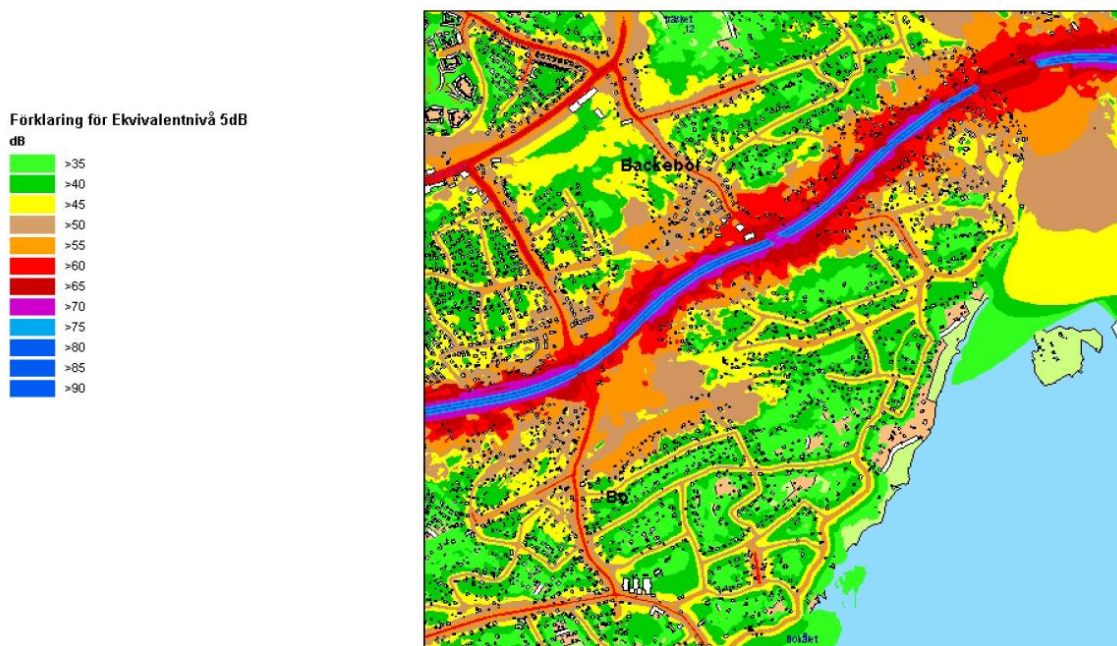
I anslutning till skol- och idrottsområdet finns busshållplatser som trafikeras av bussar in till Slussen.

Kommunal och kommersiell service finns i Orminge centrum som ligger cirka 4 kilometer från projektområdet. Lämpligheten av en utveckling av mindre närservice i anslutning till skol- och idrottsområdet bör prövas.

Miljö

Inom den så kallade Booladan-tomten kan det förekomma markföroreningar. Detta bör undersökas vidare.

Viss bullerproblematik kan finnas för fastigheterna vid Husarvägen samt i anslutning till Lotsvägen. Detta ska utredas vidare i planarbetet.



Översiktlig trafikbullerutredning år 2010, karta från programmet för sydöstra Boo

Miljöbedömningar för planer och program

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planerna inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

4.2 Delprojekt förstudie

En förstudie kommer att genomföras i syfte att ligga till grund för uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar samt för att utreda om åtgärder krävs på befintliga VA-ledningar. Förstudien kommer att resultera i en rapport som beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnad av anläggningarna. Förstudien kommer att göras i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen och utföras av en konsult.

4.3 Delprojekt gatukostnadsutredning

En gatukostnadsutredning ska göras för projektet och kommer att bedrivas parallellt med arbetet med detaljplanen. Till grund för kostnadsberäkningen kommer förstudien och projekteringen att användas. Uppsamlingsvägar inom området får körbanor som är minst 4,5 meter breda och utrustas med en gångbana. I dagsläget finns inga planer på utbyggnad med en högre standard än vad som behövs för områdets behov. Därför kommer hela kostnaden för utbyggnad av gata att finansieras genom gatukostnader. Kommunens gatukostnadspolicy kommer att användas som underlag vid gatukostnadsutredningen.

4.4 Delprojekt projektering

Projekteringen av gator och andra allmänna anläggningar kommer att påbörjas under detaljplaneprocessen och tanken är att den ska vara klar innan granskning av gatukostnaderna för att kunna användas i kostnadsbedömningen. Kommunen ansvarar för projekteringen men den kommer att utföras av en konsult. Vid projektering av gatorna ska i möjligaste mån hänsyn tas till befintlig terräng och vegetation.

4.5 Delprojekt utbyggnad

Kommunen planeras vara huvudman för - och ansvara för utbyggnaden av - allmänna anläggningar, såsom gator och motionsslingor och lekplatser. Parkeringsplatser för skol- och idrottsverksamhet samt nya anläggningar för skola/idrott byggs ut och finansieras av ansvariga enheter på kommunen.

4.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Viss markinlösen krävs längs flertalet vägar i området för att få till de vägbredder som behövs för standardhöjningen av vägar i området. Sophantering ska studeras under planläggningen av området. Eventuella vändplaner kan kräva inlösen av mark. Inlösen av mark sker genom lantmäteriförrättning.

Mindre områden av kommunal mark har privatiserats och tagits i anspråk med privata anläggningar och gräsmattor. Kontakt kommer att tas med berörda fastighetsägare om bortförande av anläggning och återställande av mark.

Vägnätet och fastigheterna inom detaljplaneområdet ingår idag i Bo gemensamhetsanläggning, Bo ga:2, som förvaltas av Boo gårds vägförening. Då kommunen planeras vara huvudman för vägarna och parkmarken i området behöver Bo ga:2 omprövas i en lantmäteriförrättning, så att samtliga anläggningar och fastigheter inom detaljplaneområdet inte längre hör till gemensamhetsanläggningen. Föreningen har idag även vägar som ingår bland annat i detaljplaneområdena för Mjölkkudden/Gustavsviks gård samt Område Y och Z.

Det finns ett antal äldre avtalsservitut på fastigheter i området. I många fall berör dessa rättigheter som är uppenbart inaktuella. Under detaljplanearbetet behöver det utredas vilka fastigheter som berörs samt hur dessa servitut ska hanteras.

5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

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, flertalet gator i området har dock enligt uppgift redan bra vägkroppar. 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 och upprustning/utbyggnad av allmänna parkanläggningar samt iståndsättning av naturmark 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 de har tillgång till kommunalt VA, varför området redan är förtätat och majoriteten av fastigheterna är permanentbebodda. Endast ett fåtal nya fastigheter bedöms tillkomma och därmed uppskattas intäkterna från planavgifter till cirka en miljon kronor.

I projektkalkylen ingår inte kostnader för nya anläggningar för skola/idrott eller byggandet av parkeringsplatser för skolan och idrotten då dessa kostnader ska finansieras av respektive kommunal enhet.

Projektet bedöms således gå med cirka 7 miljoner kronor i underskott. Bättre underlag för uppskattningar av projektets budget kommer att tas fram i det fortsatta arbetet och nya kalkyler kommer att upprättas. Budgeten för projektet kommer att justeras framöver.

6 Preliminär tidplan

Detaljplanering	2014-2017
Förstudie	2014-2015
Gatukostnadsutredning	2015-2016
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2019

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Sara Bolander
Projektledare

Therese Sjöberg
Planarkitekt