

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Dalkarlsängen med trafikplats i kommundelen Boo

Sammanfattning

Projektet syftar bland annat till att skapa ett attraktivt verksamhetsområde, ett förbättrat trafiksystem och nya lokaler för skola och förskola samtidigt som mark som är förorenad på grund av tidigare tippverksamhet saneras.

Området kommer att delas in i tre detaljplaner. Den första detaljplanen i området beräknas starta under 2013 och börja genomföras 2017.

Kalkylen visar att projektet troligen kommer att medföra en nettokostnad på ca 50-70 miljoner kr.

Syfte och mål

Projektet har följande syften:

att

- göra det lättare för kollektivtrafikanter, gående, cyklister och bilister att ta sig till och från Sydöstra Boo och närliggande områden
- lösa skolans och förskolans lokalbehov
- förbättra den av tippverksamheten påverkade miljön i området
- skapa nya arbetsplatser
- bidra till en hållbar lösning för hantering av dagvatten i Sydöstra Boo

Projektet har följande mål:

att

- skapa en ny trafikplats där Boovägen korsar Värmdöleden



- bygga ut Dalvägen med möjlighet till busstrafikering och förbinda den med Boovägen
- skapa ytor för verksamheter, skolor, förskolor och idrott om ca 100000 m²
- skapa en lösning för återbrukscentral
- skapa en infartsparkering och busshållplatser
- sanera den gamla Bootippen för att möjliggöra ny bebyggelse
- skapa ett attraktivt verksamhetsområde

Projektets övergripande syften avspeglar sig i de hållbarhetsmål som kommer att vara vägledande för projektet. Hållbarhetsmålen är:

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur

Bakgrund

Den centrala delen av området har sedan 1930-talet används som soptipp. Från början användes tippen som latrintipp och tipp för hushållsavfall. Efter 1960 tippades huvudsakligen schaktmassor och slam. Området har också använts för tippning av massor från byggandet av Värmdöleden samt rensning och muddring av Bagarsjön.

Den övervägande delen av marken inom området ägs av Nacka kommun.

Läge och omfattning

Områdets preliminära omfattning framgår av nedanstående karta.



Riksintressen

Området berörs av riksintressen för kommunikationer i form av länsväg 222 (Värmdöleden).

Översiktsplan

I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är området markerat som arbetsplatsområde och tekniska anläggningar. Enligt översiktsplanen kan området rymma cirka 100000 m² kvartersmark. Förutom småindustri bör området enligt översiktsplanen rymma en ny skola och en återvinningscentral. Vissa mer personalintensiva verksamheter kan vara aktuella. Översiktsplanen anger att området totalt kan innehålla 600–1000 arbetsplatser beroende på typ av verksamheter.

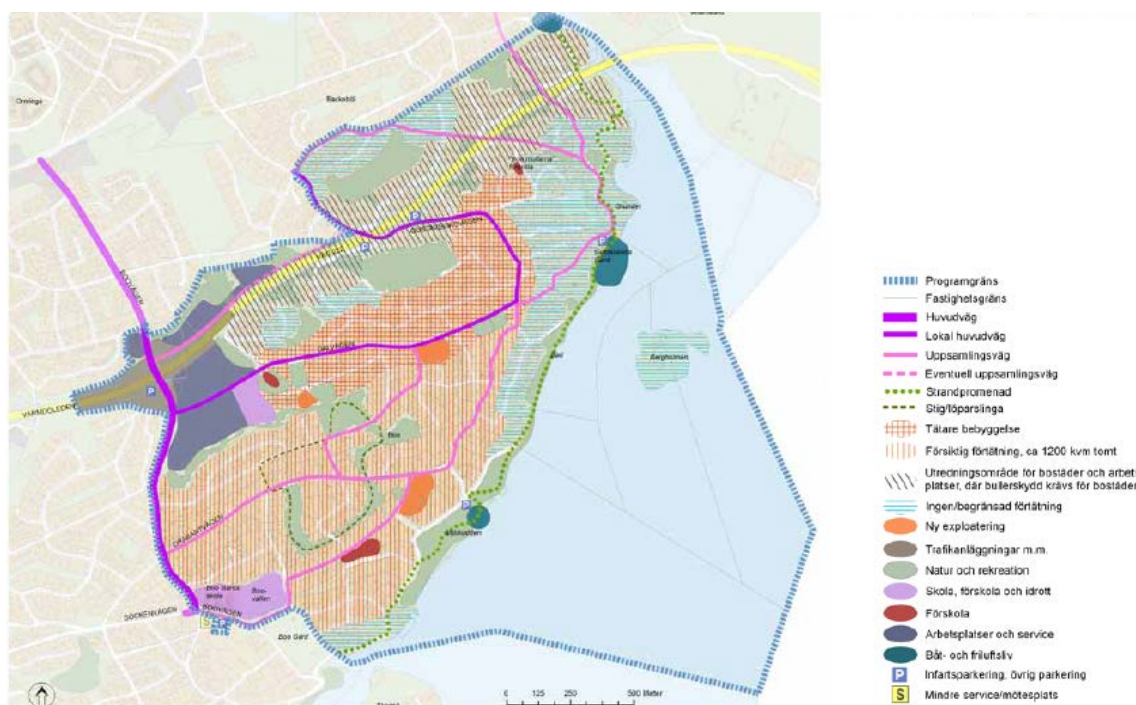
Program

Området ingick i det planprogram för Sydöstra Boo som var föremål för samråd under våren 2011 och som antogs av kommunstyrelsen i mars 2012. Planeringen och utvecklingen av Sydöstra Boo sker med bakgrund i den vision som redovisas i programmet:

- Området ska utvecklas på ett sätt som är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart.
- Det skall finnas någonstans att bo när livet skiftar skede; bostäder för ungdomar, äldre, familjer som splittras men ändå vill bo nära varandra och bostäder för barnfamiljen med behov av större bostadsyta.
- Det skall finnas en gemensam utemiljö för de som är friska och starka och kan cykla och gå långt och även för de som går kortare sträckor till sandlådan eller till

parkbänken för en stunds samvaro. Sydöstra Boo ska vara en grön och lummig stadsdel.

- Det skall vara enkelt att resa till och från Sydöstra Boo, det skall vara enkelt att förflytta sig inom Sydöstra Boo.
- De fritidsaktiviteter som Sydöstra Boo kan erbjuda ska utvecklas. Det kan gälla segling och båtsport, lek och idrott.
- Livet i vattnet ska värnas. Det sker genom att utsläppen till havet minskar och dagvattnet tas om hand på ett miljöriktigt sätt.



Markanvändningskarta från programmet för Sydöstra Boo

Det aktuella området har i programmet getts beteckningarna Arbetsplatser och service, Skola, förskola och idrott, Natur och rekreation samt Trafikanläggningar (trafikplatsen). Det finns även ett reservat för Dalvägens förlängning genom området.

Om projektet

Projektet innehåller flera delar som tar olika lång tid att planera och genomföra. En sanering och iordningställande av det gamla tippområdet är angelägen ur miljösynpunkt och är en förutsättning för att området ska kunna utvecklas. En planering för olika typer av verksamheter och anläggningar innebär att den stora efterfrågan på sådan mark kan tillgodoses. På grund av de tekniska svårigheterna samt de stora ekonomiska investeringarna beräknas planering och genomförande ta flera år. Det gör även en markbehandling av tippet samt planering och utbyggnad av trafikplatsen med upprustning av Boovägen och nybyggnad av Dalvägen. Trafikplatsen förutsätter även en planering enligt Väglagen och samverkan med Trafikverket.

Dalvägens koppling mot Boovägen är strategiskt viktig för att kunna öppna trafikförsörjningen för de bostäder och de förskolor som föreslås i den norra delen av



Sydöstra Boo. På sikt är förbindelsen även viktig när behovet av ny skola uppstår. Kopplingen innebär att det finns möjligheter att få en anslutning till befintligt VA-nät vid Boovägen. En koppling med Boovägen är möjlig även utan att trafikplats Boo kommer till.

Området kommer att delas in i tre detaljplaner, vilka beskrivs närmare nedanför. Varje detaljplan kommer att bli ett eget delprojekt. I de olika detaljplanarbetena ska för delområdena relevanta planeringsfrågorna belysas och utredas, till exempel landskapsbild, vegetation, topografi, geologi (geoteknik), lokalklimat, rekreation, markföroreningar, trafik, dagvatten. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

Delprojekt markarbete

Marken på den före detta Bootippen är förorenad efter många års tippverksamhet. I egenskap av före detta verksamhetsutövare är kommunen skyldig att sanera den gamla tippen oavsett om området ska exploateras eller inte. Om ingen exploatering sker kommer tippen att behöva sluttäckas. Om andra markanvändningar ska bli möjliga kommer marken att behöva saneras.

För att det ska bli möjligt att exploatera marken och bygga nödvändig infrastruktur så behöver stora mängder schaktmassor transporteras dit för att täcka över den gamla tippen och pressa ihop de gamla tippmassorna. Schaktmassehanteringen skulle med fördel kunna samordnas med de resurser som en återbrukscentral behöver. Kostnaden för att hantera schaktmassorna över tid skulle därmed kunna reduceras.

Delprojekt detaljplan 1

Detaljplan 1 omfattar utveckling av verksamheter norr om Värmdöleden. Detta område bedöms inte kräva marksanering i samma omfattning som området söder om Värmdöleden och är av så pass begränsad omfattning att trafikförsörjningen tills vidare bör kunna ske via Boovägen/Värmdövägen. Detta delprojekt är därför relativt oberoende av de två andra detaljplanerna.

Delprojekt detaljplan 2

Detaljplan 2 omfattar det egentliga tippområdet och ska planeras för verksamheter, skol- och idrottsområde samt Dalvägens förlängning inom Dalkarlsängen.

Delprojekt detaljplan 3

Detaljplan 3 innehåller i princip bara infrastruktur. I delprojektet ingår den nya trafikplatsen och ombyggnad av Boovägen. Trafikplatsen är en förutsättning för en utveckling av verksamhetsområdet inom Dalkarlsängen, men den är beroende av Trafikverkets planering. I vilken ordning olika delar kommer att planeras och tas i anspråk kommer att utredas i projektet. Om det visar sig att projektet som helhet drar ut på tiden bör Dalvägens koppling med Boovägen prioriteras och genomföras samtidigt med den lokala huvudvägen inom område Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Ett avtal med Trafikverket har tagits fram för att reglera parternas engagemang i och finansieringen av den åtgärdsvalsstudie som är det första steget i planeringen av en ny trafikplats. Avtalet föreskriver att kommunen ansvarar för och finansierar framtagandet av åtgärdsvalsstudien.



Delprojekt markförsäljning

Projektet finansieras till stor del av markförsäljning inom det nya verksamhetsområdet. Då projektet inte helt kan bära sina egna kostnader är det väsentligt att skapa förutsättningar för verksamheter som kan inbringa höga intäkter vid försäljning.

Ekonomi

Tidigare har en förstudie för omvandling av Bootippen presenterat en kalkyl för projektet. Den ligger även fortsättningsvis till grund för projektets kalkylerade budget. Kalkylen visar att projektet kommer att medföra en nettokostnad på ca 50-70 miljoner kr.

Totalt beräknas projektet medföra ca 195-215 miljoner kr i kostnader.

- Markarbeten för att hantera Bootippen, 68-88 miljoner kr. (beroende av hur mycket schaktmassor som behöver köpas in)
- Gator och större vägar inom området, 53 miljoner kr.
- Trafikplats, 37 miljoner kr.
- VA, 30 miljoner kr
- Projektledning och plankostnader, 7 miljoner kr

Totalt beräknas projektet generera intäkter på ca 145 miljoner kr.

- Gatukostnadsersättning, 40 miljoner kr
- Markförsäljning, 90 miljoner kr
- Anläggningsavgifter VA, 15 miljoner kr

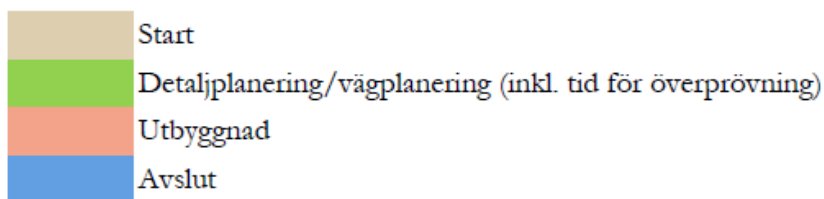
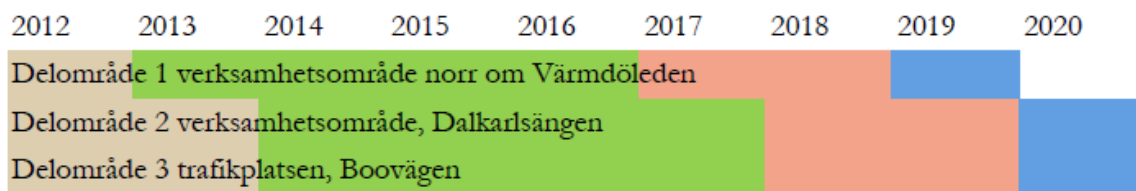
Kostnaden för att köpa in de schaktmassor som behövs för att övertäcka den gamla tippet beräknas till ca 20 miljoner kr. Vid inrättande av mottagning av schaktmassor kan kostnaden för inköp av dessa reduceras väsentligt.

Kostnaden för att genomföra hela projektet ska jämföras med en sluttäckning av den gamla tippet vilken beräknas kosta ca 30 miljoner kr. Kommunen är skyldig att sluttäcka tippet i det fall att ingen exploatering blir av.

Projektet kommer att innebära ytterligare investering i skolor, förskolor och idrottsanläggningar som inte är medräknade i denna kalkyl.



Preliminär tidsplan



Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
planchef

Per Wilhelmsson
projektledare

Johan Berggren
exploateringsingenjör