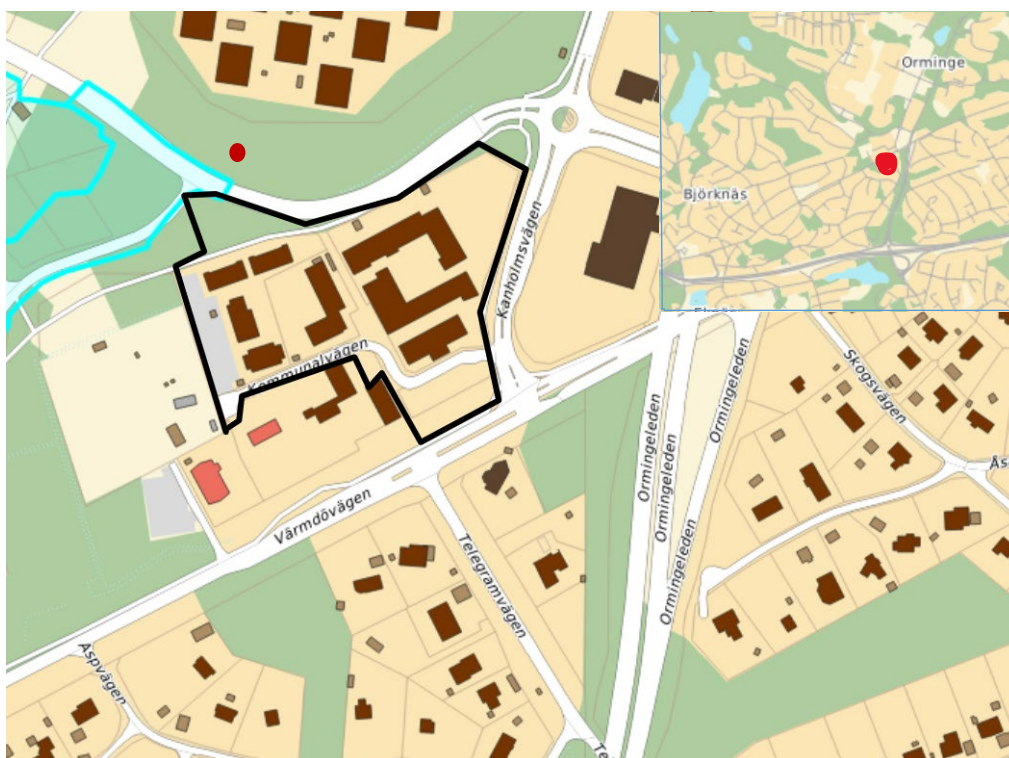


Slutrapport Boo Kommunhus

Stadsbyggnadsprojekt för Boo Kommunhus,
fastigheterna Orminge 1:18, 1:57 m.fl. Seniorbostäder i Centrala Boo
i kommundelen Boo, Nacka kommun



Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.

Innehållsförteckning

1	<i>Sammanfattning</i>	3
2	<i>Bakgrund, syfte och mål</i>	3
2.1	Bakgrund	3
2.2	Syfte	4
2.3	Mål Fel! Bokmärket är inte definierat.	
2.3.1	Projektmål.....Fel! Bokmärket är inte definierat.	
2.3.2	Miljö- och klimatambitioner	5
3	<i>Resultat</i>	5
3.1	Uppfyllelse av mål	5
3.2	Produkt	5
3.3	Tider	6
3.4	Ekonomi	6
3.4.1	Budget.....	6
3.4.2	Utfall	6
3.4.3	Driftkostnader för allmänna anläggningar.....Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4	<i>Slutsatser och förslag på förbättringar</i>	7
5	<i>Bilder</i>	8

I Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt 9321 Boo Kommunalhus är klart att avslutas. Stadsbyggnadsprojektets mål var att tillskapa 120 nya lägenheter, varav cirka 50 seniorbostäder, 35 är vårdlägenheter och 30 hyresrättslägenheter samt att planera för verksamhetslokaler och äldreservice i det före detta kommunalhuset med annexbyggnad.

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan startade 2002. Detaljplanen antogs och vann laga kraft under 2005. Marken anvisades till Alliance Fastighetsutveckling AB och Seniorforum Boo, med vilka Nacka kommun i samband med detaljplanens antagande ingick genomförandeavtal och tomträttsavtal avseende genomförande av detaljplanen, utvecklingen av den kommunala marken och deras förvärv av befintliga byggnader, tidigare Boo kommunalhus.

Stadsbyggnadsprojektets hade en budget om -10,9 miljoner kronor netto för framtagande av ny detaljplan och utbyggnad av allmänna anläggningar. Stadsbyggnadsprojektet redovisar vid projektavslut ett bättre resultat, -8,9 miljoner kronor netto, än budgeterat. Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som försäljning av byggnader (7 miljoner kronor), avskrivning av byggnader (-13,7 miljoner kronor) och värdeökning genom tomträttsupplåtelse (30 miljoner kronor), har genererat ett positivt netto om 14 miljoner kronor.

Samtliga projektmål har uppfyllts genom projektet. Projektavslut har dröjt i avvaktan på att Ormingeriggens ombyggnad och ordnande av en bättre angöring till Seniorforums fastighet.

2 Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Boo Kommunalhus omfattar ett projektområde beläget i centrala Boo, söder om Orminge mellan Ormingeringen i norr, Värmdövägen i söder, Kanholmsvägen i öster och Vattenfalls ställverk i väster.

Nacka kommun påbörjade arbetet med att ta fram en ny detaljplan för projektområdet 2002 med syftet att pröva en anläggning för äldreboende, vård och service. Projektet fick i uppdrag att genom framtagande av ny detaljplan utreda områdets framtida markanvändning och fördelning mellan bostäder, kontor, förskolor och andra verksamheter.

Delar av området var före planläggningen bebyggt, bland annat låg före detta Boo kommunalhus inom projektområdet. I övrigt bestod området till stora delar av berg och till viss del av fyllnadsmassor.



Bildtext: Karta som visar ett flygfoto över projektområdet.

2.2 Syfte

Stadsbyggnadsprojektets syfte:

- 1) Att möjliggöra en förnyelse av området vid Boo kommunalhus dels genom att medge bostadslägenheter i flerbostadshus på fastigheterna Orminge 1:57, 60:1, 60:2 och 62:1, dels genom att möjliggöra en om- och tillbyggnad av det gamla kommunalhuset och dess annex för att användas som äldreboende och servicecentrum för SeniorForum Boo Kooperativ hyresrättsförening.
- 2) Förbättring av trafiksituationen inom planområdet. Parkeringen tydliggörs och ett centralt sammanhängande torgrum bildas. Bebyggelsen bildar två kvarter med varierad utformning och höjd med ett våningsantal från två upp till fem våningar.
- 3) Spara naturmarksområde med hänsyn till närmiljön och stadsbilden. Söder om kommunalhuset finns en parkeringsplats samt mellan denna och Värmdövägen ett med träd, buskar och blommor planterat parkområde. Denna inramning av kommunalhusets entré är viktig för att minna om kommunens tidigare historia.

2.3 Mål

2.3.1 Projekt mål

Stadsbyggnadsprojektets mål var att tillskapa 120 nya lägenheter, varav cirka 50 seniorbostäder, 35 år vårdlägenheter och 30 hyresrättslägenheter.

Verksamhetslokaler och äldreservice planeras i det om- och tillbyggda före detta kommunalhuset med annexbyggnad.

2.3.2 Miljö- och klimatambitioner

Projektet har inte aktivt arbetat med något uttalat målområde för hållbart byggande. Det finns dock miljö- och klimatambitioner i projektet som beskrivs nedan.

- Dagvattnet inom området ska så långt som möjligt tas om hand om lokalt. Särskild fokus på hantering av lågpunkter.
- Förutsättningar för källsortering ska finnas. Källsortering ska finnas även under byggtiden.
- Vattenfalls anläggningar behöver bullerdämpas (verksamhetsbuller). Placering av byggnaderna bildar tysta gårdar så att uteplatser klarar bullerkraven.
- Magnetfältstyrkan kontrolleras från Vattenfalls anläggningar, så att ingen strålningsrisk förekommer.

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Mål #1</i>	<i>Totalt 120 lägenheter</i>	<i>Ja</i>
<i>Mål #2</i>	<i>50 hyresrätter senior</i>	<i>Ja</i>
<i>Mål #3</i>	<i>35 hyresrätter vårdlgh</i>	<i>Ja</i>
<i>Mål #3</i>	<i>35 hyresrätter</i>	<i>Ja</i>

Direkta resultat som levererats:

Detaljplan med gestaltungsprogram för del av Orminge 1:18, 1:57 m.fl. seniorbostäder i Centrala Boo antogs 2005-05-03.

I ärendet ingick exploateringsavtal och tomträttsavtal med båda byggherrarna Seniorforum Boo och Alliance Fastighetsutveckling.

3.2 Produkt

- Antal nya bostäder
 1. Hyresrätter cirka 120 stycken
- Yta verksamheter, 500 kvadratmeter BTA.
- Anläggningar
 1. Gata 2500 kvadratmeter
 2. Park 1000 kvadratmeter

3.3 Tider

	Tidplan i start-pm (år och kvartal)	Utfall (år och kvartal)
Start-PM		2004-01-12
Markanvisningsavtal tecknat	Ej relevant	Ej relevant
Antagen detaljplan	2005-06-01	2005-06-15
Byggstart allmänna anläggningar	Angavs ej	2006-09-01
Start inflyttning	Angavs ej	2008-04-01
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2006-06-01	2011-02-07
Projektavslut	Angavs ej	2023-02-01

- Tid (**16** månader) mellan start-PM och planantagande
- Tid (**1** månader) mellan planantagande och laga kraft:
- Tid (**69** månader) mellan planantagande och slutbesiktning:
- Tid (**228** månader) mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut inräknat).

Projektavslut har dröjt i avvaktan på att Ormingeriggens ombyggnad och ordnande av en bättre angöring till Seniorforums fastighet

3.4 Ekonomi

3.4.1 Budget

	2010-04-07		SUMMA (mkr)
Utbyggnads PM			
Inkomster/intäkter	2,0		
Utgifter	-12,9		
Totalt beviljad budget	-10,9		-10,9

3.4.2 Utfall

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto (mkr)
------------	--------------------	----------	-------------

Mark	0	0,3	-0,3
Gata	0	6,0	-6,0
Park	0	0,6	-0,6
Planarbete	0	2,0	-2,0
Summa	0	-8,9	-8,9

Stadsbyggnadsprojektets hade en budget om -10,9 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 2,0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 12,9 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgeten avsåg inkomster och utgifter för framtagande av ny detaljplan samt utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar. Stadsbyggnadsprojektet redovisar vid projektavslut ett bättre resultat, ett negativt netto om -8,9 miljoner kronor, än budgeterat.

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som försäljning av byggnader (7 miljoner kronor), avskrivning av byggnader (-13,7 miljoner kronor) och värdeökning genom tomträttsupplåtelse (30 miljoner kronor), har genererat ett positivt netto om 14 miljoner kronor.

Försäljningen av byggnaderna till byggaktören, tidigare Boo kommunalhus, resulterade i ett underskott om -6,7 miljoner kronor- Detta fördelat på 7,0 miljoner kronor försäljningsinkomster och -13,7 miljoner kronor i avskrivningar.

Aktivering av investeringar genomfördes i samband med att anläggningar slutbesiktigades år 2011. Natur och trafiknämnden betalar kapitaltjänstkostnader för detta motsvarande 200 000 kronor första året.

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet ger långsiktigt ett positivt resultat. Viktigt att göra projektavslut så snart som möjligt eftersom projektet byter medlemmar och detaljer faller i glömska.

5 Bilder



Vy över planområdet idag, från InternGIS



Vy över planområdet från år 2003, från InternGIS



POSTADRESS
Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS
Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON
08-718 80 00

E-POST
info@nacka.se

SMS
716 80

WEBB
www.nacka.se

ORG.NUMMER
212000-0167