

2016-06-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/299-214
Projekt 9421

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Dalkarlsängen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inriktningen i stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen är att arbeta vidare enligt alternativ B som innebär sluttäckning av Boo-tippen.

Sammanfattning

I området för stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen ligger den gamla Boo-tippen. Tippen behöver avvecklas då miljö- och stadsbyggnadsnämnden genom miljöenheten har gett indikation om förestående föreläggande. I stadsbyggnadsprojektet behövs direktiv för den fortsatta planeringen i projektet.

Tre beslutsalternativ har tagits fram för tippen:

Alternativ A – Sanering av tippen och omkringliggande område för att möjliggöra verksamheter.

Alternativ B - Sluttäckning av tippen som blir ett rekreationsområde

Alternativ C – Sanering av tippen och omkringliggande område för att möjliggöra bollplaner

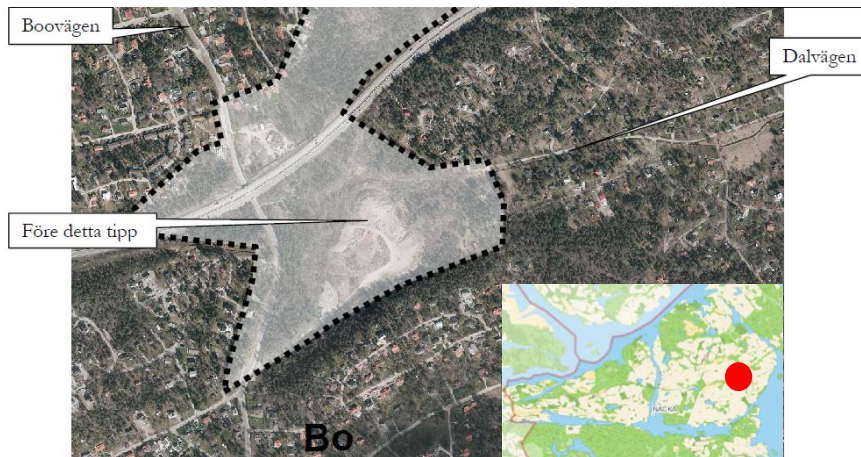
Alternativ B förordas eftersom det är ekonomiskt mest fördelaktigt för projektekonomin i stadsbyggnadsprojektet och innebär minst ekonomisk osäkerhet. En positiv följd av detta alternativ är att behovet av skola i området kan tillgodoses snabbare än om de andra alternativen väljs. Däremot kan alternativet innebära svårigheter för kommunen att hitta möjliga ytor för fullstor bollplan i södra Boo. Dessutom innebär alternativet att ytor för verksamheter blir mindre än målet i detaljplaneprogram och startpromemoria.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade att anta startpromemoria för projektet Dalkarlsängen den 2 september 2013, § 176. Enligt startpromemorian är syftet med stadsbyggnadsprojektet att till skapa en ny trafikplats, bygga ut Dalvägen med möjlighet till busstrafikering och förbinda den med Boovägen, skapa ytor för verksamheter, skolor, förskolor och idrott samt sanera den gamla Boo-tippen för att möjliggöra ny bebyggelse. Den övervägande delen av marken

inom området ägs av Nacka kommun. Startpromemorian grundar sig i det tidigare framtagna och beslutade programmet för sydöstra Boo.

I denna tjänsteskrivelse föreslås att beslut fattas kring vilket alternativ som ska väljas gällande hanteringen av den förre detta Boo-tippen. Alternativ A, B eller C innebär olika typer av markarbeten för att hantera miljöproblem från tippen vilket i sin tur innebär olika markanvändning i kommande detaljplan.

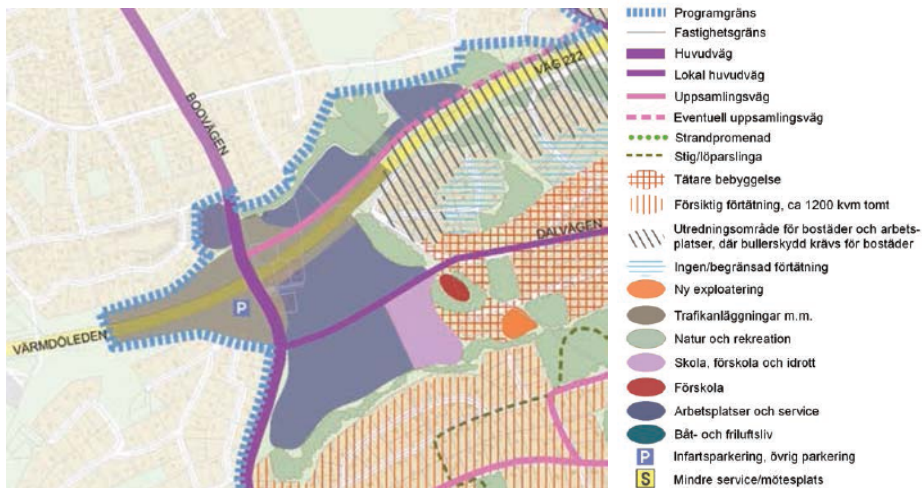


Närområde och lokalisering i kommunen

Bakgrund

Boo-tippen

Den centrala delen av Dalkarlsängen har sedan 1930-talet används som soptipp. Från början användes tippen för latrin- och 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. I området har provtagningar gjorts som visar förhöjda halter av bland annat olja, asfalt och metaller.



Detaljplaneprogram för sydöstra Boo



Under tippmassorna och området omkring tippet finns tjocka lager av lera och torv som gör marken instabil. Detta betyder att sättningar sker och att markområdet inte kan belastas med till exempel byggnader utan att kostsamma och tidskrävande stabiliseringsåtgärder utförs.

Tre beslutsalternativ för tippet

Tre beslutsalternativ har tagits fram för tippet:

Alternativ A – Sanering av tippet och omkringliggande område för att möjliggöra verksamheter

Alternativ B – Sluttäckning av tippet som blir ett rekreationsområde

Alternativ C – Sanering av tippet och omkringliggande område för att möjliggöra bollplaner

I bilaga 1 följer redogörelse och konsekvensbeskrivning för de tre alternativen.

Saneringsalternativen innebär att ett större område saneras och fyllnadsmassor läggs på området under 2-4 år för att stabilisera marken och göra den byggbar. Sluttäckningsalternativet innebär att kapsla in tippmassorna med tätskikt och täcka kullen med jord och gräs, medan området omkring tippet blir fortsatt svårt att bebygga utan stabiliseringsåtgärder.

Fördelar och nackdelar för de tre beslutsalternativen

Alternativ A

Fördelarna är att det skapas ytor för småindustri som genererar intäkter, sanering och iordningställande av byggbar mark sker för ett större område och anläggandet av Dalvägen förenklas.

Nackdelar med alternativet är att det är en stor osäkerhet i projektkalkylerna, det tar lång tid, cirka tio år till färdig skola, det innebär att stora mängder fyllnadsmassor ska transporteras till och från området samt att det begränsar möjligheterna att i senare skede iordningställa ytan för idrott eller skolverksamhet.

Alternativ B

Fördelarna är att det tillskapas ett grönområde/pulkabacke som delvis kan användas som skolgård, det är det alternativ som kostar minst, det tar relativt kort tid, cirka 6-7 år till färdig skola samt att Dalvägens förlängning kan byggas ut snabbare.

Nackdelar med alternativet är att inga ytor för verksamheter eller idrott skapas eller kan skapas i framtiden på tippområdet då marken ska lämnas orörd. En planläggning för grönområde genererar inga intäkter av markförsäljning. Dessutom blir det större marknivåskillnader i området.



Alternativ C

Fördelarna är att alternativet delvis löser dagens stora behov av idrottsytor och bollplaner i Boo, sanering och iordningställande av byggbar mark sker för ett större område och anläggandet av Dalvägen förenklas.

Nackdelarna med alternativet är att det är en stor osäkerhet i projektkalkylerna, det tar lång tid, cirka tio år till färdig skola, och det innebär att stora mängder fyllnadsmassor ska transporteras till och från området.

Ekonomiska konsekvenser för de tre beslutsalternativen redovisas i Bilaga 1.

Val av alternativ

I alla beslutsalternativ studeras en skola för årskurs F-9 för 950 elever inklusive en bollhall. Kostnaden för skolan beräknas uppgå till cirka 450 miljoner kronor.

Ur ett projektekonomiskt perspektiv förordas alternativ B som innebär sluttäckning av tippen, med motiveringen att alternativet är det ekonomiskt mest fördelaktiga. En positiv följd av detta alternativ är att behovet av skola i området kan tillgodoses snabbare än om de andra alternativen väljs. Däremot kan alternativet innebära svårigheter för kommunen att hitta möjliga ytor för fullstor bollplan i södra Boo. Dessutom innebär alternativet att ytor för verksamheter blir mindre än målet i detaljplaneprogram och startpromemoria.

Alla tre alternativen för tippen innebär stor ekonomisk osäkerhet. Risken ligger i osäkerhet kring kostnader för behövliga massor och föroreningar. Alternativ B är dock det alternativ som innebär minst osäkerhet.

Bilagor

1. Alternativ markarbeten och markanvändning
2. Nödvändiga och möjliga funktioner i projekt Dalkarlsängen

Ulf Crichton
Exploateringschef

Anna Dolk
Projektledare

Emilie Larsen
Planarkitekt