

Fågelstigen, stadsbyggnadsprojekt för permanenta bostäder, kommunalt VA och förbättrade vägar samt detaljplan, Boo

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian enligt bilaga till exploateringsenheten Nackas tjänsteskrivelse daterad den 25 juli 2018.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 65 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektets huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt rusta upp vägar i området för att möjliggöra för permanent boende. Projektet ska planeras enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med ett långsiktigt hållbart perspektiv, vilket innebär kommunalt huvudmannaskap för vägar, natur- och parkmark.

Projektområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum, och omfattar cirka 30 bostadsfastigheter kring Fågelstigen, Telegramvägen och Bragevägen. Området är ett tidigare fritidshusområde som med tiden blivit mer permanentbosatt. De flesta bostadsfastigheterna saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten.

Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer. Finansiering av VA-kostnaderna görs via anläggningsavgifter. Totalt uppskattas projektet ha kostnader på 19,3 miljoner kronor och intäkter/inkomster på 12,2 miljoner kronor. Projektet gör således ett underskott på 6,8 miljoner kronor som fördelas på skattekollektivet med 1,6 miljoner kronor och VA-kollektivet med 5,5 miljoner kronor.



Med anledning av att nya bestämmelser om riktvärden för trafikbuller har trätt ikraft, samt kommunens nya riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning, tas en ny startpromemoria fram för projektet.

Ärendet

Projektets huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt rusta upp vägar i området för att möjliggöra för permanent boende. Projektet ska planeras enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med ett långsiktigt hållbart perspektiv, vilket innebär kommunalt huvudmannaskap för vägar, natur- och parkmark.

Projektområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum och omfattar cirka 30 bostadsfastigheter kring Fågelstigen, Telegramvägen och Bragevägen. Området är ett tidigare fritidshusområde där de flesta saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. I takt med Stockholmsregionens tillväxt har området blivit mer permanentbosatt. Detta har lett till en ökad belastning på vägar och de befintliga vatten- och avloppssystemen. Bostadstomterna inom projektområdet ägs av privata fastighetsägare, vägar och angränsande naturområden ägs av kommunen.

Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg, som består av smala grusvägar av enklare standard, kommer att rustas upp i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för gatustandard och överförs till kommunen som blir ny huvudman. Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer (KFKS 2016/131-250). En gatukostnadsutredning ska göras för projektet och kommer att bedrivas parallellt med arbetet med detaljplanen. Till grund för kostnadsberäkningen kommer en förstudie och detaljprojektering att användas. Finansiering av VA-kostnaderna görs via anläggningsavgifter.

Detaljplanen har även som mål att möjliggöra byggrätter för i huvudsak friliggande villor. En viss förtätning med parhus, radhusenheter och mindre flerbostadshus kan komma att prövas tillsammans med avstyckningsmöjligheter. Prioriterade hållbarhetsmål och viktiga frågor att beakta i projektet är en god ljudmiljö, dagvatten som renas och infiltreras samt en hållbar avfallshantering.

En startpromemoria för projektet har tidigare beslutats i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2013-10-16, § 280). Med anledning av att nya bestämmelser om riktvärden för trafikbuller har trätt ikraft, samt kommunens nya riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning, tas en ny startpromemoria fram för projektet.

Ekonomiska konsekvenser

Totalt uppskattas projektet ha kostnader på 19,3 miljoner kronor och intäkter/inkomster på 12,2 miljoner kronor. Projektet gör således ett underskott på 6,8 miljoner kronor som fördelas på skattekollektivet med 1,6 miljoner kronor och VA-kollektivet med 5,5 miljoner

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

Konsekvenser för barn

Inom projektområdet finns det begränsat med gemensamma friytor och det bostadsnära behovet av friytor tillgodoses i första hand på kvartersmark. Angränsande sydväst om projektområdet finns bostadsnära naturmark med möjlighet till lek och spontan fysisk aktivitet. Större natur- och parkområden kan nå inom ett gångavstånd från projektområdet på cirka 1 kilometer. Gångavståndet till närmaste lekplats är drygt 600-800 meter, med hinder i form av trafikerade vägar som behöver korsas.

En pågående planering för ett angränsande verksamhetsområde vid Orminge trafikplats kan innebära att en del av de bostadsnära grönytorna sydväst om projektområdet tas i anspråk. Det är därför viktigt att de båda projektområdena samordnas, och att barns behov av utrymme för rekreation och lek inom gångavstånd från bostaden beaktas. Det planeras inte för någon utbyggnad av lekplats inom projektet men möjligheten att anlägga en i framtiden kvarstår då befintliga grönytor på kommunal mark inom projektområdet inte tas i anspråk.

Ett av projektets mål är att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten i samband med upprustningen av de lokala vägarna. Projektet bedöms i detta avseende innebära positiva konsekvenser för barn. Sammantaget är det viktigt att projektet bevakar möjligheterna till bostadsnära lek- och rekreationsytor samt uppmärksammar trafiksäkerhetsfrågorna för att främja barns hälsa och rörelsefrihet.

Tidplan

Detaljplanering	2018–2020
<i>Samråd</i>	4:e kvartalet 2018
<i>Granskning</i>	3:e kvartalet 2019
<i>Antagande och laga kraft</i>	1:a kvartalet 2020
Gatukostnadsutredning	2018–2019
Projektering	2018–2019
Utbyggnad	2020–2021
Gatukostnadsdebitering	2021

Bilaga

Startpromemoria



Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Fågelstigen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-08-07	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

