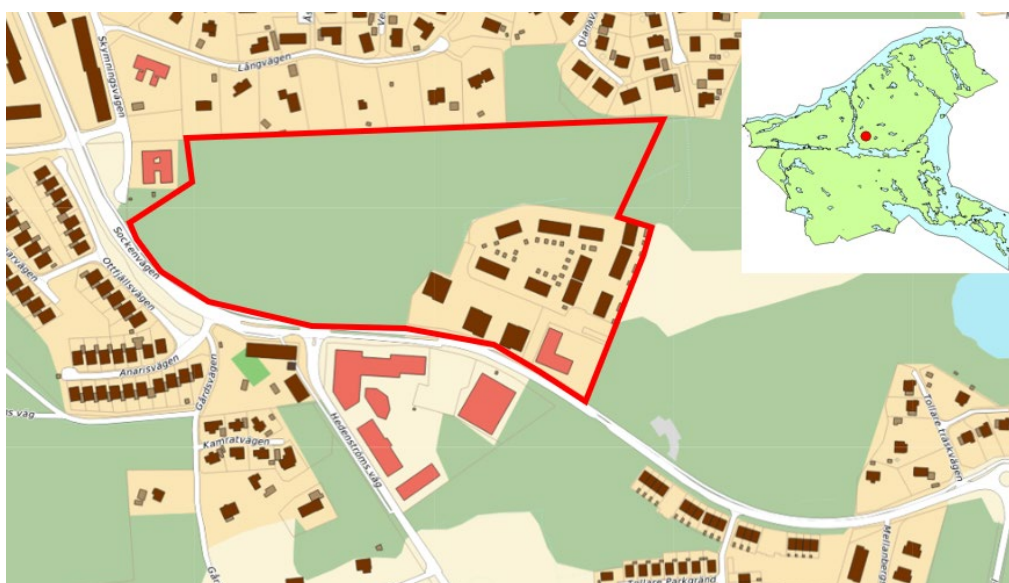


Slutrapport Tollareängen

Stadsbyggnadsprojekt för Tollareängen, i kommundelen Boo, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

1	<i>Sammanfattning</i>	3
2	<i>Bakgrund och syfte</i>	3
2.1	Område och avgränsningar	3
2.2	Syfte.....	3
2.3	Mål.....	4
2.3.1	Projektmål.....	4
3	<i>Resultat</i>	4
3.1	Uppfyllelse av mål.....	4
3.2	Produkt	4
3.3	Tidplan	5
3.4	Ekonomi	5
3.4.1	Budget.....	5
3.4.2	Utfall	5
3.4.3	Driftkostnader för allmänna anläggningar.....	6
4	<i>Slutsatser och förslag på förbättringar</i>	6
5	<i>Bilder</i>	7

I Sammanfattning

Planläggning av området påbörjades 2005 och syftade till att skapa bostäder i varierad upplåtelseform, förskola samt bollplan. Dessutom skulle värdefull natur säkras för framtiden. En detaljplan togs fram men under arbetets gång framkom att bollplanen fick stå tillbaka till förmån för naturreservat. Exploatören ansåg inte att det var möjligt att uppföra hyresrätter utan istället blev det enbart bostadsrätter. Istället för förskola blev det en skola.

2 Bakgrund och syfte

2.1 Område och avgränsningar

Planområdet var ej detaljplanelagt och togs in i det detaljplaneprogram för Tollare som beslutades 2006. Markägare är Järntorget Bostad AB och Nacka kommun. Järntorget Bostad AB önskade exploatera delar av sin mark för bostadsändamål. Nacka kommun såg behov av förskoleplatser samt att det fanns höga naturvärden i området som skulle kunna säkras. Vissa markföroreningar fanns i området.



Flygfoto över projektområdet. Området som ingick i detaljplanen är markerad med röd linje.

2.2 Syfte

Projektets syfte var att skapa bostäder, en förskola, en allmäntillgänglig bollplan samt att planlägga naturmark norr och väster om bebyggelsen som allmän platsmark (natur) och införliva den i Tollare naturreservat. Stor vikt skulle läggas på bebyggelsens utformning då området utgör en entré till Tollare. Ett gestaltungsprogram skulle tas fram.

2.3 Mål

2.3.1 Projekt mål

Ursprungliga mål (från StartPM)

1. Ca 70 bostäder i varierad upplåtelseform
2. Förskola 4 avdelningar
3. Bollplan 40x70 meter tillgänglig för allmänhet och idrottsklubbar i kommunen
4. Säkra att naturmark bevaras

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Mål #1</i>	<i>Ja och Nej</i>	<i>Antal bostäder blev 102 stycken vilket överstiger målet. Enbart bostadsrätter har uppförts. Hyresrätter har inte varit möjligt att åstadkomma.</i>
<i>Mål #2</i>	<i>Ja och Nej</i>	<i>Detaljplanen möjliggör förskola och skola. Vid tidpunkten för genomförandet bedömdes behovet av skolplatser vara större. 250 elever i åk 7-9.</i>
<i>Mål #3</i>	<i>Nej</i>	<i>På grund av naturreservatets utbredning så utgick den bollplan som från början planerats in i planområdet.</i>
<i>Mål #4</i>	<i>Ja</i>	<i>Stor del av planområdet planlades som Natur och ingår numera i Tollare naturreservat.</i>

Utöver detta har projektet resulterat i en lagakraftvunnen detaljplan inklusive gestaltungsprogram samt ett exploateringsavtal.

Projektet har inte aktivt arbetat med något uttalat målområde för hållbart byggande.

3.2 Produkt

- Antal nya bostäder
 1. Bostadsrätter 102 stycken.
 2. Hyresrätter 0 stycken.
 3. Småhus 0 stycken.
- Yta verksamheter, 0 kvm BTA.
- Vårdfastigheter
 1. Skola för ca 250 elever.
- Antal meter nya VA-ledningar: 112 meter.
- Antal meter och kvm nya gator: 100 meter, 1000 kvm.
- Antal kvm nyanlagd park: 0 kvm.
- Konsten att skapa stad: Ej aktuellt.

3.3 Tidplan

	Tidplan start-pm (år och kvartal)	Utfall (år och kvartal)
Markanvisning, utskick	Ej relevant	Ej relevant
Antagen detaljplan	Vintern 2008/2009	2015-12-14
Byggstart allmänna anläggningar	Angavs ej	Kvartal 1 2017
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Angavs ej	Kvartal 1 2017
Start inflyttning	Angavs ej	Kvartal 2 2018
Godkänd slutbesiktning	Angavs ej	Kvartal 4 2019 (avser allmänna anläggningar)
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Angavs ej	Kvartal 2 2019
Projektavslut	Angavs ej	Kvartal 1 2021

- Tid (antal månader) mellan start-PM och planantagande: **96 månader.**
- Tid (antal månader) mellan planantagande och laga kraft: **1 månad.**
- Tid (antal månader) mellan planantagande och slutbesiktning, **47 månader.**
- Tid (antal månader) mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat). **13 månader.**
- Tid (antal månader) mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat). **155 månader.**

3.4 Ekonomi

3.4.1 Budget

	Beslutstidpunkt samt beslut			SUMMA (tkr)
	2009-06-02	2011-04-29	2016-06-10	
Inkomster/intäkter		6 793	20 457	27 250
Utgifter	-3 673		-1 488	-5 161
TOTALT BEVILJAD BUDGET	-3 673	6 793	18 969	22 089

3.4.2 Utfall

Verksamhet	Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	24 532 043	-1 346 218	23 185 825
Gata/Park	750 201	-750 201	0

Planarbete*	2 118 561	-2 285 986	-167 425
Summa	27 400 805	-4 382 405	23 018 400

*Planarbetet gjorde ett mindre underskott på grund av att kommunen själv står för planläggningskostnad avseende skolan.

Utifrån utfallet ovan ska aktuella nyckeltal presenteras nedan t.ex.

- Planläggningskostnad per ny bostad: 22 500 kronor.
- Kostnader för allmänna anläggningar (gata) per ny bostad: 7350 kronor.
- Realisationsvinst för mark: 23 185 825 kronor

3.4.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Verksamhet	mängd	summa
Gata inkl belysning och skyltar	1000 kvm	96 000 kr/år
Parkträd, naturmark inklusive grusad gångväg	52000 kvm	65 000 kr/år

Tomträttsavgäld för skolfastigheten Tollare 5:2 är 99.000 kr/år till och med 2027.

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Underskatta inte tidsåtgången för att ta fram en detaljplan. Den ursprungliga tidplanen hade bara ett år mellan StartPM och antagande av detaljplan.

Området blev ungefär som planerat vilket tyder på att detaljplan och gestaltungsprogram var ordentligt genomarbetade.

Viktigt att samordna gränsdragningen mellan detaljplanens gräns och gräns för naturreservat så att det inte blir överlapp.

5 Bilder



Bild 1. Situationsplan från gestaltungsprogrammet.



Bild 2. Flygbild efter utbyggnad



Bild 3. Fotomontaget ovan kommer från detaljplanens gestaltungsprogram. Vy längs Sockenvägen.



Bild 4. Samma vy som i bild 3 men från verkligheten. Foto från Googel street.



Bild 5. Skiss från gestaltungsprogrammet.



Bild 6. Samma vy som bild 5 men från verkligheten. Foto från Google street.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

