



Per Olof Jägbeck
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-04-19

Förlängning av Skrubba Malmväg i Skarpnäcks Gård. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av utbyggnaden av Skrubba malmväg omfattande investeringsutgifter om 9 mnkr och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden bedömer att projektets investeringsutgifter kan finansieras inom nämndens budget för innevarande år och nämndens förslag till budget och inriktning för åren 2008-2010.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag begära planläggning av norra delen av Skrubba verksamhetsområde.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

En förlängning av Skrubba Malmväg har diskuterats under många år och är ett starkt önskemål från både Tyresö och Nacka kommun samt på sikt även för Stockholm. Tyresö har stora problem med genomfartstrafik i angränsande bostadsområden och en utbyggnad av Skrubba Malmväg skulle förbättra trafiksituationen avsevärt. Kontoret har tillsammans med Nacka och Tyresö och Vägverket börjat utreda en utbyggnad av en ny trafikplats vid



Tyresövägen - Ältabergsvägen norr om Skrubba i anslutning till Skrubba Malmvägs förlängning. Denna trafikplats kommer, förutom att betjäna Skrubba verksamhetsområde, betjäna den stora småhusexploatering som avses att utföras av SMÅA AB på stadens mark i Södra Hedvigslund i Nacka.

I Skrubba verksamhetsområde har kontoret nu snart anvisat all byggbar mark. Utefter den planerade utbyggnaden av Skrubba Malmväg ligger ett område som i "Översiktsplan för Stockholm -99" anges som verksamhetsområde. Behovet av mark för verksamheter är stort i Stockholm och kontoret önskar därför nu att även norra delen av Skrubba verksamhetsområde planläggs.

Gatu- och fastighetsnämnden och marknämnden har i tidigare ärenden den 21 oktober 2003, samt 2006-06-15 ställt sig positiv till en förlängning av vägen samt tillstyrkt detaljplanen för denna samt att genomförande avses att bekostas med investeringsmedel. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en detaljplan för vägen som vunnit laga kraft i slutet av 2006.

Byggkostnaden för vägen beräknas bli ca 9 miljoner kronor och driftkostnaderna för staden beräknas öka med 150 tkr/år.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra vägutbyggnaden samt beställa detaljplan för norra delen av Skrubba verksamhetsområde.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden har i tidigare ärenden den 21 oktober 2003 och den 9 dec 2003 ställt sig positiv till en förlängning av vägen och fattat inriktningsbeslut för projektet.

Stadsbyggnadskontoret fastställde detaljplanen 14 dec 2006.

En förlängning av Skrubba Malmväg har diskuterats under många år och är ett starkt önskemål från både Tyresö och Nacka kommuner. Tyresö har stora problem med genomfartstrafik i angränsande bostadsområden och i Tyresö centrum. Utbyggnad av Skrubba Malmväg förbättrar trafiksituationen avsevärt. Nacka kommun planlägger f n för omfattande bostadsbyggande i Södra Hedvigslund, bland annat på stadens markinnehav i Nacka. I samband med detta genomför Vägverket en förstudie om en utbyggnad av en trafikplats vid Tyresövägen norr om Skrubba som pekar mot att den lämpligaste förläggningen är vid i korsningen mellan Ältabergsvägen, Töresjövägen och Tyresövägen. Trafikplatsen har fått arbetsnamnet LÄSK trafikplats (Lindalen, Älta, Skrubba). Länsstyrelsen har nyligen i sin prövning av utbyggnaden av trafikplatsen enligt 6 kap 4 § miljöbalken beslutat att en utbyggnad av trafikplatsen i detta läge inte kan antas

medföra betydande miljöpåverkan. I detta sammanhang får en förlängning av Skrubba Malmväg än större betydelse eftersom denna kommer att ansluta direkt till trafikplatsen.

Utbyggnaden av Skrubba Malmväg upp till Töresjövägen vid gränsen till Nacka är ca 550 meter. Förläggningen väster om den gamla "Skrubbatippen" möjliggör en direkt anslutning till en vid Töresjövägen ny trafikplats i ett läge som betjänar både den planerade bebyggelsen i Nacka, service och arbetsplatser i Tyresö och Skrubba verksamhetsområde. Ca 350 m av vägens längd sammanfaller med den byggväg som behöver tas upp för att genomföra täckningen av Skrubbatippen som genomförs med medel från "miljömiljarden" (KF den 15 juni 2005).

Ca 7 000 – 8 000 kvm tas i anspråk för vägen. De massor som behöver schaktas bort för vägbygget kommer att återanvändas som täckningsmaterial på tippen för att återskapa en naturlig biotop i detta område.

Tidigare beslut

Detaljplan för Lidl i Tyresö kommun GFN: 21 oktober 2003.

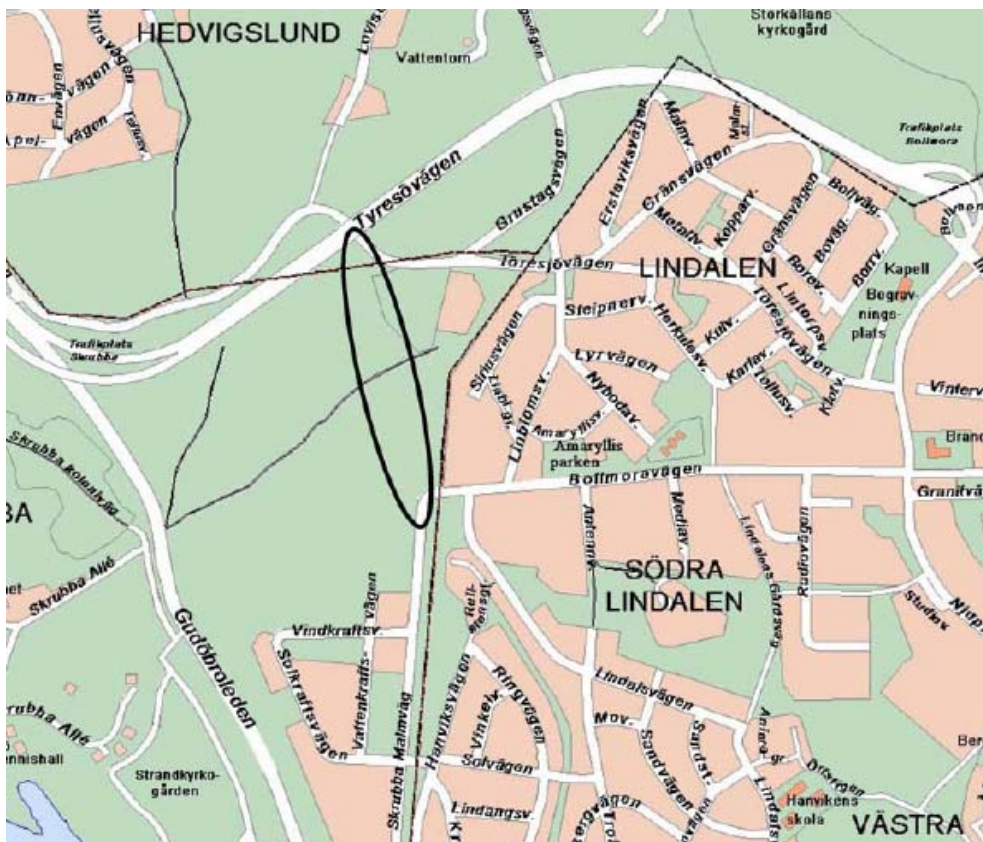
Inriktningsbeslut GFN: 9 dec 2003

Samrådsremiss MN: 15 juni 2006

Fastställd detaljplan SBN: 14 dec 2006

Detaljplanen

Detaljplanen för Skrubba malmvägs förlängning ligger norr om Skrubba verksamhetsområde och väster om bostadsområdet Lindalen i Tyresö kommun. Planområdet sträcker sig från korsningen Skrubba Malmväg - Bollmoravägen till Töresjövägen i norr. Marken ägs i sin helhet av Stockholms Stad. I Stockholms översiktsplan, ÖP 99, är den södra delen av planområdet utmärkt som verksamhetsområde medan den norra delen är utmärkt som natur och park. Planområdets norra del ingår i generalplan, Pl 5525 B fastställd 22 november, 1962. I denna anvisas en anslutning till Tyresövägen söderifrån, från Skrubba. I Tyresö kommun vid korsningen Bollmoravägen och den planerade förlängningen av Skrubba Malmväg finns en nyanlagd Lidl-butik.



Översiktskarta

Väguformning

Den förlängda Skrubba Malmväg får en bredd på 7 meter med ett körfält i vardera riktningen. Längs med vägen västra sida anläggs en tre meter bred gång- och cykelväg. Vägen och gång- och cykelbanan avgränsas av ett tre meter brett gräsbevuxet dike som kan trädplanteras.



Naturmark

Dike

*Gång- och
cykelväg*

Dike

Väg

Tipp



Anslutningen till Töresjövägen kommer att utformas som en t-korsning. Om Skrubba trafikplats byggs ut planeras anslutningen i stället ske via en cirkulationsplats.



Anslutning t-korsning



Anslutning cirkulation



Föreslagen bebyggelse i Hedvigslund, Nacka kommun

Ekonomi

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Dessutom redovisas en investeringsanalys enligt nuvärdemetoden (Bilaga 1).

I kalkylen nedan redovisas inte inkomsterna från en framtida utbyggnad av Skrubba norra verksamhetsområde. Inte heller redovisas stadens del av kostnaderna för ev utbyggnad av trafikplatsen som kommer att redovisas för beslut i särskild ordning. En försiktig bedömning av möjlig exploatering visar dock att inkomster om ca 200 – 300 mnkr kan genereras av utbyggnaden av området. Stadens del av kostnaderna för en utbyggd trafikplats har uppskattats till 10-15 mnkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att de tekniska riskerna vid genomförandet av projektet är små. Ekonomiskt innebär dock projektet en risk, eftersom exploateringsinkomsterna från området kommer i framtiden och är beroende av kommande, ej påbörjad planering och efterfrågan på mark för arbetsplatser. Kontoret bedömer dock kommande efterfrågan på ny tomtmark som god. Genomförandet av Skrubba Malmväg kommer att bära sig redan vid en mindre kommande nyexploatering inom arbetsplatsområdet. Investeringsutgifterna kan finansieras i nämndens budget för innevarande år och nämndens förslag till budget och inriktning för åren 2008-2010.

Resultat av exploateringskalkylen

Exploateringskalkyl, prisnivå 2007 (mnkr)

Utgifter (-)	
Markförvärv	
Övrigt, utredning, projektering, iordningställande av mark, anläggning m.m.	-9
Summa utgifter	
Inkomster	
Markförsäljning	
Avgäldsunderlag	
Övrigt	
Summa inkomster	
Sammanställning	
Resultat	-9
Resultat per ekvivalent lägenhet	
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	
Exploateringsgrad	

De sammanlagda utgifterna beräknas bli cirka 9 mnkr i 2007 års penningvärde. Utgifterna avser anläggande av väg.

Investeringsbudget- finansiering

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas bli ca 9 mnkr. Tabellen nedan visar hur utfallet beräknas bli över åren.

Mnkr	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter (-)	1	5	3				
Inkomster (exkl. försäljning)							

Kontoret bedömer att stadens utgifter för exploateringen kan finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2007 och förslaget till budget och inriktning för år 2008- 2010. Medel därutöver ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Driftskostnaderna beräknas bli 150 tkr per år. Kontorets bedömning av hur projektet påverkar stadens och nämndens resultat specificeras i resultatanalysen i bilaga 2. Driftskostnaderna omfattar bland annat kapitalkostnader för markkontoret, driftskostnader för trafikkontoret.

Kontoret beräknar att drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde blir ca 80 tkr per år och för Skarpnäcks stadsdelsnämnd ca 70 tkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden blir ca 0,7 mnkr det första året. De minskar därefter genom avskrivningar.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi ska ses mot bakgrunden att en utbyggnad av Skrubba malmväg medför att:

- en framtida utbyggnad av norra delen av Skrubba verksamhetsområde möjliggörs
- en byggväg fram till det förorenade tippområde som skall täckas ändå måste byggas
- trafikmiljön i Tyresö och Nacka förbättras.



Projektet kan också ses som ett första steg att höja attraktiviteten på området samt att aktivera dess inneboende resurser för att skapa en tilltalande miljö i mötet mellan Stockholm, Nackas och Tyresö kommuner.

Analys och konsekvenser/Markkontorets synpunkter

Tillgänglighet och trafikmiljö

Tillgängligheten mellan den planerade bostadsbebyggelsen i Nacka och Tyresö kommer att öka samtidigt som oönskad biltrafik i bostadsområden kommer att minska. Förlängningen av Skrubba Malmväg väntas ge en halvering av trafiken genom bostadsområdet Lindalen i Tyresö kommun.

En utbyggnad av Skrubba Malmväg med framtida anslutning till Lindalens trafikplats kommer att medföra en ökad belastning i korset mellan Skrubba Malmväg och Bollmoravägen. Detta innebär att korsningen måste signalregleras eller byggas om till en cirkulationsplats.

Utbyggnaden av gång- och cykelväg längs hela Skrubba Malmväg medför säkrare cykeltrafik från Tyresö mot Nacka och Stockholm.

Mark och vegetation

Planområdet ligger i utkanten av ett skogsområde som i huvudsak består av tallskog. Marken är en del av isälvsavlagringen Stockholmsåsen och består av sten, grus och sand.

Förorenad mark

Den föreslagna vägen kommer att dras i gränsen till den före detta Skrubbatippen. Anslag ur "Miljömiljarden" har beviljats för att åtgärda föroreningarna genom att tippen i sin helhet täcks för att förhindra att föroreningar läcker ut till omgivningen och sprids till yt- och grundvatten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen grönyta kommer marklagret från vägen att återanvändas för att åter skapa en naturlig biotop vid täckningen av tippområdet som på så sätt kan bli ett attraktivt strövområde och få nya ekologiska värden.

Påverkan på barn

En utbyggd gång- och cykelväg efter hela Skrubba Malmväg medför säkrare miljö för barn som färdas mellan Skrubba och Nacka samt säkrare trafikmiljö i Tyresös bostadsområden.

Måluppfyllelse

Kontoret anser att projektet överensstämmer väl med målet att förvalta och utveckla staden på ett sätt som gör den attraktiv att besöka, bo och arbeta i.

Näringsliv och jobb i regionen

Projektet främjar också bostadsbyggandet i Nacka och Tyresö och skapar förbättrade förutsättningar arbetsresor och för näringslivet i Skrubba och Tyresö.

Genomförande

Genomförandet beräknas ske under 2007 – 2008.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret genomfört detaljplanen. Exploateringskontoret deltar tillsammans med stadsbyggnadskontoret, Stockholm Business Region, Tyresö och Nacka i det s k LÄSK-samarbetet. Trafikkontoret deltar i arbetet med både Skrubba malmväg och planeringen inför den nya trafikplatsen i egenskap av väghållare.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser med mera.

Markkontorets förslag

Trafiksituationen i Lindalen är problematisk. En förlängning av Skrubba Malmväg förbättrar trafiksituationen i bostadsområdet Lindalen, skapar en enklare och bättre trafikföring genom området samt är positiv vid en utbyggnad av den norra delen av Skrubba företagsområde. Om LÄSK trafikplats byggs kommer Skrubba Malmväg att få en än större betydelse.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter på 9 mnkr.

Kontoret föreslår även att nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa planläggning av Skrubba norra verksamhetsområde.

SLUT