

PM
Björn Bandmann

Kommunstyrelsen

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9319 Munkkärrsvägen (Område H)

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	4
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	4
Uppföljning av tidplan.....	6
Problem och möjligheter.....	6
Förslag till beslut.....	7

Sammanfattning

Bakgrund, syfte och mål med projektet

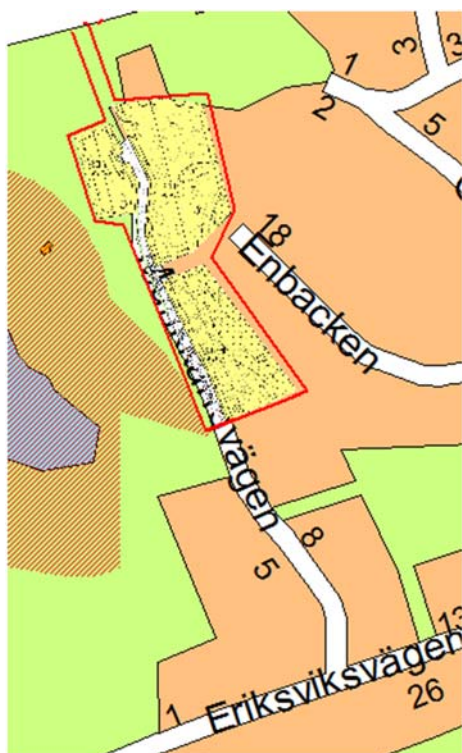
Stadsbyggnadsprojektet 9316 Munkkärrsvägen (område H) är ett förnyelseområde i Eriksvik med åtta befintliga fastigheter och två tillkommande utan kommunalt vatten och avlopp. Området ligger söder om Värmdövägen i östra Boo och angränsar till naturreservatet Abborträsk. Detaljplanen blev antagen 8 december 2011.

Syftet med detaljplaneläggningen var att möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende, vilket innebär en ökad byggrätt för befintliga fastigheter och kommunala vatten- och avloppsledningar. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas.

Eriksviks vägförening kommer även i fortsättningen vara huvudman för allmän platsmark. Kommunens VA-utbyggnad ska samordnas med vägföreningens vägupprustning. Ingen utökad budget är planerad. Detta innebär att projektets i dagsläget uppgår till -2,0 miljoner kronor.

Status på projektet





Projektområde, Munkkärrsvägen (område H)



Status på projektet

Delprojekt	Information	Status
Projektledning	Samordningsarbete och styrning av projektet. Arbetet omfattar även slutredovisning av projektet.	Pågår
Detaljplan	Detaljplanen antogs av KF 2010-03-08 och vann laga kraft 2011-12-08.	Klart
Genomförandeavtal	Genomförandeavtal är undertecknat av Eriksviks vägförening 2009-12-03	Klart
Projektering av Vatten och avlopp	Ramböll har projekterat Vatten o avlopp på uppdrag av kommunen i enlighet med den antagna detaljplanen.	Klart
Utbyggnad, allmänna anläggningar	Kommunen bygger ut vatten och avloppsanläggningen i projektet enligt den antagna detaljplanen. En entreprenör kommer att upphandlas för genomförandet. Gatu- och ledningsarbeten samordnas mellan kommunen och vägföreningen och planeras vara klara till 1:a kvartalet 2016	Ej påbörjat
Rättsligt genomförande	Anläggningsförrättningen är utförd, ledningsrätt är klar, fastighetsbildning är utförd och sektionsbildning inom vägföreningen är bildad.	Klar

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Uppföljning gentemot start-PM

Start-PM för detaljplan för område H Munkkärrsvägen godkändes av kommunstyrelsen 22 maj 2002. Projektets målsättning var att fastigheterna skulle anslutas till kommunalt VA och att vägarna inom området skulle förbättras samt en ökad byggrätt för fastigheterna. De allmänna anläggningar som ska utföras är kommunalt vatten och avlopp som ansluts mot Värmdövägen, tillfällig gång och cykelväg från Munkkärrsvägen till Värmdövägen, vägar inklusive avvattning som utförs av vägföreningen samt eventuell belysning. Den antagna detaljplanen som nu föreslås genomföras uppfyller nämnda målsättning.



Uppföljning gentemot senare politiskt fattade beslut i projektet.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 8 mars 2010 och vann laga kraft den 8 december 2011. På grund av förseningar med förrättningen och vägföreningens projektering har en entreprenör ännu inte upphandlats. Detta beräknas ske under första kvartalet 2015.

Uppföljning gentemot senaste beslutade budget för projektet, ev ny prognos.

Ingen budgetförändring är planerat. En budgetjustering görs vid behov i samband med upphandling av entreprenaden inför tertialboksutslut 1 2015.

Total kostnad för kommunen är -5,5 mkr. Intäkter och inkomster för kommunen är 3,5 mkr. Detta innebär att kommunens netto totalt uppgår till -2,0 mkr. Inkomster från VA-anslutningsavgift kommer att öka i samband med beräkning av taxan 2015. Ytterligare kostnadsökningar kan bli aktuell i samband med att entreprenaden handlas upp.

Kostnader för de boende

Den mark som måste tas i anspråk för vägutbyggnaden (intrång och slänter) regleras i en anläggningsförrättning. För att täcka de utgifter som vägföreningen har för utbyggnad av vägen tar vägföreningen ut en avgift från fastighetsägarna.

Kostnaderna för VA tas ut av de boende i området i form av VA-anläggningsavgifter. För en vill med en tomt på 1500 kvm blir anläggningsavgiften ca 190000 kr. Varje fastighet som är anslutet till ett LTA får ett avdrag för installation av en avloppspump.

Kommunens drift och underhållskostnader

De underhållskostnader som uppstår i framtiden är renovering och byte av fastighetsägarnas pumpar. Byte av ventiler och spolposter kan förekomma.

Underhållskostnader och byte av ledningar kan uppstå. En kostnad för eluppvärmning av LTA-system är aktuell eftersom ledningarna är grundförädlade. Kostnader påförs VA-kollektivet. Projektets drift- och underhållskostnader beräknas belasta VA-kollektivet med 13000 kr/år.

Uppföljning och redovisning av målområden för hållbart byggande.

Riktlinjer för hållbart byggande antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296. Riktlinjerna har inte använts som ett verktyg under arbetets gång eftersom projektet startat innan riktlinjerna togs fram. Målen har valts efter vad som kan anses vara påverkningbart i detta läge.

Följande mål ur "Nackas riktlinjer för hållbart byggande" har eftersträvas i detta projekt:

- Hållbart resande



- Effektiv mark- och resursanvändning.

Marken har använts på ett effektivt sätt där en avvägning mellan byggbar mark och grönytor har gjorts på såväl kvartersmark som på allmän platsmark. Boende har mycket nära till busshållplats. Barn, äldre och personer med funktionsnedsättning har god tillgänglighet till närliggande naturreservatet Abborträsk. Därmed har målen för hållbart byggande i detta projekt uppfyllts.

Uppföljning av tidplan

En utbyggnad beräknas tidigast komma igång 1:a kvartalet 2015. Orsaken till att planen inte har kunnat genomföras tidigare är att sektionsbildningen inom vägföreningen har varit överklagad och att vägföreningen ännu inte är färdig med vägprojekteringen enligt genomförandeaftalet. Utbyggnaden beräknas vara klar första kvartalet 2016.

Problem och möjligheter

Upphandling av entreprenör

Upphandlingen ska utföras genom att kommunen handlar upp en VS- (vatten och spill) entreprenör med option för vägombyggnad. Detta innebär att vägföreningen kan utnyttja kommunens entreprenör för arbetet med vägarna utifrån den a-prislista som finns med i förfrågningsunderlaget.

Konsekvenser för fastighetsägare och boende

När en plan vunnit laga kraft med utökad byggrätt, standardhöjning av gator, samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder detta till en ökning av fastigheternas värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område erhåller ersättning för mark. Ersättning kan också utgå för äldre VA-anläggningar inom tomtmark. Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader för fastighetsägarna. Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter för fastighetsägarna.

- Avgifter för anläggning av väg
- VA-anläggningsavgift
- Servisledning för VA
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglövsavgift och planavgift

Förvandlingen från fritidshusbebyggelse till permanentboende ger ökad trafik till och från området.



Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i området kommer att innebära försämrad tillgänglighet till fastigheterna inom området under utbyggnadstiden. För att minska störningen under utbyggnadstiden kommer bl.a. den blivande entreprenaden att styras på så sätt att en provisorisk gångväg byggs för gående innan arbeten med väg och VA påbörjas med anslutning mot Värmdövägen. En tillfällig väg kommer att byggas för att transporter som måste köra in- och ut från Värmdövägen. Entreprenören kommer att behöva upprätta en trafikanordningsplan inom entreprenadområdet som ska godkännas av kommunen. Tillfälliga parkeringsplatser kommer att upprättas under entreprenadtiden.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM
- Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.

Bilagor:

1. Grunddatarapport
2. Detaljerad tidsplan för fortsättningen av projektet