

2015-11-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/785-214
Projekt 9423
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Start-PM för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Eols Udde, Område A, i Norra Boo, projekt 9423

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Detaljplaneområdet ligger i Norra Boo och omfattar området kring Eols udde. Området är idag ett blandat område där övervägande delen av bostäderna utgörs av permanenthus, men det finns även en mindre andel fritidshus kvar.

Projektets huvudsakliga syften är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, möjliggöra utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse samt värna områdets kulturhistoriskt intressanta byggnader, miljöer och landskapsbild.

Projektet ingår i kategorin mer kortsiktig planering enligt kommunens arbete med förnyelseområden i Boo. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap och utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap.

Kostnader uppskattas till cirka 15 miljoner kronor där utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen står för cirka 12 miljoner av utgifterna. Intäkterna i projektet kommer från anläggningsavgifterna för påkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet och uppskattas till cirka 7 miljoner kronor. Projektet bedöms alltså gå med cirka 8 miljoner i underskott. Bedömningarna av kostnaderna är överslagsmässiga. I det

fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras.

Ärendet

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i Boo. Planområdet ligger i Norra Boo som tidigare utgjorde ett gammalt sommarstugeområde. Stora delar av Norra Boo håller på att permanentas i takt med att områden planläggs och byggs ut. Eols udde utgör det sista området att planlägga för permanent ändamål men har i förhållande till övriga delar redan från början en stor andel permanentus och många som bor där permanent. Det finns dock ett fåtal fritidshus kvar. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Det finns behov av att förbättra miljön genom att försörja området med kommunalt vatten och spillvatten, ge boende i området möjlighet att bygga ut sina hus samtidigt som kulturhistoriskt intressanta miljöer, byggnader och landskapsbild skyddas. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan för området.

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Norra Boo och innefattar cirka 50 bostadsfastigheter. Området är idag ett blandat område där övervägande delen av bostäderna utgörs av permanentus, men det finns även en mindre andel fritidshus kvar. Området saknar en robust anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. Dock är ett antal fastigheter idag anslutna till ett provisoriskt kommunalt avlopp via en privat pumpstation. Vidare har ett antal fastigheter en provisorisk anslutning till kommunalt vatten. Områdets vägförening ansvarar för drift och underhåll av vägar. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs av bland annat av Kummelnäs vägförening, privatpersoner samt Östra Kummelnäs fastighetsägareförening.

Detaljplanen för Eols udde ingår i kategorin mer kortsiktig planering enligt arbetet med förnyelseområden i Boo. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, det vill säga att vägföreningen ansvarar för vägar, naturmark, och dylikt samt för dagvattenhanteringen inom allmän plats. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten ställer vissa krav på vägarnas uppbyggnad för att garantera vatten- och spillvattenledningarnas livslängd.

Detaljplanen ska även pröva möjligheten till större byggrätter. Planarbetet omfattar inte några övriga åtgärder på vägarna, såsom t ex vägbreddning/vändplaner, om inte dessa åtgärder initierats av vägföreningen. Denna mer kortsiktiga planeringsmodell omfattar inte heller någon prövning av avstyckningar, kommunal service (t ex förskolor) eller generella trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor).

Ekonomiska konsekvenser

En initial kalkyl har upprättats för projektet. Kostnader uppskattas till cirka 15 miljoner kronor där utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen står för cirka 12 miljoner kronor av utgifterna. Intäkter i projektet kommer från anläggningsavgifterna för påkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet och uppskattas till cirka 7 miljoner kronor. Projektet bedöms alltså gå med cirka 8 miljoner kronor i underskott. Bedömningarna av kostnaderna är överslagsmässiga. Bedömda kostnader för utbyggnaden är därför initialt förlagda i överkant. Kalkylen har upprättats av exploateringsenheten i samarbete med planenheten.

Kommunens underskott är uppskattat till cirka **8** miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa.

Kostnader		Intäkter	Netto
Detaljplan	1	0,5	- 0,5
Admin. m.m. genomförande	1	0	- 1
PL+förprojektering	1	0	- 1
Deltotal skattekollektivet	3	0,5	- 2,5
Utbyggnad av VA anläggningen inkl. projektering	12	7	- 5
Deltotal VA-kollektivet	12	7	- 5
Heltotalt	15	7,5	- 7,5

Intäkter i projektet är uppskattade till 7,5 miljoner kronor och är fördelade enligt nedan

Intäkter	
VA-intäkter	7
Planavgifter	0,5
Totalt	7,5

Kostnader (K) – Intäkter (I) = Överskott/Underskott

15 (K) – 7,5 (I) = -7,5 MSEK

Tidsplan

Detaljplanering	2016-2018
Förprojektering	2016
Projektering	2017-2018
Utbyggnad	2019-2021



Bilagor

Startpromemoria

Avsiktsförklaring med Kummelnäs Vägförening

Ulf Crichton
Exploateringschef

Philip Paluchiewicz
Projektledare

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Roger Björk
Planarkitekt