

Kommunstyrelsen

Förutsättningar för genomförande av stadsbyggnadsprojekt Telegrafberget [9395]

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att möjligheten till bebyggelse längs delar av Skarpövägen ska utredas och att det planerade naturreservatets gränsdragning ska samordnas med eventuell bostadsbebyggelse utmed Skarpövägen.

Sammanfattning

Det finns behov av att utreda möjligheten till bebyggelse längs Skarpövägen. Ytterligare bebyggelse i projektet ger ekonomiska förutsättningar för att realisera detaljplanen för Telegrafberget, vilken står inför antagande. Ett uppdrag att utreda möjligheten till bostadsbebyggelse påverkar naturreservatets gränsdragning. Eventuell ytterligare bostadsbebyggelse och naturreservatets gränsdragning måste samordnas. En sådan bebyggelse utmed Skarpövägen kan sedan lämpligen planläggas i en andra etapp.

Ärendet

I över tio års tid har, i området kring Telegrafberget, arbete pågått mellan kommun och byggherre, i syfte att exploatera området med i huvudsak bostadsbebyggelse. Huvuddelen av marken för exploateringen utgörs av Skarpnäs 2:3 som redan i dagsläget ägs av exploitören. Kommunen äger fastigheten Skarpnäs 2:14 varav en del i planområdets sydvästra del är tänkt att säljas till exploitören. Den del av kommunens fastighet som i dagsläget inte är tilltänkt att försälas avser kommunen att upplåta med tomträtt för byggande av hyresrätter.

Detaljplanen för området har varit ute på granskning två gånger, senast hösten 2010. Planen syftar, förutom att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder och verksamheter på den gamla industrimarken, till att möjliggöra en utökning av den befintliga småbåtshamnen. Bebyggelsen ska placeras så att allmänhetens tillgänglighet till intressanta målpunkter såsom utsiktsplatser och vattenområde behålls och förbättras. En utgångspunkt för placeringen av



bebyggelsen vid Telegrafberget ska vara att så mycket som möjligt av värdefull naturmark och vegetation bevaras.

I samband med planarbetet har ett exploateringsavtal utarbetats mellan kommun och exploatör för överenskommelse om bl.a. tidplan för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, hur kostnaderna för dessa ska fördelas samt hur arbetet ska gå till i praktiken. Utgångspunkten är att kommunen utför entreprenaden och debiterar exploatören vartefter arbetena för de allmänna anläggningarna färdigställs. I exploateringsavtalet ställer kommunen därför krav på att exploatören lämnar en bankgaranti som säkerhet för arbetena.

Förhandlingar om exploateringsavtalet har pågått mellan kommunen och exploatören i över tre års tid. Orsakerna till att förhandlingarna inte slutförts beror främst på ekonomiska utmaningar i projektet.

För att säkerställa att projektet med Telegrafberget ska vara genomförbart i den form som detaljplaneförslaget anger och uppfylla de säkerhetskrav som ställs har flera utredningar och undersökningar genomförts, både av exploatören och kommunen. Dessa har visat på att det krävs omfattande förstärkningsarbete i framför allt kajområdet men även för vägen. Projektet är genomförbart men till höga kostnader. I och med att kommunen kommer att vara huvudman för dessa anläggningar och därmed behöver kunna garantera dess funktioner är det viktigt att inte frångå de vedertagna metoder som finns för byggande av kaj och gata. De alternativ som legat till grund för beräkningarna uppfyller kommunens krav och i dagsläget finns det inte några billigare lösningar som är beprövade i sammanhang som motsvarar Telegrafbergets förutsättningar.

Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna kostar 120 mkr. För att kommunen ska kunna teckna exploateringsavtalet krävs en bankgaranti på större delen av den framtagna kostnad som en säkerhet för kommunen, närmare bestämt 100 miljoner kr. Exploatören har fört diskussioner med potentiella samarbetspartners samt banker utan att nå framgång. Enligt exploatören är säkerhetens storlek en alltför stor ekonomisk belastning för projektet. Det saknas 30 mkr för att projektets ekonomi ska gå ihop.

Eftersom man redan tidigt i planprocessen prövat att få in så mycket bebyggelse som möjligt inom planområdet samtidigt som man i dialog med länsstyrelsen sett till att bevara så mycket som möjligt av de icke ianspråkta delarna av naturen och kusten, är det inte möjligt att utöka med mer bebyggelse för att förbättra kalkylen för exploatören. Bostäder utmed delar av Skarpövägen mellan industriområdet och Telegrafberget har flera fördelar. Det skulle bland annat innebära flera kostnadsbärare för utbyggnad av de allmänna anläggningarna utan att kostnaderna för den skull ökar. Kollektivtrafiken skulle få ett större underlag både vad det gäller resande med buss såväl som med båt. Tryggheten ökar för de boende om delar av Skarpövägen bebyggs eftersom den annars långa mörka sträckan genom skogen fram till Telegrafberget då kan komma att kännas tryggare och ljusare.



Om projektet avbryts får kommunen bära nedlagda kostnader. Risken är också stor för att kommunen tvingas sanera marken i framtiden. För att slippa avbryta projektet föreslås därför att kommunstyrelsen ger uppdraget att utreda bebyggelse utmed delar av Skarpövägen och att denna utredning ska ge förutsättningarna för att fastställa gränsen för det kommande naturreservatet. Bebyggelse utmed delar av Skarpövägen skapar ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet Telegrafberget. Detaljplanen kan därmed antas. Eventuell bebyggelse utmed Skarpövägen kan lämpligen planläggas i en andra etapp.

Bilagor

Detaljplanekarta, bilaga 1

Områdeskarta, bilaga 2

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

Mark- och exploateringsenheten

Helena Fältén

Projektledare