

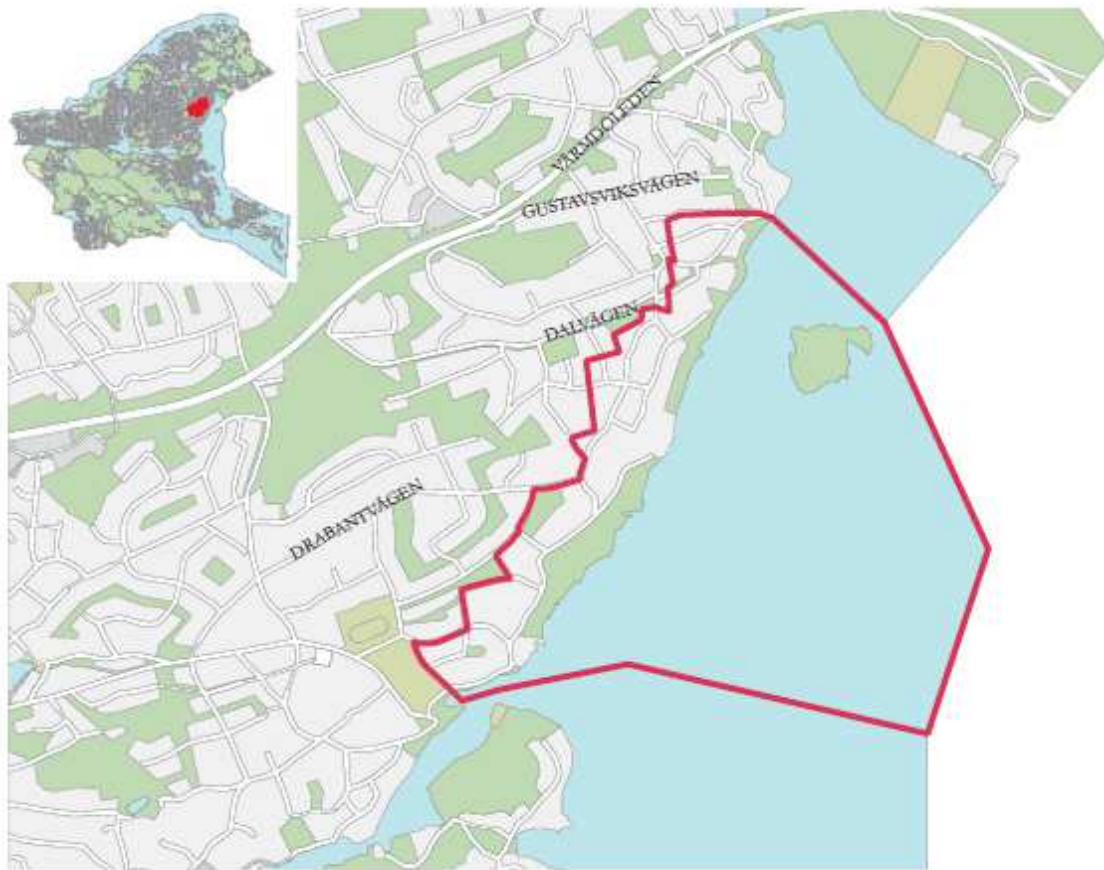
STARTPROMEMORIA
Mjölkudden Gustavsviks gård

Dnr KFKS 2014/94-214
Projekt 9430

Mjölkudden - Gustavsviks gård

Stadsbyggnadsprojekt Mjölkudden – Gustavsviks gård med Bergholmen,
i kommundelen Boo, Nacka kommun

Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.



I Sammanfattning

Projektets syfte är att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och kommunala vägar för att förbättra miljön för att kunna fungera för permanentboende.

Området innehåller ca 130 fastigheter (på land). Enligt planprogrammet för sydöstra Boo kan en ”försiktig förtätning” med ca 1200 kvm tomter ske i planområdets södra delar. Under planarbetet kommer en fastighetsinventering göras. Fastighetsinventeringen kommer komplettera den översiktliga bebyggelseinventering som tidigare utförts för sydöstra Boo. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen. Totalt bedöms ca 90 bostäder kunna tillkomma, varav ca 50 bostäder vid Drabantstigen/Riddarstigen.

Inom planområdet finns två vägföreningar, Boo gårds vägförening i södra delen och Gustavsviks fastighetsägareförening i norra delen. I den södra delen ägs vägmark av kommunen medan i den i norra delen ägs vägmarken av Gustavsviks fastighetsägareförening. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för allmän plats och kommer att bygga ut kommunalt VA och vägnät. Vägarna kommer att finansieras med gatukostnader enligt kommunens policy. VA-nätet kommer att byggas ut av kommunen och VA-anläggningsavgifter kommer att faktureras enligt kommunens VA-taxa.

En preliminär bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Samhällsutveckling med ett långsiktigt hållbart perspektiv t.ex. minska utsläpp till sjöar och kustområden.
- Säkra allmänhetens tillgång till strandområden.
- Värna riksintresse kust och skärgård. Skydd av värdefulla miljöer.
- Förbättrade kommunikationer inom sydöstra Boo.
- En successiv utveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service.

Några av de uppräknade syftena har bäring i översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”.

2.1.1 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten.
- Kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser.
- Förbättrad gatustandard.
- Möjliggöra omvandling av fritidshus till permanentbostadsbebyggelse.
- Ta fram en ny detaljplan för området som anger möjlighet till avstyckning och reglerar byggrätt utifrån områdets förutsättningar. Den nya detaljplanen ska utformas med bestämmelser som reglerar skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och värdefull natur.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

2.2 Projektets bakgrund & behov

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att äldre fritidshusområden byggs ut med kommunalt VA för att förbättra miljön och omvandlas för att kunna fungera för permanent boende. Arbetsmodell för förnyelseplaneringen 2008 anger att planläggning ska ske med ett långsiktigt hållbart perspektiv och med kommunalt huvudmannaskap i centrala områden avsedd att hålla 50-100 år. För sydöstra Boo har ett planprogram nyligen antagits. Projektet kommer genom planläggning och utbyggnad att genomföra planprogrammets intentioner vad gäller bebyggelse och trafikstruktur, natur och kulturmiljö, rekreation, vatten och avloppsförsörjning, dagvattenhantering mm.

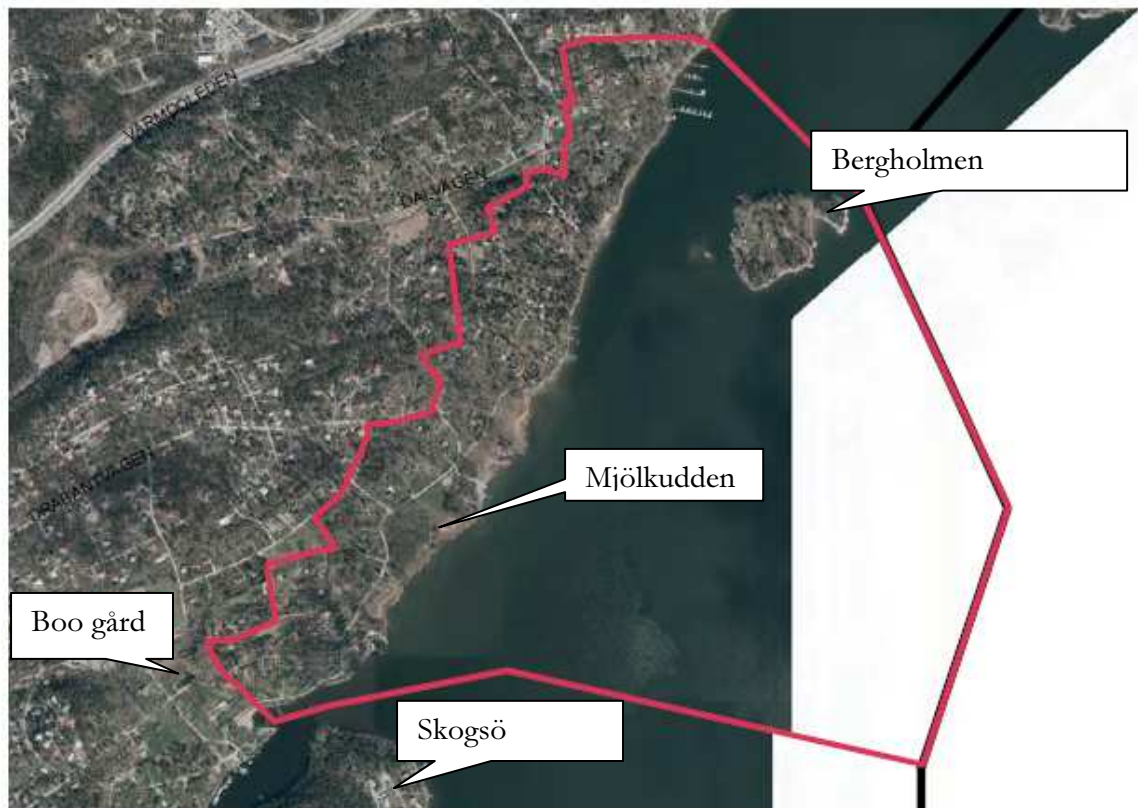
3 Förutsättningar

3.1 Område

Projektområdet Mjölkudden – Gustavsvik utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i Boo. Kommunen har initierat och driver arbetet.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Projektområdet är beläget utmed Baggensfjärdens strand, med Mjölkudden, Gustavsviks Gård samt Bergholmen.



Flygfoto. Röd linje markerar projektområde och svart linje utgör kommungräns.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Översiktsplan

Enligt översiktsplanen, ”Hållbar framtid i Nacka” antagen 2012, anges markanvändningen ”gles blandad bebyggelse” för större delen av projektområdet. Gles blandad bebyggelse domineras av bostäder med en låg exploateringsgrad. Inriktningen för ny bebyggelse bör vara omkring två våningar. Projektområdet utpekade som omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse. Ön Bergholmen anges som *natur och större rekreationsområde*. Bergholmen anges som utredningsområde för framtida naturreservat. För projektområdet anges att ingen förändring av markanvändningen planeras, men att kompletteringar kan bli aktuella. Projektet bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

3.3.2 Kustprogram

Kustprogrammet antaget 2011 anger inriktningsmål för kustområdet. Relevanta mål för projektarbetet är:

- De samlade kulturvärdena på land och i vattnet ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Möjliggör en utveckling av båtlivet i Nacka som är långsiktigt hållbar.

Baggensfjärdens undervattensmiljöer utpekade med högt/visst naturvärde.

3.3.3 Grönstrukturprogram

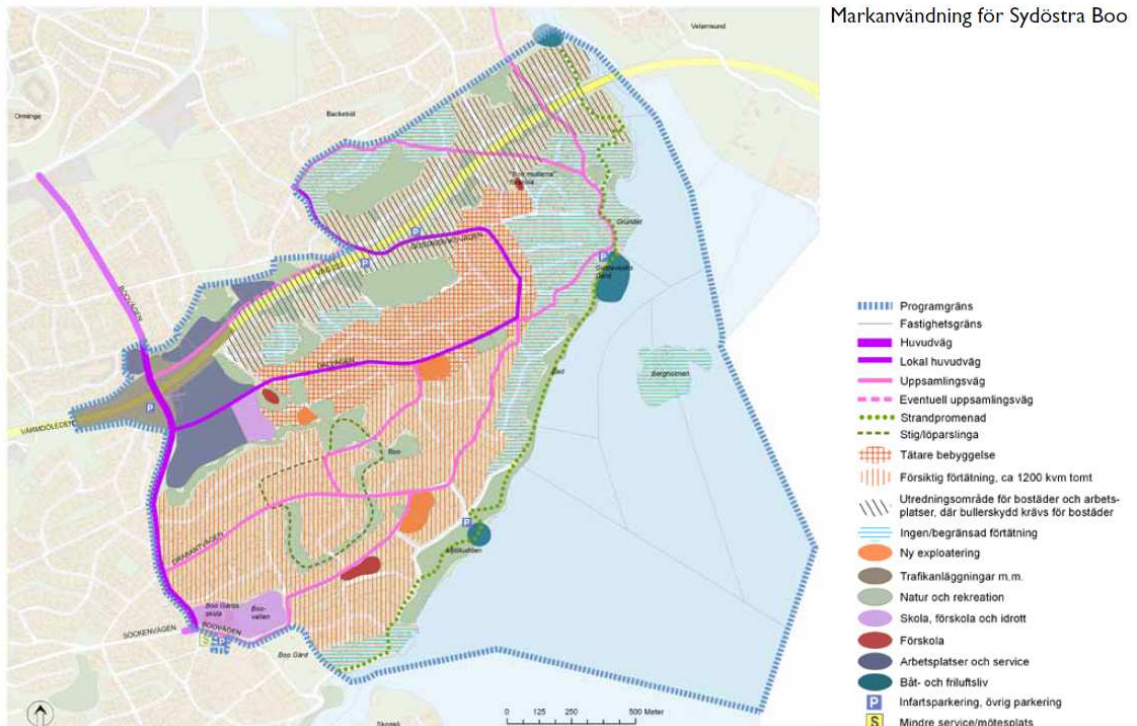
Grönstrukturprogrammet antaget 2011 anger kommunala mål för kommunens grönstruktur. Relevanta mål för projektarbetet är:

- Det rörliga friluftslivet ska utvecklas och allmänhetens tillgång till bad och strand ska öka.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommunaldelar.
- Utveckla en attraktiv och hållbar grönstruktur.

Delar av strandnära mark inom planområdet klassificeras som ”grannskapspark och allmänning” i grönstrukturprogrammets indelning av olika typer av grönområden. Strandpromenaden/grönstråket vid vattnet utpekade som ett rekreativt samband. Mjölkudden pekade ut som område med upplevelsevärde (klass 1).

3.3.4 Planprogram

Planprogram för Sydöstra Boo antogs av kommunstyrelsen 2012-03-19. Programmet ligger till grund för fortsatt planläggning när det gäller markens användning. Programmet, som omfattar ett större område med ca 700 fastigheter, redovisar tidplaner och indelning av delområden för efterföljande projekt. Projekt Mjölkudden – Gustavsviks Gård ligger i den andra etappen. Området utpekade som ett betydelsefullt rekreationsområde för boende och besökande. Planeringen av området prioriteras eftersom Sydöstra Boo i övrigt innehåller få grönytor för rekreation. Planprogrammet föreslår markanvändning enligt karta nedan.



3.3.5 Riksintressen

3.3.5.1 Kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att planområdet berörs av detta riksintresse. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Områden som berörs av riksintresset ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

3.3.6 Strandskydd

Strandskydd gäller idag 100 meter på land och i vatten inom Sydöstra Boo. Det är dock upphävt på vissa ställen. Vid planläggning återinförs strandskyddet generellt och ett eventuellt upphävande måste hanteras i planarbetet.

3.3.7 Regionala planer

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF) är sydöstra Boo markerat som ”regional stadsbygd med utvecklingspotential”.

3.3.8 Detaljplaner/områdesbestämmelser/fastighetsplaner

För planområdet gäller områdesbestämmelser som syftar till att reglera fritidshusens storlek och skydda kulturmiljön. Området kring Gustavsviks gård, Backebölsvägen, med gårdsbyggnader och villafastigheter omfattas av områdesbestämmelser som innebär utökad lovplikt gällande rivning, tillbyggnad, fasadunderhåll, omfärgning, schaktning och fyllning samt trädfällning. Förvanskningförbud gäller för gårdsbyggnaderna.

3.3.9 Reservat

Utredning pågår för att upprätta kommunalt naturreservat för Bergholmen.

3.3.10 Kulturhistoriska intressen

Kulturmiljöprogrammet antaget 2011 pekar ut Gustavsviks gårdsmiljö med Bergholmen som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården, se nedan.



Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt vid förändringar av området:

- Byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras.
- Tillbyggnader och tillägg får inte dominera.
- Tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras.
- Strändernas natur- och kulturmiljö kräver särskild hänsyn.
- Ny bebyggelse prövas med hänsyn till miljön och gällande planbestämmelser.
- Komplementbyggnader underordnas ursprung och tomtbild.
- Vägars karaktär respekteras.

Strax söder om planområdet finns kulturminnet Boo Gård som tillsammans med närområdet och delar av Skogsö utpekats som lokalt intresse för kulturmiljövården.

3.3.11 Fornlämningar

Boo Gård har sedan förhistorisk tid varit tongivande på Ormingelandet. Inom planområdet finns en forn lämning i form av en medeltida tegelugn som vittnar om Boo Gårds betydelse vid Stäket.

3.3.12 Andra politiska beslut/ställningstaganden

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 november 2011 att överlämna politikerinitiativ ”Ön Bergholmen som fritidsområde” till planenheten för att bedöma om det finns åtgärder som kan öka tillgängligheten till ön och sedan rapportera detta till nämnden.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

4.1.1 Markägoförhållanden

Inom planområdet är tomtmark för bostäder privatägda. Allmän mark i de södra delarna ägs av kommunen och i de norra delarna av Gustavsviks fastighetsägareförening. Huvudmannaskapet för vägar och naturmark är enskilt. Boo segelsällskap vid Mjölkudden arrenderar marken av kommunen.

4.1.2 Bebyggelse

Bebyggelsen består till stor del av äldre sommarvillor men det finns även mindre sommarstugor av varierande ålder. Området innehåller ca 130 fastigheter (på land). Tomterna är relativt stora och många är större än 2000 kvm. Enligt planprogrammet kan en ”försiktig förtätning” om ca 1200 kvm tomt ske i planområdets södra delar. För sydöstra Boo har det tidigare gjorts en översiktlig bebyggelseinventering. I planarbetet kommer en mer detaljerad fastighetsinventering att utföras som stöd till gatukostnadsutredningen och inför lösen av VA anläggningar. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen. Totalt bedöms ca 90 bostäder kunna tillkomma, varav ca 50 bostäder vid Drabantstigen/Riddarstigen. Då planområdet i huvudsak innehåller villabebyggelse kommer möjligheten till en kompletterande bebyggelse såsom flerbostadshus t ex gruppboende/äldreboende att studeras i planarbetet. Vid en större exploatering ökar krav på anpassning till omgivningen vilket medför höga gestaltningskrav. För exploateringen kan exploateringsavtal och gestaltningsprogram bli aktuellt.

4.1.3 Landskap, naturmiljö, grönstruktur

Sydöstra Boo utgör ett sprickdalslandskap med skogsklädda bergshöjder som stupar brant mot Baggensfjärden. Området är bebyggt med fritidshus och villor men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa höjdparter är bevarade som

naturmark och stora delar av strandområdet är obebyggt men svårframkomligt på grund av vegetation. Områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar, lummig lövvegetation ger tillsammans med de smala och lantliga vägarna stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär. Inom planområdet återfinns flera olika vegetationskaraktärer kring Gustavsviks gård, Mjölkudden och Bergholmen. Ekarna vid Mjölkudden bedöms ha stora lokala värden och ekskogen utmed Baggensvägen söder om Mjölkudden är en nyckelbiotop med regionalt värde. Sydöstra Boo upplevs som grönt men nästa all mark är privatägd och tillgång till allmänna parker och naturmark begränsad. Villagatorna fungerar som promenadgator och det finns ett antal ”släpp” mellan tomterna. Inom planområdet är naturmarken längs stranden av stor betydelse för hela Sydöstra Boo.

Nedan redovisas ett urval av foton från rapporten ”GRÖNSTRUKTUR SYDÖSTRA BOO – landskapsanalys och rekreationsanalys som underlag för planprogram” utförd av WSP 2011-03-17.



Baggensvägen



Måktiga ekar vid Mjölkudden stärker områdets upplevelsevärden



Inom området finns värdefulla naturmiljöer bland annat: välutvecklade vassar och grunda bottnar.



strandskog-alsimpskog



och ekskog med hasselsnar och gamla träd

Bergholmen består till största delen av hållmarkstallskog och blandskog samt ädellövträd i anslutning till bebyggelsen. I det före detta sundet växer vass.

Utmed kuststräckan Baggensstaket – Kilsviken finns skyddsvärda marina undervattensmiljöer. Vid utbyggnad av marinor och bryggor bör detta beaktas.

I planarbetet kommer naturen att inventeras med hänsyn till naturvärden kopplade till träd.

4.1.4 Rekreation

Stränderna är av stor betydelse för hela Sydöstra Boo men de är delvis oframkomliga på grund av vassvegetation och privata fastigheter. Ytor med tillhörande släpp mellan privatägda fastigheter bör iordningställas så att det blir tydligt vad som är allmän plats och vad som är privatägd mark.

Gustavsviksbadet är en mindre badplats. Badplatsen kan utvecklas och rustas till kommunal standard. Även de yttre klipporna på Bergholmen nyttjas för picknick och bad. Ön är tills största delen kommunalt ägd men privatiserad. Avsikten är att Bergholmen ska bli mer allmänt tillgänglig. Planområdet gränsar till Boobadet, Boo brygga, där sandstrand, bryggor, klippållar, gräsytor och lekplats finns.

Vid Mjölkudden har Boo segelsällskap föreningsverksamhet för barn och ungdomar med seglarläger, regattor, tränings- och tävlingsverksamhet. På området finns klubbstuga, förvaringsbyggnader och brygganläggning. Önskemål finns för att anlägga en sjösättningsramp (för att sjösätta båtar) i området. Mjölkudden har bedömts vara en lämplig plats för detta.

Vid Gustavsviks gård finns en midsommaräng. I övrigt saknas mötesplaster för vistelse och lekplatser inom planområdet. Lämpliga områden för lekplatser skulle kunna vara Gustavsviksbadet och Mjölkudden.

För att utveckla de rekreativa upplevelserna i området ska möjligheten att utveckla strandpromenaden studeras i planarbetet. Viktiga områden är:

- Skapa en sammanhängande strandpromenad genom planområdet
- Ta tillvara och utveckla Mjölkuddens värden
- Lusthuspark vid Gustavsviks gård
- Fler allmänna platser vid vattnet.



Flyfoto - Mjölkudden från öster.

4.1.5 Kulturmiljö

I norra delen av planområdet är Gustavsviks gård belägen. Gården har rötter i den medeltida gårdsbildningen Backeböl. Huvudbygganden från 1860-talet är ombyggd på 1910 och 1940-talet. I anslutning till gården finns ekar, hassellundar och park. Baggensvägen och Boo strandväg utgör i sin helhet gamla vägsträckningar som förband Boo gård med Gustavsviks gård.



Gustavsviks gård, fasad mot sjön



Gustavsviks gårds lusthus vid allmänningen

Bergholmen har varit bebodd sedan 1850-talet. På holmen finns sommarnöjen från slutet av 1800-talet.

Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde, höga naturvärden och av betydelse för landskapsbilden utmed kusten och på Bergholmen ska i huvudsak bevaras. I planarbetet ska omfattningen av skydds- och varsamhetsbestämmelser utredas. En bebyggelseinventering med hänsyn på bebyggelse- och kulturmiljövärden kommer att tas fram.

4.1.6 Trafik

Boovägen och Gustavsviksvägen utgör huvudsaklig angöring till planområdet. Genom dessa huvudvägar nås Värmdöleden. Då planområdet är ett äldre fritidshusområde är vägstandarden låg. På vissa platser finns backar, gupp och dålig sikt. Avsikten är att vägnätet ska byggas om till kommunal standard.

Bebyggelsen inom området är glest och till stor del bilberoende. En genomgående busslinje vid Dalvägen planeras vilket kommer öka tillgängligheten för kollektivtrafik.

Inom planområdet saknas gång- och cykelvägar. En sammanhängande strandpromenad kommer utredas under planarbetets gång.

4.1.7 Teknisk försörjning

De flesta fastigheterna inom planområdet saknar kommunalt VA. I förnyelseområden med allt fler permanentboende kan enskilda anläggningar leda till problem. I planarbetet kommer en inventering av fastigheternas VA-anläggningar att utföras. Avsikten är att samtliga fastigheter ska ansluta till kommunalt VA och anslutning finns framdraget i planområdets södra delar. VA-ledningssystemet ska förläggas i gatumark. Bergholmen kommer troligtvis inte att försörjas med kommunalt VA.

Området avvattnas idag till största delen av diken längs vägarna. De strandnära områdena avvattnas direkt till Baggensfjärden. Förutsättningarna för infiltration är begränsade. För planområdet gäller lokalt omhändertagande av dagvatten. En dagvattenutredning kommer att tas fram under planarbetet.

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området och det bedöms inte heller vara aktuellt med utbyggnad.

Insamling av hushållsavfall sker i huvudsak i kärl och med hjälp av sidlastare.

4.1.8 Service

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo och nås med bil eller buss från planområdet. Vid Mjölkudden ska platsens lämplighet för servering/restaurangverksamhet studeras i planarbetet.

Sydväst om planområdet, vid Bovallarna, finns Boo Gårds skola och förskola. Nordväst om planområdet, på Baggensviksvägen, finns Boo-mullarna som är ett föräldrakooperativ. Med hänsyn till den förtätning som sker i sydöstra Boo planerar kommunen för fler skolor och förskolor i området. Planområdet gränsar till en av de nya förskolorna som planeras vid Galärvägen. I planarbetet kommer möjligheten att utöka Boo-mullarnas verksamhet att studeras.

4.1.9 Miljö

Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning från 2010 är planområdet inte trafikbullerstört.

4.1.9.1 Miljöbedömningar för planer

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

4.2 Delprojekt förstudie

En förstudie/systemhandling kommer att tas fram och kommer att ligga till grund för uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av gator och VA.

Förstudien/systemhandlingen kommer att resultera i en rapport som beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnad av gator och VA.

Förstudien kommer att göras i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen och utföras av en konsult.

4.3 Delprojekt gatukostnadsutredning

En gatukostnadsutredning ska göras för projektet och kommer att bedrivas parallellt med arbetet med detaljplanen. Till grund för kostnadsberäkningen kommer förstudie/systemhandling och projekteringen att användas. Uttag av gatukostnader kommer ske enligt kommunens policy.

4.4 Delprojekt projektering

Projekteringen av gator, VA och övriga allmänna anläggningar kommer att påbörjas under detaljplaneprocessen och ska vara klar innan granskning av gatukostnadsutredningarna för att kunna användas i kostnadsbedömningen.

Kommunen ansvarar för projekteringen men den kommer att utföras av en konsult. Totalt är det ca 5km väg som ska projekteras och 4km VA-ledningar.

Projektering av strandpromenad och övriga kommunala anläggningar kommer genomföras när standard och läge är fastställda i planarbetet.

4.5 Delprojekt utbyggnad

Kommunen ska vara huvudman för, och ansvara för utbyggnaden av, allmänna anläggningar som gator och VA. Behovet av anläggningar utöver vägar och VA som t.ex strandpromenad kommer också att byggas ut och bekostas av kommunen.

Omfattningen av allmänna anläggningar utöver väg och VA kommer att utredas i arbetet med detaljplanen. Totalkostnaden för utbyggnaden kommer att bli hög eftersom det är många meter väg i kuperad terräng och bitvis svåra grundläggningsförhållanden. Detsamma gäller utbyggnad av VA-nätet då det är många meter ledning per fastighet.

4.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap inom planområdet vilket innebär att kommunen ska vara ägare till allmän platsmark. Vägområden kommer att breddas vilket innebär intrång på privatägda fastigheter. Inom den södra delen av planområdet

(gränsen går strax söder om vägen sjöbrinken) ägs allmän plats av kommunen men Boo gårds vägförening sköter drift och underhåll. I den norra delen planområdet ägs marken av Gustavsviks fastighetsägareförening och den marken ska tas över av kommunen. Genom en förrättning kommer berörda fastigheter undantas ur vägföreningar, intrång, ersättningar m.m. att fastställas

Avtal kommer att behöva tecknas med vägföreningarna inom planområdet för provborrningar etc. som är nödvändig för projekteringen.

5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

5.1 Detaljplan

Planområdet är ett stort geografiskt område som kräver noggranna undersökningar och inventeringar vilket resulterar i en hög kostnad för planarbete och projektledning. Utöver timmar för kommunens personal tillkommer ett antal utredningar, exempelvis dagvattenutredning, gatukostnadsutredning, naturvärdesinventering etc. Grundkarta måste också beställas vilket är en stor kostnad. Total kostnad för detaljplan är uppskattad till 3,9 miljoner kronor.

5.2 Genomförande

5.2.1 Kostnader

Samtliga bedömningar och uppskattningar av kostnader och intäkter för projektet är överslagsmässiga och kommer att ändras. Bedömningar är baserade på uppgifter som tagits fram i arbetet med det övergripande samordningsprojektet med för sydöstra Boo och erfarenheter från tidigare genomförda förnyelseområden.

En första bedömning är att kostnaderna för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli ca **91,4** miljoner kronor inklusive projektering. Av kostnaderna hörör ca **56,4** miljoner kronor från projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrättning och gatukostnadsutredning) samt **35** miljoner från allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen och är ej ännu uppskattade. Planarbetet kommer att redovisa förslag på övriga allmänna anläggningar och kostnaderna kommer att uppskattas i ett senare skede.

5.2.2 Intäkter

För gator kan hela kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 56,4 miljoner. Genomförda projekt i kommunen visar dock att kostnaden för utbyggnad aldrig täcks av gatukostnadsersättningen och att projektet därmed kommer att gå med underskott.

Finansiering av VA-kostnaderna görs via anläggningsavgifter och med 2014 års taxa skulle intäkterna bli ca 21 miljoner kronor. Vid debitering kommer debiteringsårets taxa att användas vilket gör att intäkten kan ändras.

5.3 Resultat

Kommunens underskott är uppskattat till **31,1** miljoner kronor och baseras på 2014 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att tillkomma.

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

Kostnader

Detaljplan+PL+förstudie	3,9
Utbyggnad inkl marklösen, förrättning etc	91,4
Admin m.m genomförande	3,2
Totalt	98,5

Intäkterna i projektet är uppskattade till 67,4 miljoner kronor och är fördelade enligt nedan

Intäkter

Gatukostnadsintäkter	45,1
VA-intäkter	21
Planavgifter	1,3
Totalt	67,4

6 Preliminär tidplan

Under detaljplaneringsfasen kommer kvartersdialoger att genomföras.

Detaljplanering	2014-2017
Förstudie	2014-2015
Gatukostnadsutredning	2015-2016
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2017-2019

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

David Arvidsson
Projektledare

Terese Karlqvist
Planarkitekt