

**PM**  
Björn Bandmann

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9320 Område Y och Z Bo 1\_51 mfl**

### **Innehåll**

Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser .....	4
Uppföljning av planer.....	5
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	6

## Sammanfattning

Bakgrund syfte och mål med projektet

Planens syfte är att ge byggrätter för permanent villabebyggelse samtidigt som det kulturhistoriskt värdefulla och områdets karaktärsdrag i så stor utsträckning som möjligt skall bevaras. Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för bebyggelse. Den befintliga miljön föreslås kompletteras med villor. Med hänsyn till områdets kultur- och naturvärden föreslås nuvarande fastighetsstruktur med stora tomter bibehållas, delningar av fastigheter medges av de största tomterna där det ansetts som lämpligt. Planen ger förutsättningar för tillskapande av sju tomter varav en skapas av kommunal naturmark.

Utbyggnaden förutsätter att vägarna rustas upp samt att hela området förses med kommunalt vatten och avlopp i första hand med LTA-system (lättrycksavlopp). Vägnetet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet och trafiksäkerhet. I övrigt skall vägarna karaktäriseras av småskalighet. Mötesmöjligheter skall finnas på lokalvägarna. Åtgärder krävs för att säkerställa framkomligheten och möjlighet att vända i alla delar av planområdet.

Förslaget innebär också att kommunen tar över huvudmannskapet för allmän platsmark.

### Område Y o Z



## Status på projektet

### Delprojekt 1, Upprustning av Boobadet (etapp 1 genomfört)

Delprojekt är uppdelat i två etapper

**Etapp 1:** Stranden med bryggor. Denna etapp innefattar borttagning av vass, urschaktning på land och i vattnet samt nytt bottenmaterial och sand. Vass ersätts med sandstrand. Badet får en ny badbrygga och översyn av ytterligare en brygga genomförs i etapp 2 .

Etapp 1 genomfördes under våren 2010.

**Etapp 2:** Upprustning av bl.a. lekplats, dansbana, toaletthus, staket, vegetation och gräsytor, genomförs i samma entreprenad som övrig allmän platsmark tidigast 3:e kvartalet 2014.

### Delprojekt 2, Detaljplan (genomfört)

Detaljplanen vann laga kraft 17 januari 2014, vilket innebär att genomförandefasen nu kan påbörjas.

### Delprojekt 3, gatukostnadsutredningen (genomfört)

Gatukostnadsutredningen för Kaptensvägen (område Y och Z) vann laga kraft i november 2008. Förändringen av detaljplanen medförde att fastigheten Bo 1:92 inte längre tillhörde detaljplanen men fortfarande tillhörde fördelningsområdet. Detta medförde att gatukostnaderna inte förändrades mot tidigare beslut. Kommunstyrelsen fastställde fördelningsområdet inom detaljplan för område Y o Z samt fastigheten Bo 1:92 den 29 november 2010.

### Delprojekt 4, projektering (pågår)

En förstudie gjordes 2005, vilket gav underlag för detaljplanen och den kommande projekteringen. Den pågående projekteringen av väg, VA och naturmark inkl. etapp 2 upprustning av Boobadet kompletteras med tillgänglighetsanpassning av badet.

Detaljprojektering började hösten 2013 och pågår fortfarande men väntas bli klar 2:a kvartalet 2014

### Delprojekt 5, utbyggnad (ej påbörjats)

Enligt beräknad tidplan kan utbyggnaden påbörjas under tredje kvartalet 2014.

Entreprenader handlas upp enligt LoU och beräknas vara färdig fjärde kvartalet 2015.

### Delprojekt 6, rättsligt genomförande (har påbörjats)

Inlösen av mark för vägområde samt fastighetsbildning pågår. Försäljning av kommunala fastigheten BO 1:608 sker 2015.

## **Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser**

### **Uppföljning gentemot start-PM**

Områdesnämnden i Boo godkände startpromemorian för område Y o Z 2003-01-14. Tidplanen för antagande av planen har förskjutits från hösten 2004 till dec. 2006 och för andra gången till mars 2011. Utbyggnaden har förskjutits till 3:e kvartalet 2014.

### **Uppföljning gentemot senare politiskt fattade beslut i projektet.**

Kommunfullmäktige antog detaljplanen första gången den 11 december 2006. Beslutet upphävdes senare av regeringen. Kommunfullmäktige antog detaljplanen på nytt den 28 mars 2011 och vann laga kraft den 17 januari 2014. Detta innebär att upphandling av entreprenad kan ske så snart som möjligt när förfrågningsunderlaget är upprättat.

### **Uppföljning gentemot senast beslutade budget för projektet, ev ny prognos.**

Kostnaden för projektledare har ökat med 0,5 mkr. Kalkylen för upprustningen av etapp 2 på Boobadet har ökat med 1,5 mkr och som har anpassats för särskilt tillgänglighet enligt TN önskemål. Kostnader för hela planarbetet har ökat med 0,8 mkr totalt. Total kostnad för kommunen är -33,9 mkr. Intäkter och inkomster för kommunen är 18,5 mkr. Detta innebär netto (kommunens totala kostnader) uppgår till -15,4 mkr. Detta påverkar nettobudgeten -2,8 mkr gentemot tidigare beslutat budget. Ytterligare kostnadsökningar kan bli aktuell då kommande entreprenadarbeten kalkyleras när förfrågningsunderlaget är klart.

### **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 kommunen har för utbyggnad av vägen tar kommunen ut en avgift från fastighetsägarna i form av gatukostnader. Kostnaderna för VA tas ut av de boende i området i form av VA-anläggningsavgifter. De totala VA-anslutningsavgifterna är beräknade till 8 mkr beräknat på 2014-års taxa. 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 grundförlagd. Kostnader påförs VA-kollektivet. Den utökade driftkostnaden för park och naturmark efter genomförandet av planen är beräknad till 250 000:- på årsbasis.

### **Uppföljning och redovisning av målområden för hållbart byggande.**

Några målområden har prioriterats för projektet. Barn, äldre och personer med funktionsnedsättning har god tillgänglighet till och inom närliggande grönområden (Boobadet). Utbyggnaden i området tar hänsyn till och bevarar kulturmiljön så långt det är möjligt.

## **Uppföljning av planer**

Uppföljning av tidigare beslutad tidplan

Detaljplanen vann laga kraft 17 januari 2014. Arbetet med projektering av allmänna anläggningar har pågått sedan hösten 2013 och avslutas maj 2014. Efter att lantmäteriförretningen gällande inlösen av kvartersmark för vägområde är klar kan upphandling av entreprenör ske i juni 2014. Entreprenören kan då påbörja utbyggnaden september/oktober 2014.

## **Problem och möjligheter**

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, gatukostnader
- VA-anläggningsavgift
- Servisledning för VA
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift och planavgift

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



### **Analys av risker avseende tid, kostnader och resultat/mål.**

En risk som kan uppkomma är att lantmäteriförrättningen blir försenat så att kommunen inte har tillgång till hela vägområdet. Ytterligare kostnadsökningar kan bli aktuell då kommande entreprenadarbeten kalkyleras när förfrågningsunderlaget är klart.

### **Förslag till beslut**

- Styrgruppen ska behandla PM:et och ge klartecken att lägga fram det till kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott för beslut.
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM
- Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.

### **Bilagor:**

Bilaga 1 Projektekonomi (Port N)

Bilaga 2 Detaljerad tidsplan (Port N)

Detaljerad tidsplan för fortsättningen av projektet (*rapport ur PortN*)

