

PM
Nabiha Shahzad

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Tekniska nämnden

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Boo hembyggdspark, 9310

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Bakgrund.....	2
Uppföljning gentemot start-PM.....	3
Status på projektet.....	4
Uppföljning av planer.....	4
Problem och möjligheter.....	4
Uppföljning gentemot senast politiskt fattade budget.....	5
Beslutsprocess.....	5



Sammanfattning

Detaljplan för Bo hembygdspark vann laga kraft den 2 mars 2011 och syftade till att tillskapa ett kombinerat kulturresevat och rekreationsområde. Planområdets avgränsning och byggrätt har prövats i planarbetet liksom angöring och parkering.

Planen möjliggöra bygglov för befintliga byggnader och utbyggnad av befintlig föreningsbyggnad samt åstadkomma ändamålsenlig fastighetsindelning och ägo förhållanden som överensstämmer med markanvändningen. Med planen förbättras också trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter genom separat angöringsväg för transporter mm till föreningsbyggnad.

Mark- och exploateringsavtal med Boo Hembygdsförening medför kostnader för kommunen för markförvärv, fastighetsbildning och projektplanering till ett belopp om ca 1,4 Mkr. Kostnaderna för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna bedöms till ca 350 tkr med reservation för att anbud från ramavtalsentreprenörer inte inkommit än. Resultatet för projektet i sin helhet innebär ett sammanlagt underskott på ca 1,7 Mkr.

Bakgrund

Fastigheterna Orminge 1:21–24 samt Orminge 1:60 överläts 1952 till Boo hembygd sförening genom gåva. Markanvändningen angavs för bostadsändamål.

1980 begär föreningen ersättning för den mark som tagits i anspråk (1966-1967) för Ormingeleden. Marköverföringen hade hittills inte genomförts rättsligt eller ekonomiskt.

Den 22 april 1985, § 103, beslutade kommunfullmäktige att ingå avtal med föreningen avseende köp av mark för Ormingeleden (S 76). Avtalet innehöll förutom marköverlåtelsen även fråga om VA-anslutningsavgift, samt att kommunen förbinder sig att verka för att planläggning kommer till stånd som berör övrig mark som föreningen äger. I planen ska föreningens mark läggas ut som kvartersmark för hembygdsverksamhet.

Under 2001 begär föreningen planändring avseende sitt markinnehav. Den 14 november 2001, § 288, beslutar ONB att detaljplanearbete ska genomföras med enkelt planförfarande och uppdrar åt planenheten att teckna planavtal med föreningen. Förutsättningarna som anges i beslutet är att syftet med planändringen är att tillskapa ett kombinerat kulturresevat och rekreationsområde. Planområdets avgränsning och byggrätten ska prövas i planarbetet, liksom angöring och parkering. Gångstråken befästs i planen. Plankostnaden regleras i samband med markbyte mellan kommunen och föreningen.

Under 2002 skissas ett förslag till planutformning och markbyte. Diskussion om finansiering startar. Föreningen anser att kommunen ska stå för kostnaderna för administration (planläggning) och fastighetsbildning.



Under 2004-2006 pågår diskussioner om kostnaderna för planarbete och genomförande. 2005 upprättas ett förslag till avtal som behandlas av kommunstyrelsen den 28 november 2005, § 253. Förslaget till avtal innebar att föreningen erhåller ca 400 tkr av kommunen för markbyte och att kostnaderna för planläggning och genomförande delas lika mellan kommunen och föreningen med ca 220 tkr vardera.

Föreningen accepterade inte avtalsförslaget utan ansåg att kommunen ska stå för samtliga kostnader för planering och genomförande. Föreningen motiverade sitt ställningstagande med att kommunen har orsakat situation genom planläggningen under 60- och 70-talet och att därefter ha underlåtit att hantera praktiska, ekonomiska och juridiska konsekvenser, trots ingångna avtal och återkommande förfrågningar från föreningens sida.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 maj 2007, § 115, att finansiera planarbetet och för genomförandet nödvändig fastighetsbildning, samt att detaljplan upprättas med normalt planförfarande.

Ett nytt mark- och genomförandavtal framarbetades som antogs av Kommunfullmäktige den 31 januari 2011, § 34. Avtalet reglerar marköverföringar och andra fastighetsrättsliga frågor samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning avseende genomförandet av detaljplanen.

Uppföljning gentemot start-PM

Gällande detaljplanen möjliggör bygglov för befintliga byggnader och utbyggnad av befintlig föreningsbyggnad samt skapat ändamålsenlig fastighetsindelning och ägo förhållanden som överensstämmer med markanvändningen samt bevarande värda kulturbyggnader säkerställs. Angöringsväg till föreningsbyggnaden saknas vilket medför att befintlig gång och cykelväg som passerar förbi föreningsbyggnaden används för angöring och transporter samt parkering. Med planen förbättras trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter genom att gång- och cykelvägen separeras från angöringsväg till föreningsbyggnad.

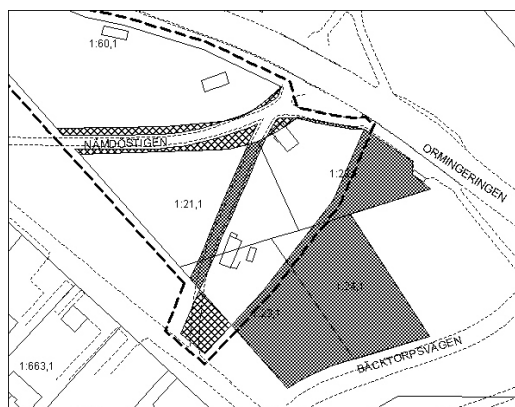




Gällande detaljplan

Status på projektet

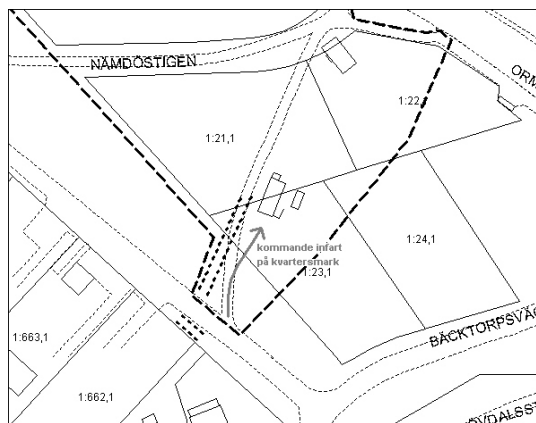
Fastighetsreglering har skett som innebär att föreningen överlåtit till kommunen de delar av fastigheter Omringe 1:2, 1:22, 1:23 och 1:60 som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark samt den del av fastigheten Ormingen 1:60 som är belägen utanför planområdets gräns.

Fastighetsreglering innebär också att kommunen överlåtit till föreningen de delar av Omringe 60:1 som enligt detaljplanen utgör kvartersmark.



-  Området som överförs till Boo Hembygdsförening
-  Området som överförs till kommunen

Projektering av gång- och cykelvägen har genomförts och handling av entreprenör föreslås ske via ramavtal. Byggnation innebär av gång- och cykelvägen beräknas påbörja under sommar 2016 och beräknas vara klar hösten 2016.



- Ny sträckning av gång- och cykelvägen

Uppföljning av planer

Utbyggnaden beräknas pågå fram till december 2016.

Problem och möjligheter

Boende inom området kommer påverkas minimalt då det finns alternativ gång- och cykelväg i närheten samt utbyggnationen kommer ske relativt snabbt. När utbyggnaden är klar kommer trafikanter kunna färdas på gång- och cykelvägen på ett trafiksäkrare sätt.



Uppföljning gentemot senast politiskt fattade budget.

Mark- och genomförandeavtalet reglerar marköverföringar och andra fastighetsrättsliga frågor samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning avseende genomförandet av detaljplanen.

Avtalet medför kostnader för kommunen för markköp, fastighetsbildning och projektplanering till ett belopp om ca 1,4 Mkr. Kostnaderna för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna bedöms till ca 350 tkr med reservation för att anbud från ramavtalsentreprenörer inte inkommit än. Resultatet för projektet i sin helhet innebär ett sammanlagt underskott på ca 1,7 Mkr.

Övergripande projektkalkyl		
Aktivitet	Utgifter	Intäkter
Rättsligt genomförande inkl. markförvärv	313 358	
Utbyggnad av GC-vägen	351 500	
Projektplanering	1 078 190	
Totalt	1 743 048	0
Netto		-1 743 048

Beslutsprocess

Utbyggnadspromemorian tas upp för tillstyrkan i Tekniska nämnden 24 maj 2016

Utbyggnadspromemorian behandlas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016.

Nabiha Shahzad

Projektledare

Exploateringsenheten