

## **Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9104 Norra Skuru**

### **Innehåll**

|   |    |
|---|----|
| Innehåll .....  | 1  |
| Sammanfattning.....   | 2  |
| Status på projektet.....  | 6  |
| Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser ..... | 8  |
| Tidplan .....   | 11 |
| Problem och möjligheter.....  | 11 |
| Förslag till beslut.....  | 12 |



## Sammanfattning

### Bakgrund och nuläge

Området Norra Skuru består av ca 85 fastigheter. Terrängen är mycket kuperad varför ett antal fastigheter inte kommer kunna få väg hela vägen fram. Program och detaljplanearbete påbörjades 2002. Detaljplanen antogs i december 2011 och vann laga kraft i maj 2014, efter två och ett halvt års överklagandetid. Kommunen har i detaljplanen möjligheter att sälja ett antal stycketomter samt två större markområden med byggrätter för småhus. En förskola planeras att byggas i området. Stiftelsen Anna Wisborgs minne har möjlighet att bebygga delar av deras fastighet med bostäder.

Inlösen (lantmäteriförrättning) pågår av mark som ska föras över från enskilda fastighetsägare till kommunen där vägområdet behöver utökas.

Detaljprojektering av vägar, park (naturmark, gångstigar, trappor och lekplats) och vatten- och avloppsledningar är nästan klar och entreprenadupphandling ska utföras under våren 2015. Planerad byggstart är kvartal två 2015. Byggtiden är cirka två år. En nyligen uppdaterad kostnads kalkyl för utbyggnaden visar att byggkostnaden blir betydligt högre än vad som tidigare varit känt. Orsaken är områdets extremt komplicerade förhållanden med mycket branta lutningar. Den tekniska förstudie som låg till grund för gatukostnadsutredning och detaljplan var inte tillräckligt detaljerad för att ge detta underlag. De tidigare beräknade kostnaderna togs fram i samband med utställning av gatukostnadsutredningen (2009). Den nu genomförda detaljprojekteringen ger ett mer detaljerat underlag och en så tillförlitlig kostnads kalkyl som är möjlig att få fram i detta skede. Sedan några år tillbaka är detta arbetssätt förändrat och det ekonomiska underlaget till gatukostnadsutredningar baseras numera på detaljprojektering, vilket ger ett mer tillförlitligt ekonomiska underlag.

Utbyggnaden finansieras delvis genom uttag av gatukostnadsersättning (med takbelopp) och VA-anslutningsavgifter. Kommunal mark kan säljas vilket bidrar till att minska projektets underskott. Totalt sett beräknas projektet göra ett underskott på ca åtta miljoner kronor.

Ny budget kommer att begäras i samband med tertialbokslut T1 2015. Bilagd budget är den senast beslutade.

Detaljplanen innehåller så kallad förskjuten genomförandetid på två år vilket innebär att fastighetsägare inte kommer kunna få bygglov förrän tidigast i maj 2016. Syftet med detta är att kommunen så långt som möjligt ska hinna bygga ut vägar och VA innan fastighetsägarnas egna byggen påbörjas för att underlätta genomförandet.



## Syfte och mål

Projektet syfte är att medge byggrätt för permanentbostadshus, rusta upp vägar, gång och cykelvägar, trappleder, lekplats och naturområden samt bygga ut kommunalt vatten och avlopp.

Mål saknas i Start-PM eftersom att det togs fram redan 2003. Lämpliga mål för detta projekt är:

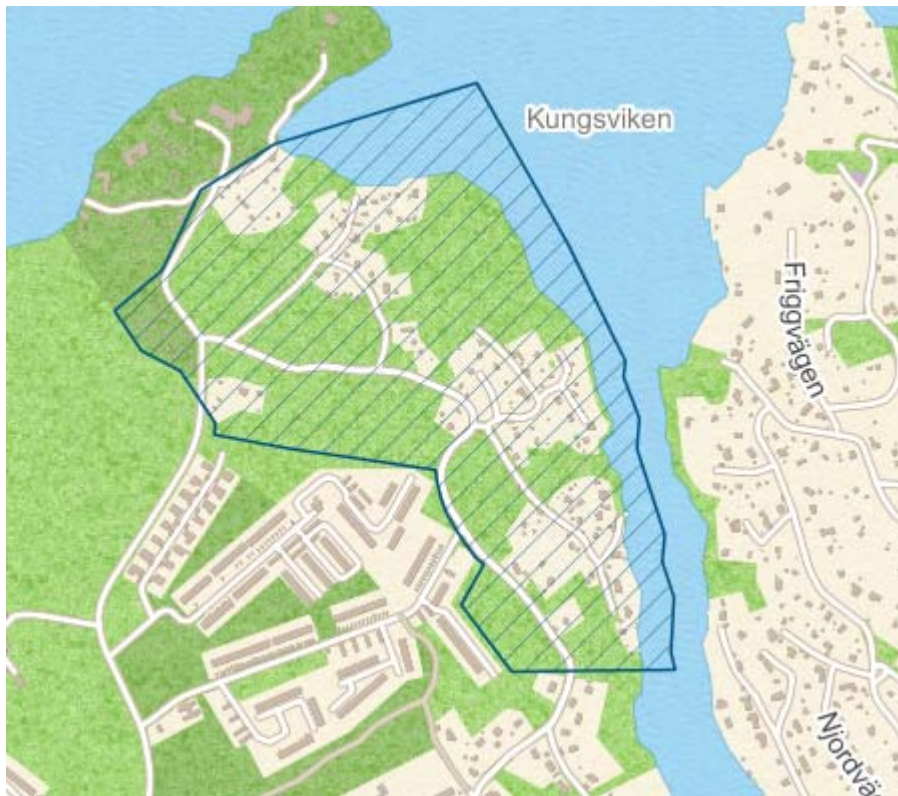
- Upprätta en detaljplan för permanentboende, klart.
- Förbättra vägstandard och trafiksäkerhet, återstår
- Minska utsläpp från enskilda avloppsanläggningar, återstår
- Förädla och sälja kommunal mark, återstår

## Kartor och bilder

Kartorna nedan visar var i kommunen området Norra Skuru är beläget.



*Norra Skuru inringat i kartan.*



*Projektet Norra Skurus avgränsning markerat med randig yta*

I figurerna nedan visas en illustration av detaljplanen och ett fotografi från del av området.





## Status på projektet

| Delprojekt                          | Information   | Status              |
|-------------------------------------|---|---------------------|
| Projektledning och styrning         | Samordningsarbete och styrning av delprojekt. Arbetet omfattar även slutredovisning av projektet.   | Pågår               |
| Detaljplan                          | Detaljplanen antogs av KF 2011-12-11 och vann laga kraft 2014-05-08.  | Klart               |
| Förstudie                           | Förstudie har genomförts och är klar. Förstudien avsåg utbyggnad av gator, gångvägar och vatten- och avloppsledningar. Förstudien blev underlag till gatukostnadsutredningen och detaljplanen.  | Klart               |
| Gatukostnadsutredning               | Gatukostnadsutredning antogs av KS 2011-06-05 och vann laga kraft 2011-10-24.   | Klart               |
| Projektering, allmänna anläggningar | WSP har projekterat allmänna anläggningar på uppdrag av kommunen i enlighet med den antagna detaljplanen. Projekteringen beräknas avslutas i mars 2015.   | Pågår, nästan klart |
| Markanvisningsavtal                 | Inom området finns två större kommunägda markområden som är planlagda för småhusbebyggelse. Sammanlagt ca 20 bostäder (villor/radhus/parhus) kan byggas. De två markområdena säljs lämpligen till högstbjudande genom anbudsförfarande som kommunen själv arrangerar. Försäljningen görs efter att allmänna anläggningar är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd. | Återstår            |
| Utbyggnad, allmänna anläggningar    | Kommunen bygger ut allmänna anläggningar i projektet i enlighet med den antagna detaljplanen och projektering. En entreprenör   | Återstår            |

|                        |  |   |
|------------------------|--|---|
|                        | <p>kommer att upphandlas för genomförandet. Gatu- och ledningsarbeten planeras att vara klara sommaren 2017. Etappindelning kommer att göras.</p> <p>Fakturering av gatukostnadsersättning och va-anslutningsavgifter</p>  | Återstår  |
| Rättsligt genomförande | <p>Markförsäljning kommunala stycketomter</p> <p>Bygglov och eventuella marklov för stödmurar kommer att sökas på de färdiga projekteringshandlingarna.</p> <p>Inlösen av mark för breddning av vägområdet, lantmäteriförrättning.</p> <p>Bildande av gemensamhetsanläggningar.</p> <p>Genomförande av två fastighetsplaner som ingår i området</p> <p>Arrendeavtal med bryggförening ska upprättas.</p> <p>Servitut ska bildas, bland annat för infarter.</p> <p>Ansökan om vattenverksamhet för gångbrygga i områdets norra del ska göras. Projektören bistår med underlag och ansökan.</p> <p>Gemensamhetsanläggningar av olika slag ska bildas, g1-g8 se genomförandebeskrivningen sid 9. Kommunen eller fastighetsägare kan ansöka till</p> | <p>Återstår</p> <p>Återstår</p> <p>Pågår</p> <p>Återstår</p> <p>Pågår</p> <p>Klart</p> <p>Återstår</p> <p>Pågår</p> <p>Återstår</p> |



|  |  |       |
|--|--|-------|
|  | <p>lantmäterimyndigheten om att bilda dessa.</p> <p>Kommunal mark ska överlåtas till enskilda fastighetsägare för att åstadkomma lämpligare fastigheter. Överenskommelser om detta ska tas fram.</p> | Pågår |
|--|--|-------|

### Allmänna anläggningar som ska utföras

Arbetet omfattar om- och nybyggnad av vägar, nyanläggning av vatten- och avloppsledningar (lätt tryckavlopp (LTA)), dag- och dräneringsvattenledningar, kabelgravsarbeten, gångvägar i naturmark och lekplats:

- Ombyggnad av Skurusundsvägen som förses med gångbana. Busshållplats byggs om.
- Ombyggnad av Kungsborgsbacken, Kungsborgsvägen, Bergkantstigen, Högvallavägen, Kungsviksvägen,
- Ny belysning och eventuella omläggningar av befintliga ledningar
- Nybyggnad av konsolbrygga utmed Kungsviken
- Ombyggnad av gångväg utmed Kungsviken
- Ombyggnad av gångväg vid Ledungsstigen
- Upprustning av stigar och trappor i naturmark
- Ombyggnad av Kungsvikstrappan
- Före detta ångbåtsbrygga rustas upp
- Allmänna parkeringsplatser i området byggs
- Vatten- och avloppsledningar med tillhörande system byggs ut
- Anslutning av vatten- och avloppsledningar ca 150 meter in på Rudsjövägen. Ozonanläggning byggs.
- Lekplats byggs
- Naturmarksområden iordningställs genom städning, röjning och gallring

För mer detaljerad beskrivning av vad som ska byggas se gatukostnadsutredningen med tillhörande omfattningsbeskrivning:

[http://infobank.nacka.se/ext/Bo\\_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/9104\\_norra\\_skuru/7\\_gku/7.3\\_antagande/gatukostnadsutredning\\_bilaga1\\_beslut.pdf](http://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/9104_norra_skuru/7_gku/7.3_antagande/gatukostnadsutredning_bilaga1_beslut.pdf)

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

#### Uppföljning gentemot start-PM

Kommunstyrelsen beslutade den 7 januari 2003, § 6 att godkänna startpromemoria för programarbetet. Förhoppningen var att programmet skulle kunna godkännas till sommaren samma år. Programmet antogs istället 14 februari 2005.





### **Uppföljning gentemot senare fattade politiska beslut**

Programmet anger en tidplan för att ta fram detaljplan på ca 1,5-2 år efter antaget program. Därefter skulle det ta ytterligare 1,5 år att bygga ut vägar och vatten och avlopp. Denna tidplan har inte hållit. Kommunfullmäktige antog detaljplanen 11 december 2011. I detaljplanen anges att VA- och vägutbyggnaden skulle vara färdig under 2013 under förutsättning att detaljplanen inte överklagades.

Kommunens beslut om detaljplan överklagades till länsstyrelsen. Länsstyrelsen avslag överklagandena och medgav att ett förtydligande gjordes på plankartan i april 2013. Länsstyrelsens beslut överklagades i maj 2013 till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen avslag överklagandet den 17 april 2014. Detaljplanen började gälla (vann laga kraft) den 8 maj 2014. Några av överklagandena avsåg att ett antal fastighetsägare inte gavs möjlighet till bilväg hela vägen fram till deras fastigheter.

Kommunstyrelsen antog principer för uttag av gatukostnadsersättning den 22 augusti 2011, § 176, i enlighet med framtagen gatukostnadsutredning. Takpris med indexjustering ska tillämpas. Beslutet om uttag av gatukostnader vann laga kraft den 24 oktober 2011.

### **Uppföljning gentemot senast beslutade budget**

Senast beslutade budget är från tertial 3 2013 då VA-anslutningsavgifterna räknades upp till 2014 års taxa. Sedan dess har detaljprojekteringen i det närmaste färdigställt och en ny kostnadsbedömning för projektet har kunnat göras. Budgetjusteringar kommer att behöva göras vilket sker i samband med tertial 1 (T1), 2015. Nedan är en beskrivning av den nya kostnadsbedömningen.

#### **Gator, parkeringsplatser, gångvägar, trappor, lekplats, dagvattenavledning, belysning, byggledning med mera**

##### **Kostnader:**

De beräknade kostnaderna var i samband med utställning av gatukostnadsutredningen (2009) cirka **29** miljoner kronor. Nu gällande kostnadsuppskattning är cirka **67** miljoner kronor. Orsakerna till den stora ökningen beror främst på att tidigare kalkyler baserats på en teknisk förstudie som inte var tillräckligt detaljerad för att få fram kostnadsbilden. Den nu gjorda kalkylen är gjord utifrån detaljprojekteringen som är betydligt mer detaljerad. Även generell kostnadsökning (index har ökat med ca 13%), ökade marklösenkostnader, dyrare detaljprojektering och mer omfattande arbete med projektledning och administration av projektet bidrar till ökningen. Angående marklösenkostnaderna så kommer lantmäterimyndighetens värdering med stor sannolikhet vara klar inför tertial 1 då projektet begär ny budget.

##### **Intäkter:**

Gatukostnadsersättning från fastighetsägare är 22,3 miljoner kronor (takbelopp beslutat 2009) med indexreglering. Uppräknat med index till dagens datum motsvarar det **25,3** miljoner kronor.



**Netto: Cirka -42 miljoner kronor.**

### **Vatten och avlopp**

#### **Kostnader:**

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet beräknades (2009) till **18,3** miljoner kronor. Nu gällande kostnadsuppskattning är cirka **26** miljoner kronor. Orsaker till fördyringen är samma som räknats upp ovan för Gata, parkeringsplatser med mera.

#### **Intäkter:**

VA-anslutningsavgifter enligt 2015 års taxa ger intäkterna cirka **13** miljoner kronor.

**Netto: Cirka -13 miljoner kronor.**

### **Markförsäljning**

#### **Kostnader:**

Förädlingskostnaden för den kommunala marken uppgår till cirka **3,5** miljoner kronor och utgörs av kostnader för att dra om en infartsväg, fastighetsbildning, mäklararvoden, projektledning och administration.

#### **Intäkter:**

Intäkter från markförsäljning beräknas till cirka **68** miljoner kronor. Där avgår ca **11,5** miljoner kronor som är kommunens del av gatukostnadsersättningen.

**Netto: Cirka 53 miljoner kronor**

### **Program, detaljplan och fastighetsplaner**

#### **Kostnader:**

Kostnad för att ta fram program, fastighetsplaner och detaljplan har uppgått till cirka **7** miljoner kronor.

#### **Intäkter:**

Intäkter från planavgifter beräknas till cirka **1,4** miljoner kronor.

**Netto: Cirka - 5,6 miljoner kronor**

### **Total ekonomi för projektet**

När samtliga kostnader och intäkter summeras blir nettoinvesteringen för projektet cirka **-8 miljoner kronor.**

### **Alternativ redovisning för projektets totalekonomi:**

**Skattekollektivet: ca + 5,4 miljoner kronor.**

**VA-kollektivet: ca -13 miljoner kronor.**

Ny budget kommer att begäras i samband med tertiälsbokslut 1 (T1) 2015. Bilagd budget är den senast beslutade.

### **Uppföljning/redovisning av målområden för hållbart byggande**

Hållbarhetsmål saknas i Start-PM. Det är inte relevant att formulera nu.



## **Kostnader för respektive part i genomförandeskedet**

### Kostnader för kommunen:

Kommunen bekostar de anläggningar som fordras för områdets funktion (vatten- och avloppsledningar, gator, gångvägar och park, med mera) samt kostnader för marklösen, inträngsersättning, administration med mera.

Förväntade framtida kostnader för drift- och underhåll av allmänna anläggningar är:

- Gata cirka 650.000 kronor/år
- VA cirka 180.000 kronor/år
- Övriga anläggningar cirka 570.000 kronor/år (gångbrygga, gångvägar, trappleder, lekplats och naturområden)

### Kostnader för enskilda:

Kostnaderna för de boende i området utgörs i huvudsak av gatukostnadsersättningar och VA-anslutningsavgifter. Den totala gatukostnadsersättningen är 22,3 miljoner kronor plus indexuppräknings. De totala VA-anslutningsavgifterna är beräknade till ca 13 miljoner kronor med 2015-års va-taxa. Varje fastighet som är anslutet till ett lät trycksatt avloppssystem får ett bidrag på för närvarande 7885 kronor för installation av en avloppspump.

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anslutningsavgift
- Servisledningar för VA inom tomt
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta, i förekommande fall
- Bygglovsavgift, inklusive planavgift, i förekommande fall

## **Tidplan**

Projektets tidplan bifogas som bilaga. Tidplanen innebär att utbyggnad av gator och VA-ledningar kan påbörjas kvartal två 2015. Utbyggnadstiden är cirka två år. Projektavslut beräknas till 2019, beroende på hur den kommunala marken säljs. Säljs den genom markanvisning med markanvisningsavtal kan bevakningsfrågor återstå i projektet vilket kan senarelägga projektavslut.

## **Problem och möjligheter**

### **Konsekvenser för fastighetsägare och boende**

En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator mm samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en



ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område (släntservitut) erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits ovan.

Exploatering av den kommunala marken ger ökad trafik till och från området.

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

En tidigare bedömd risk i planskedet var att detaljplanen skulle bli överklagad, vilket den också blev. Detta är dock inte någon risk som kvarstår, eftersom planen nu vunnit laga kraft. En annan risk har varit att Lantmäterimyndigheten inte skulle kunna påbörja handläggningen av inlösen av mark i tid, vilket nu verkar vara under kontroll. Att utbyggnaden blir ytterligare dyrare än beräknat är en risk då den nu reviderade kalkylen bygger på beräkningar och inte på anbud. Fastighetsägare i området kommer med största sannolikhet att söka bygglov innan området är färdigställt vilket kan innebära vissa komplikationer, fördyringar för kommunens entreprenör och provisoriska VA-lösningar för fastighetsägare. Bygglovhandläggare informerar fastighetsägarna som söker bygglov om att de måste samordna sin utbyggnad med kommunens entreprenör för att minimera komplikationer för båda parter samt ta hänsyn till VA-utbyggnaden.

### **Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads PM.
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.