

2015-11-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/681-251
Projekt 9434
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Solbrinken–Grundet i Boo, projekt 9434

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektets syfte är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och att gator får kommunalt huvudmannaskap. Projektområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter.

Kommunens underskott för projektet är uppskattat till 30 miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar ingår inte i kalkylen.

Ärendet

Projektets syfte är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och att gator får kommunalt huvudmannaskap.

Projektområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad



av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter, vilket utgör samtliga fastigheter inom område M1, M2, N, K samt del av O enligt tidigare indelning i förnyelseplaneringen. Kommunen äger fastighet Backeböl 1:453 inom planområdet där förskoleverksamhet bedrivs.

Gemensamt för många av fastigheterna inom området är att de är belägna nära Värmdöleden och är utsatta för höga bullernivåer från trafiken. Tidigt i projektet ingår att utreda hur dessa fastigheter ska användas, lämpligheten för bostäder och arbetsplatser ska prövas. I utredningsarbetet ska möjligheten att finansiera bullerskydd genom en förtätning eller exploatering av bostäder eller arbetsplatser prövas. Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde, höga naturvärden och av betydelse för landskapsbilden ska bevaras och ges skyddsbestämmelser i detaljplan. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen.

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap och allmän mark och gator inom planområdet ägs av vägföreningarna Baggenshöjdens tomtägareförening, Baggensviks tomtägareförening och Grundets vägförening. En kort gatusträcka ägs även av Eriksviks tomtägareförening ekonomisk förening. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för allmän plats och kommer att bygga ut kommunalt VA och gatunät. Vatten- och avloppsnät finns utmed Lillsvängen, norra delen av Evedalsvägen och norra delen av Solbrinken samt i anslutning till områdets norra delar. 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.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet är stort och undersökningar och inventeringar kommer att resultera i höga kostnader för planarbete och projektledning. Total kostnad för detaljplan är uppskattad till **fyra** miljoner kronor.

En första bedömning är att kostnaderna för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli cirka **120** miljoner kronor inklusive projektering. Av kostnaderna härrör cirka **60** miljoner kronor från projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrättning och gatukostnadsutredning) samt cirka **50** miljoner från allmänna vatten- och spillvattenledningar.

För gator kan större delen av kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 60 miljoner.

Finansiering av VA-kostnaderna görs via anläggningsavgifter och med 2015 års taxa skulle intäkterna bli cirka 34 miljoner kronor.



Kommunens underskott är uppskattat till cirka **30** miljoner kronor och baseras på 2015 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.

Tidplan

Detaljplanering	2015-2018
Förstudie	2015-2016
Gatukostnadsutredning	2016-2017
Projektering	2016-2017
Utbyggnad	2018-2020

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Exploateringschef

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Philip Paluchiewicz
Projektledare

Tove Mark
Planarkitekt