

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Start PM 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 samt att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Målet är att nå en hög debiteringsgrad av gatukostnaderna och att projektet som helhet ska gå med så litet underskott som möjligt. Kostnad för strandpromenad och bulleråtgärder 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 mark och kommer att bygga ut kommunalt VA och gatunät. Vatten- och avloppsnät finns utmed Lillsvängen, norra delen av Evedalsvägen och norra delen av Solbrink 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 4 miljoner kronor.

En första bedömning är att kostnaderna för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli cirka **110** miljoner kronor inklusive projektering. Av kostnaderna härrör cirka **60** miljoner kronor från projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrättning, park och gatukostnadsutredning). För utbyggnaden av allmänna anläggningar förutom VA kan större delen av kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 60 miljoner kronor. Genomförda projekt i kommunen visar att kostnaden för utbyggnad inte till fullo täcks av gatukostnadsersättningen och att projektet därmed kommer att gå med underskott. Målet är att nå en hög debiteringsgrad av gatukostnaderna och att projektet som helhet ska gå med så litet underskott som möjligt.

Kostnad för strandpromenad och bulleråtgärder ingår inte i kalkylen. Förslag på standard på strandpromenad och omfattningen av bulleråtgärder kommer presenteras i ett senare skede.

Uppskattad kostnaden för utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar är cirka 50 miljoner kronor. Finansiering av VA-kostnader görs via anläggningsavgifter och med 2015 års taxa beräknas intäkter bli cirka 34 miljoner kronor. Vid debitering kommer debiteringsårets taxa att användas vilket gör att intäkten kan komma att ändras.

Kostnader		Intäkter	Netto
Detaljplan+PL+förprojektering	4	1,5	- 2,5
Admin. m.m. genomförande	3	0	- 3
Utbyggnad av VÄG inkl. marklösen, förrättning, park etc.	60	51	- 9
<b>Deltotal skattekollektivet</b>	<b>67</b>	<b>52,5</b>	<b>- 14,5</b>
Utbyggnad av VA-anläggning	50	34	- 16
<b>Deltotal VA-kollektivet</b>	<b>50</b>	<b>34</b>	<b>- 16</b>
<b>Heltotalt</b>	<b>117</b>	<b>86,5</b>	<b>- 30,5</b>

Intäkter i projektet är uppskattade till cirka 86 miljoner kronor och är fördelade enligt nedan

Intäkter	
Gatukostnadsintäkter	51
VA-intäkter	34
Planavgifter	1,5
<b>Totalt</b>	<b>86,5</b>

Kommunens totala underskott är uppskattat till cirka 30 miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa samt att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att tillkomma. Av 30 miljoner kronor i underskott härrör 16 miljoner kronor från underskottet för VA.

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

## Tidplan

Detaljplanering	2015-2018
Förprojektering	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