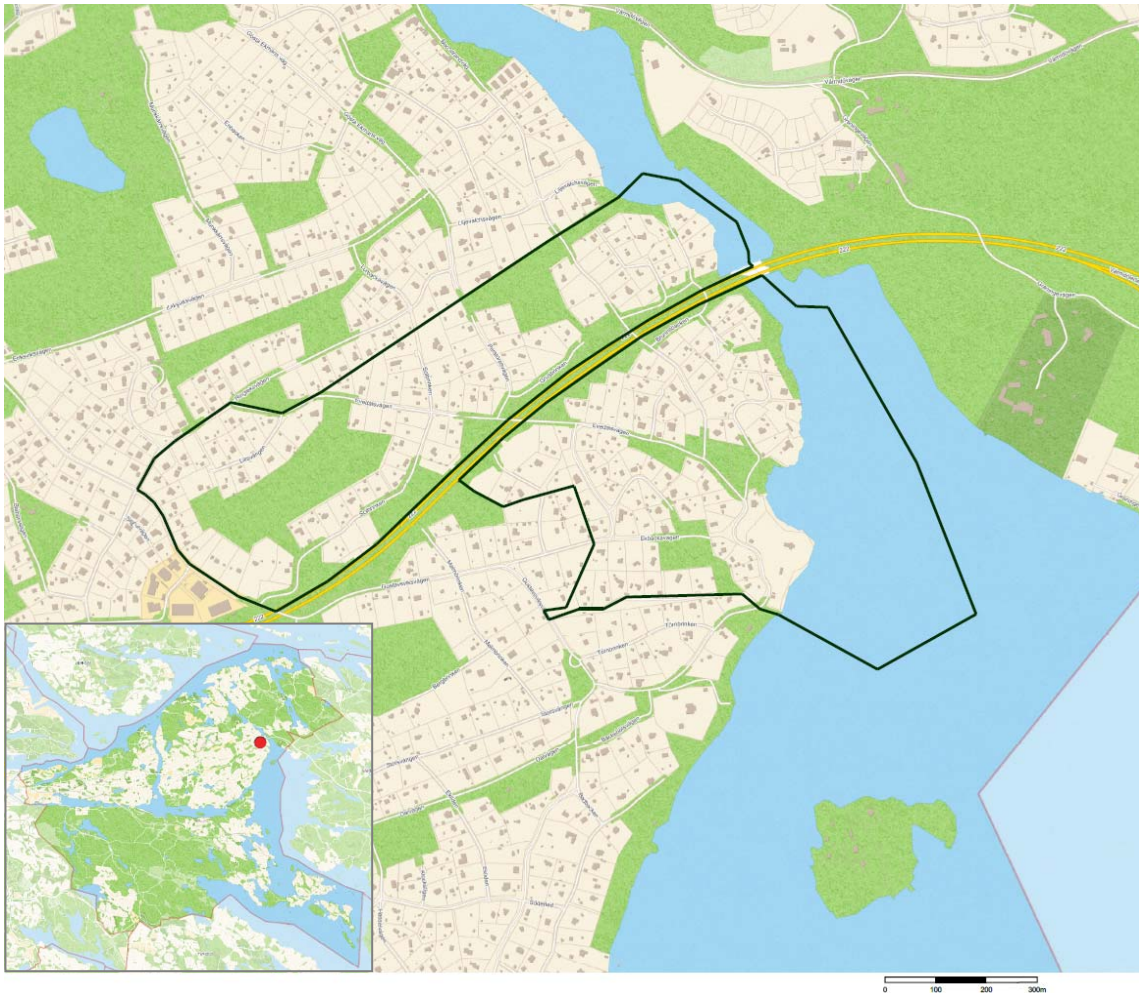


**STARTPROMEMORIA**  
**Solbrinken-Grundet**

Dnr 2015/665-214  
Projekt 9434  
Standardförfarande

**Solbrinken-Grundet**  
Stadsbyggnadsprojekt Solbrinken-Grundet  
i kommundelen Boo, Nacka kommun



*Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.*

## I 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, 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 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.

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.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är:

- Uppnå en samhällsutveckling med ett långsiktigt hållbart område, bland annat minska utsläpp till sjöar och kustområden
- Få en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service
- Förbättrade kommunikationer inom sydöstra Boo
- Säkra allmänhetens tillgång till strandområden

- Värna riksintresse kust och skärgård.

Några av de uppräknade syftena har bäring i översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”.

### **2.1.1 Projektets Mål**

Projektets mål är:

- Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten
- Kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser
- Förbättrad gatustandard
- Möjliggöra omvandling av fritidshus till permanentbostadsbebyggelse
- Ta fram ny detaljplan för området som anger möjlighet till en förtätning som reglerar byggrätt utifrån områdets förutsättningar.
- Skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och värdefull natur.
- Bostäder i bullerstörda lägen ska ges en god boendemiljö

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

## **2.2 Projektets bakgrund & behov**

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att äldre fritidshusområden försörjs med kommunalt VA för att förbättra miljön och omvandlas för att kunna fungera för permanent boende. Arbetsmodell för förnyelseplaneringen 2008 anger att planläggning ska ske med ett långsiktigt hållbart perspektiv och med kommunalt huvudmannaskap i centrala områden avsedd att hålla 50-100 år. För sydöstra Boo antogs ett planprogram av kommunstyrelsen 2012-03-19. Projektet kommer genom planläggning och utbyggnad att genomföra planprogrammets intentioner vad gäller bebyggelse och trafikstruktur, natur och kulturmiljö, rekreation, vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering med mera. Kommunen har initierat och driver arbetet.

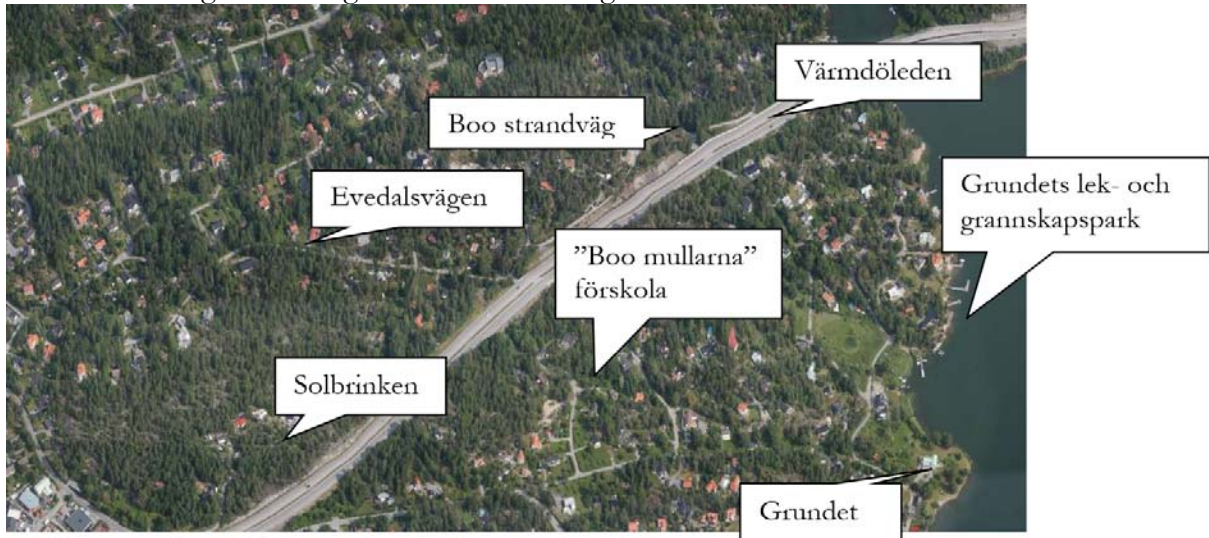
## **3 Förutsättningar**

### **3.1 Område**

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, samt ytterligare fastigheter i anslutning till Värmdöleden.

Inom planområdet är tomtmark för bostäder privatägda. Kommunen äger en fastighet där förskoleverksamhet bedrivs. Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap. Vägar och naturmark inom planområdet ägs av vägföreningarna Baggenshöjdens tomtägareförening, Baggensviks tomtägareförening och Grundets vägförening. En kort gatusträcka ägs även av Eriksviks tomtägareförening ekonomisk förening.



*Flygfoto. Gator och platser i området*

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



*Flygfoto. Vit linje markerar projektområdet.*

### **3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

#### **3.3.1 Översiktsplan**

Enligt översiktsplanen, ”Hållbar framtid i Nacka” antagen 2012, anges markanvändningen ”gles blandad bebyggelse” för större delen av projektområdet. Gles blandad bebyggelse domineras av bostäder med en låg exploateringsgrad. Projektområdet utpekade som omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse. För projektområdet anges att ingen förändring av markanvändningen planeras, men att kompletteringar kan bli aktuella. Projektet bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

#### **3.3.2 Kustprogram**

Kustprogrammet antaget 2011 anger inriktningsmål för kustområdet. Relevanta mål för projektarbetet är:

- De samlade kulturvärdena på land och i vattnet ska bevaras, förvaltas och utvecklas
- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden
- Möjliggöra utveckling av båtlivet i Nacka som är långsiktigt hållbar

Baggensfjärdens undervattensmiljöer utpekade med högt/visst naturvärde.

#### **3.3.3 Grönstrukturprogram**

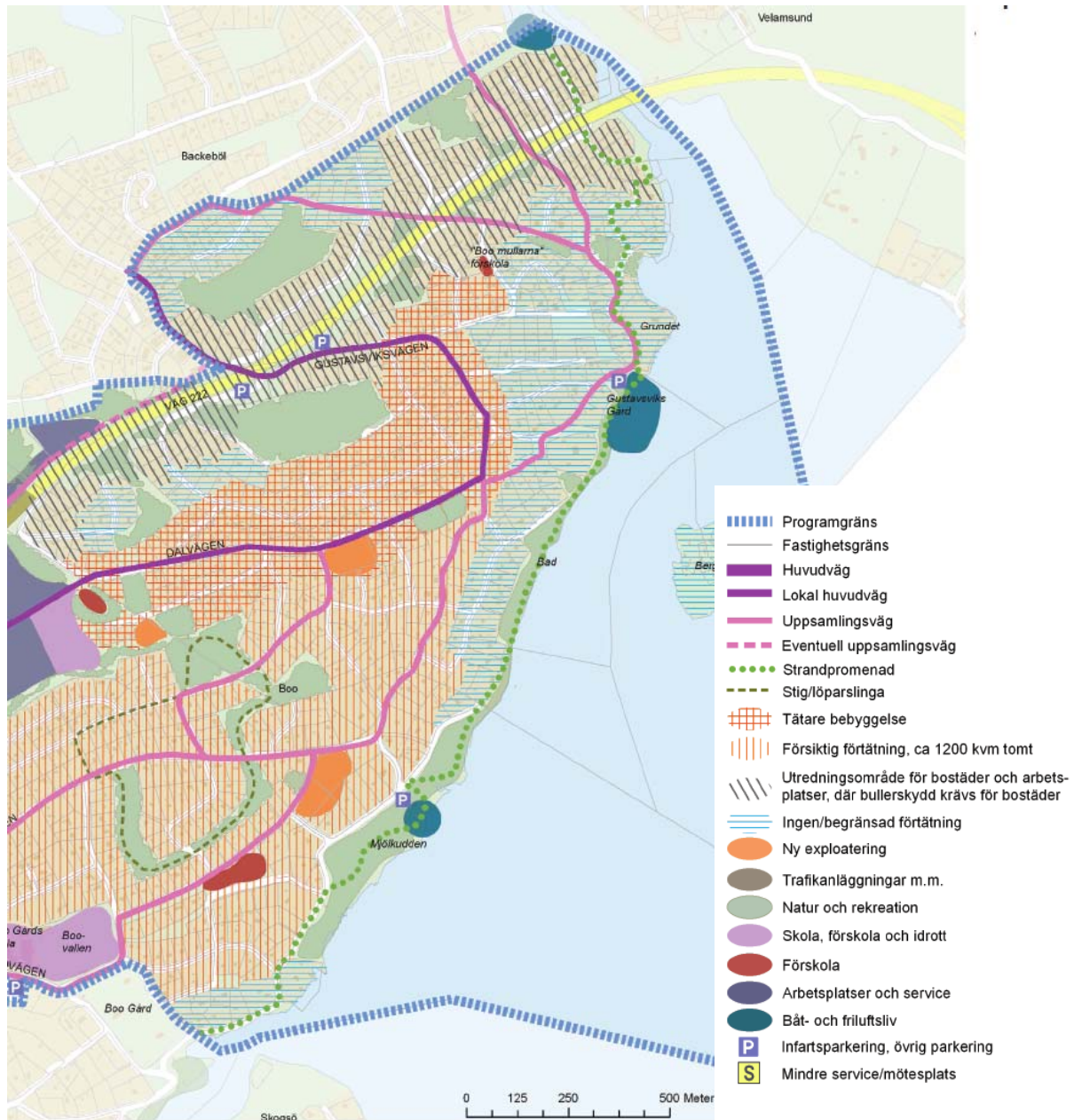
Kommunens grönstrukturprogram antaget 2011 anger mål för kommunens grönstruktur. Relevanta mål för projektarbetet är:

- Det rörliga friluftslivet ska utvecklas och allmänhetens tillgång till bad och strand ska öka
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar
- Utveckla en attraktiv och hållbar grönstruktur

Delar av strandnära mark inom planområdet klassificeras som ”grannskapspark och allmänning” i grönstrukturprogrammets indelning av olika typer av grönområden. Delar av befintliga grönområden mellan bostadsfastigheterna klassificeras som ”närlatur och närskog”. Strandzonen längsmed hela planområdet utpekade som ett variationsrikt skogsbryn och strandzon inom de gröna kilarna. Strandpromenaden/grönstråket vid vattnet utpekade vidare som ett rekreativt samband.

#### **3.3.4 Planprogram**

Planprogram för sydöstra Boo ligger till grund för fortsatt planläggning. Programmet, som omfattar ett större område med cirka 700 fastigheter, redovisar tidplaner och indelning av delområden för efterföljande projekt. Projekt Solbrinken-Grundet ligger i den andra etappen. Planprogrammet föreslår markanvändning enligt karta nedan.



Markanvändning för sydöstra Boo

### 3.3.5 Riksintresse för kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att planområdet berörs av detta riksintresse. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Områden som berörs av riksintresset ska skyddas i sin helhet med hänsyn till natur- och kulturvärden. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

### **3.3.6 Strandskydd**

Strandskydd gäller idag 100 meter på land och i vatten inom sydöstra Boo. Det är dock upphävt på vissa ställen. Vid planläggning återinförs strandskyddet generellt och ett eventuellt upphävande måste hanteras i planarbetet.

### **3.3.7 Regionala planer**

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5) är sydöstra Boo markerat som ”regional stadsbygd med utvecklingspotential”.

### **3.3.8 Detaljplaner/områdesbestämmelser**

Planområdet omfattas främst av områdesbestämmelser, men även av byggnadsplaner samt detaljplaner. Majoriteten av de södra delarna av planområdet omfattas av områdesbestämmelser, Ob 2 (laga kraft 1992-04-02) och ändringar till områdesbestämmelser Ob 17 (laga kraft 2002-06-14) samt Ob 18 (laga kraft 2003-04-11). Områdesbestämmelserna syftar till att reglera fritidshusens storlek och skydda kulturmiljön samt att inom vissa delar ta bort lovplikten för mindre tillbyggnader och komplementbyggnader. De ändrade områdesbestämmelserna möjliggör för större utbyggnadsmöjligheter för fritidshus. Av plankartan framgår vilka permanentbostäder som inte omfattas av bestämmelserna. Ob 21 (laga kraft 2006-04-06) omfattar en större del av de södra delarna av planområdet och syftar till att reglera fritidshusens storlek för att förhindra ytterligare villabebyggelse, innan kommunalt VA byggs ut.

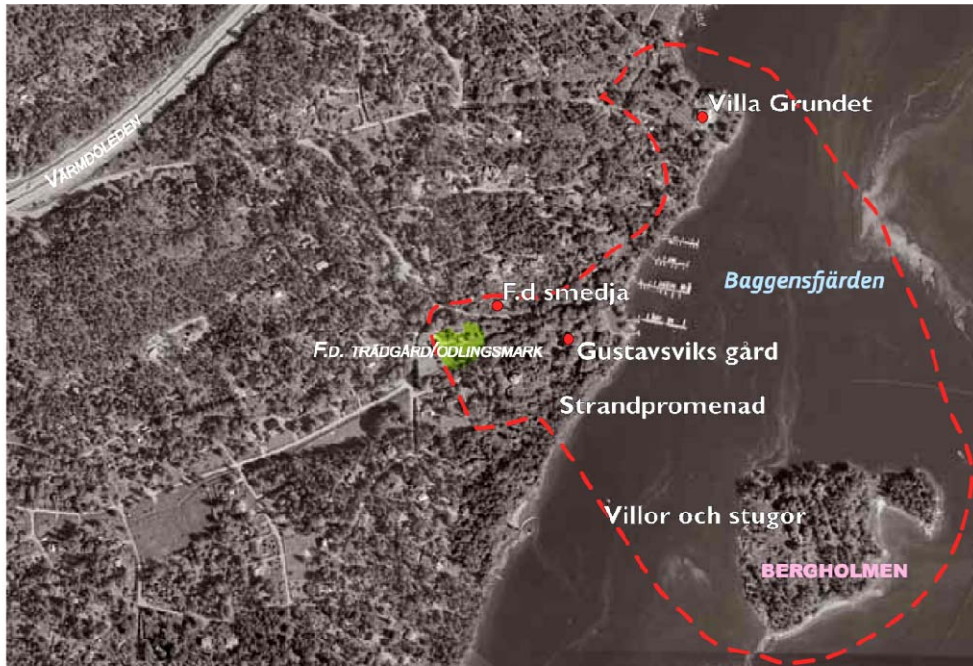
Ett mindre område vid strandzonen omfattas av detaljplan Dp 135 (laga kraft 1995-11-29) som bekräftar rådande markanvändning i huvudsak.

Planområdet norr om Värmdöleden omfattas av byggnadsplan Bpl 165 (laga kraft 1986-04-01) och Dp 26 (1989-10-13) samt Bpl 168 (laga kraft 1987-10-09). Dessa syftar till att befästa den pågående markanvändningen. Endast friliggande hus tillåts och planerna reglerar bland annat byggnadsarea, våningsantal och hänsyn till trafikbuller för fritidshus, respektive permanenthus. Planändringen Dp 312 (2003-04-11) till Dp 26 syftar till att möjliggöra för utbyggnad av fritidshus.

Dp 320 (laga kraft 2003-10-02) och Dp 291 (laga kraft 2002-07-10) omfattar två grupper av fastigheter norr om Värmdöleden. Detaljplanerna syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde. Genomförandetiden går ut 2018-10-02 för Dp 320 och 2017-07-10 för Dp 291.

### **3.3.9 Kulturhistoriska intressen**

Kulturmiljöprogrammet antaget 2011 pekar ut kulturminnet Villa Grundet med närmiljö som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården, se nedan.



- - - - - Gräns för område av lokalt intresse för kulturmiljövården   
 VÄRMDÖLEDEN Informationstext   
  Område med f.d. odlingsmark
- **Villa Grundet** Kulturminne (Utan punkt: kulturmiljö)   
 Erstaviken Namn på vatten

Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt vid förändringar av området:

- Byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras
- Tillbyggnader och tillägg får inte dominera
- Tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras
- Strändernas natur- och kulturmiljö kräver särskild hänsyn
- Ny bebyggelse prövas med hänsyn till miljön och gällande planbestämmelser
- Komplementbyggnader underordnas ursprungshus och tomtbild
- Vägars karaktär respekteras

### 3.3.10 Fornlämningar

I vattnet öster om området finns vrak som klassas som fornlämningar.

## 4 Om projektet

### 4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med standardförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna gator och natur/parkmark.

#### 4.1.1 Omvandling till område för permanentboende

Enligt planprogrammet bedöms området kunna få en begränsad förtätning genom avstyckning. Totalt bedöms cirka 10-15 bostäder kunna tillkomma inom området, på platser som har möjligheter att ge bostäderna en relativt god tillgänglighet. Då planområdet i



huvudsak innehåller villabebyggelse kommer möjligheten till en kompletterande bebyggelse, såsom flerbostadshus eller radhus, också att studeras i planarbetet. Vid en större exploatering ökar krav på anpassning till omgivningen, vilket medför höga gestaltningskrav. För en sådan exploatering kan exploateringsavtal och gestaltningsprogram bli aktuellt.

Tidigt i planarbetet ska lämpligheten för bostäder prövas för bullerstörda fastigheter runt Värmdöleden. På de platser som är bullerstörda kan en förtätning av bostäder bli möjlig, om man kan visa att det går att skydda och/eller utforma bebyggelsen och uteplatser så att gällande riktvärden för buller uppnås. Om bullerskydd måste uppföras ska dessa bekostas av de berörda fastighetsägarna. För att kostnaden inte ska bli så betungande för enskilda fastighetsägare kan bullerskydden finansieras genom att bebyggelsen förtätas, eller genom nyexploatering. I bullerstörda lägen där bullerskyddsåtgärder inte ger tillräckligt skydd eller kan finansieras kan andra användningar än permanent bostadsbebyggelse prövas. Befintlig bebyggelse kan omvandlas eller exploateras för arbetsplatser. Eventuellt kan fastigheter, för vilka det inte går att hitta en lösning på bullerproblemen, komma att undantas från planläggning och användas som fritidshus tillsviare.

Fastigheterna utmed Lillsvängen och norra Solbrinken har redan detaljplaner för permanent bostadsändamål, men i övriga delar kommer fritidshusbebyggelsen att prövas övergå till permanentusbebyggelse. Tomterna inom planområdet är relativt stora och många är större än 2000 kvadratmeter. Styckningsmöjligheter och större byggrätter kommer att prövas i planläggningen.

För sydöstra Boo har det tidigare gjorts en översiktlig bebyggelseinventering. I planarbetet kommer en mer detaljerad fastighetsinventering att utföras.

#### **4.1.2 Landskap, naturmiljö, grönstruktur**

Sydöstra Boo utgör ett sprickdalslandskap med skogsklädda bergshöjder som stupar brant mot Baggensfjärden. Området är bebyggt med fritidshus och villor, men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa höjdparter är bevarade som naturmark och områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar och lummig lövvegetation ger tillsammans med de smala och lantliga vägarna stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär.

Utmed kuststräckan finns skyddsvärda marina undervattensmiljöer. Vid utbyggnad av marinor och bryggor bör detta beaktas.

I planarbetet kommer naturen att inventeras med hänsyn till naturvärden kopplade till träd. Värdefulla träd mäts in och skyddas om möjligt med planbestämmelser.



*Flygfoto, vy mot norr: Boo strandväg/Fiskebovägen*

### 4.1.3 Rekreation

Sydöstra Boo upplevs som grönt, men en stor del av all mark är privatägd och tillgång till allmänna parker och naturmark är begränsad. Lekplats och valborgsfirande vid Grundets lek- och grannskapspark är områdets huvudsakliga målpunkt för rekreation. Norr om Värmdöleden finns även en allmän badplats. Strandzonen är av stor betydelse för hela sydöstra Boo, men den är delvis oframkomliga på grund av vassvegetation och privata fastigheter. Ytor med tillhörande släpp mellan privatägda fastigheter bör iordningställas så att det blir tydligt vad som är allmän plats och vad som är privatägd mark.

I planarbetet ska det utredas hur områdets rekreativa värden kan utvecklas och förstärkas. Ett generellt mål är att öka tillgängligheten till grön- och strandområden.

För att utveckla de rekreativa upplevelserna i området ska möjligheten att utveckla strandpromenaden studeras i planarbetet. Viktiga områden är:

- Skapa en sammanhängande strandpromenad genom planområdet i enlighet med planprogram för sydöstra Boo
- Utveckla Grundets lek- och grannskapspark vid Boo strandväg/Fiskebovägen. Möjligheterna till en allmän brygga samt badplats ska utredas
- Ta tillvara och tillgängliggöra befintliga rekreativa värden såsom större områden med naturmark
- Förbättra och utveckla attraktiva målpunkter längs vattnet som bad och utsiktsplatser



*Foton, exempel på platser för rekreation inom planområdet*

#### **4.1.4 Kulturmiljö**

Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde och av betydelse för landskapsbilden utmed kusten, ska i huvudsak bevaras. Sommarvillan Grundet, byggt 1868, omnämns i kommunens kulturmiljöprogram. I planarbetet ska omfattningen av skydds- och varsamhetsbestämmelser utredas. En bebyggelseinventering med hänsyn på bebyggelse- och kulturmiljövärden kommer att tas fram.

#### **4.1.5 Trafik**

Evedalsvägen och Boo strandväg utgör huvudsaklig angöring till planområdet. Genom dessa vägar, som har en uppsamlande funktion, nås Värmdöleden. Då området är ett äldre fritidshusområde har gator inom planområdet låg standard med backar, gupp och dålig sikt på vissa platser. Många gator har körbanor som är cirka 2,5-3 meter breda, en del med grusbeläggning. Dessa gator har inte enhetlig belysning och skyltning. Avsikten är att vägnätet ska byggas om till kommunal standard, med utgångspunkt att Evedalsvägen och Boo strandväg ska utgöra uppsamlingsgator och resterande gator lokalgator.

Bebyggelsen inom området är glest och till stor del bilberoende. Idag finns en busshållplats i anslutning till planområdet på Gustavsviksvägen, där linje 418 går till Orminge centrum. En genomgående busslinje på Dalvägen-Gustavsviksvägen planeras, vilket kommer skapa större uppsamlingsområde och bättre tillgänglighet genom fler hållplatser.

Inom planområdet saknas gång- och cykelbanor. Behovet av cykelvägar och cykelparkeringar, och möjligheten att anlägga nya sådana behöver därför utredas i planarbetet. Längs strandlinjen i öster finns bitvis stigar på vägföreningarnas mark som är av varierad standard. En sammanhängande strandpromenad kommer utredas under planarbetets gång.

#### **4.1.6 Teknisk försörjning**

De flesta fastigheter inom planområdet saknar kommunalt VA. I förnyelseområden med allt fler permanentboende kan enskilda anläggningar leda till problem. I planarbetet kommer en inventering av fastigheternas VA-anläggningar att utföras. Avsikten är att samtliga fastigheter ska anslutas till kommunalt VA, där ledningssystemet ska förläggas i gatumark. Anslutning till VA-nätet finns norr om planområdet.

Kommunens ambition är att förbereda för utbyggnad av el, tele och fiber genom att samförlägga tomrör med VA-ledningarna längs de större gatorna.

För planområdet gäller lokalt omhändertagande av dagvatten. Området avvattnas idag till största delen av diken längs gatorna. De strandnära områdena avvattnas direkt till Baggensfjärden. Enligt Nacka kommuns dagvattenstrategi är Baggensfjärden mindre känslig för påverkan från dagvatten, varför det inte finns reningskrav för dagvatten från villabebyggelse och lokalgator. För dagvatten från eventuellt föreslagna flerbostadshus och verksamheter krävs fördröjning och rening. Dagvatten som tillförts recipienten ska ha reningsgrad så att recipientens vattenkvalitet på sikt förbättras. Dagvattensystem för vägdagvatten kommer att bli allmänna anläggningar. En dagvattenutredning kommer att tas fram under planarbetet.

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området och utbyggnad bedöms inte heller vara aktuellt. Insamling av hushållsavfall sker i huvudsak i kärl med hjälp av sidlastare.

#### **4.1.7 Service**

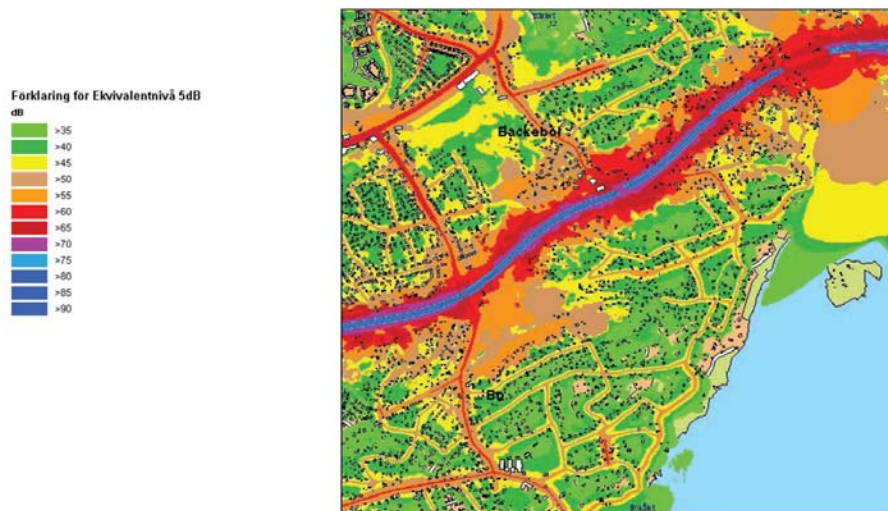
Orminge centrum är stadsdelscentrum i kommundelen Boo och nås med cykel, buss eller bil från planområdet.

Förskolan Boo-mullarna finns på Baggensviksvägen och drivs av ett friluftsföräldrarnas. Med hänsyn till den förtätning som sker i sydöstra Boo planerar kommunen för fler skolor och förskolor i området. I närheten finns Boo Gårds skola och förskola som håller på att byggas vid Galärvägen. I planarbetet kommer möjligheten att utöka Boo-mullarnas verksamhet att studeras.

Idrottsplatsen Boovallen finns vid Boo Gårds skola med bollplan. I kommundelen Boo finns äldreboendena Nacka Seniorcenter Sofiero, Sarvträsk äldreboende och Gammeluddshemmet.

#### 4.1.8 Miljö

Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning från 2010 är delar av planområdet trafikbullerstört längsmed Värmdöleden/väg 222. Tidigt i projektet ingår att utreda hur fastigheter belägna nära Värmdöleden, som är utsatta för höga bullernivåer från trafiken, ska användas. År 2012 utfördes en översiktlig trafikbullerutredning för bullerskydd längsmed väg 222. Enligt denna fordras långa bullerskyddsskärmar för att det ska bli lägre ljudnivåer vid befintliga bostadshus, på grund av den spridda bebyggelsen. En detaljerad bullerutredning ska tas fram tidigt i planarbetet.



*Utdrag från bullerutredning från 2010*

Värmdöleden går igenom planområdet och utgör primär transportled för farligt gods. I planarbetet ska risker utredas och bedömas. I och med närheten till Värmdöleden behöver även påverkan från luftföroreningar på förtätning i närområdet bedömas. I planarbetet ska också bedömas om planen motverkar att miljö kvalitetsnormerna för luft kan klaras.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

#### 4.2 Delprojekt förprojektering

En förprojektering/systemhandling kommer att tas fram och kommer att ligga till grund för uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av gator och VA.

Förprojekteringen/systemhandlingen kommer att resultera i en rapport som beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnad av gator och VA.

Förprojekteringen kommer att göras i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen och utföras av konsult.

#### 4.3 Delprojekt gatukostnadsutredning

En gatukostnadsutredning ska göras för projektet och kommer att bedrivas parallellt med arbetet med detaljplanen. Till grund för kostnadsberäkningen kommer förstudie/systemhandling och projekteringen att användas. Uttag av gatukostnader kommer ske enligt kommunens policy.

#### **4.4 Delprojekt projektering**

Projekteringen av gator, VA och övriga allmänna anläggningar kommer att påbörjas under detaljplanprocessen och ska vara klar innan granskning av gatukostnadsutredningen för att kunna användas i kostnadsbedömningen. Kommunen ansvarar för projekteringen men den kommer att utföras av en konsult. Totalt är det ca 5,4 kilometer gata som ska projekteras och 4,6 kilometer VA-ledningar.

Projektering av strandpromenad och övriga kommunala anläggningar kommer genomföras när standard och läge är fastställda i planarbetet.

#### **4.5 Delprojekt utbyggnad**

Kommunen ska vara huvudman för, och ansvara för utbyggnaden av, allmänna anläggningar som gator och VA. Behovet av anläggningar utöver gator och VA som till exempel strandpromenad kommer också att byggas ut och bekostas av kommunen. Omfattningen av allmänna anläggningar utöver gator och VA kommer att utredas i arbetet med detaljplanen. Totalkostnaden för utbyggnaden kommer att bli hög eftersom det är många meter gata i kuperad terräng. Detsamma gäller utbyggnad av VA-nätet då det är många meter ledning per fastighet.

#### **4.6 Delprojekt rättsligt genomförande**

Allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap inom planområdet vilket innebär att kommunen ska vara ägare till allmän platsmark. Vägområden kommer att breddas vilket innebär intrång på privatägda fastigheter. Avtal kommer att behöva tecknas med vägföreningarna inom planområdet för provborrningar etcetera som är nödvändig för projekteringen.

### **5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?**

#### **5.1 Detaljplan**

Planområdet är ett stort geografiskt område som kräver noggranna undersökningar och inventeringar vilket resulterar i en hög kostnad för planarbete och projektledning. Utöver nerlagd tid för kommunens personal tillkommer ett antal utredningar, exempelvis dagvattenutredning, gatukostnadsutredning, naturvärdesinventering etc. Grundkarta måste också beställas, vilket bedömts vara en relativt stor kostnad. Total kostnad för detaljplan är uppskattad till 3,6 miljoner kronor.

#### **5.2 Genomförande**

##### **5.2.1 Kostnader**

Samtliga bedömningar och uppskattningar av kostnader och intäkter för projektet är överslagsmässiga och kommer att ändras. Bedömningar är baserade på uppgifter som tagits fram i arbetet med det övergripande samordningsprojektet för sydöstra Boo och erfarenheter från tidigare genomförda förnyelseområden.

En första bedömning är att kostnader för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli cirka **110** miljoner kronor inklusive projektering. Av kostnader härrör cirka **60** miljoner kronor från

projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrättning, park och gatukostnadsutredning).

Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar ingår inte i kalkylen i detta skede. Förslag på strandpromenad och övriga kommunala anläggningar kommer genomföras när standard och läge är fastställda i planarbetet.

Uppskattad kostnad för utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar är cirka **50** miljoner kronor.

### 5.2.2 Intäkter

För gator kan hela kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 60 miljoner kronor. Genomförda projekt i kommunen visar att kostnaden för utbyggnad inte till fullo av täcks 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.

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.

### 5.3 Resultat

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

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

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

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

## 6 Preliminär tidplan

Under detaljplaneringsfasen kommer kvartervalsdialoger att genomföras.

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

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nina Åman  
Planchef

Philip Paluchiewicz  
Projektledare

Tove Mark  
Planarkitekt