

Jonas Orring
Exploateringschef
08-560 39 363
Jonas.Orring@ekero.se

Tekniska nämnden

Detaljplan för Stjärtnäs (Skå-Eneby 1:30 m fl) - Utställning

Dnr TN13/29-214

Förslag till beslut

Tekniska nämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på föreliggande remiss.

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende redovisar detaljplan för Stjärtnäs (utställning). Kontoret bedömer att det finns en risk att planförslaget inte accepteras av fastighetsägare m h t markanvändning och kostnadsbidraget till vägupprustningar. Vidare visar kalkylen för VA-utbyggnaden att ytterligare byggrätter behövs för att nå en kostnadstäckning eller behövs en fortsatt höjning av VA-taxan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2013-10-08

Skrivelse från Stadsarkitektkontoret, 2013-09-30

Ärendet

Stadsarkitektkontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för Stjärtnäs. Det tidigare samrådsförslaget har redovisats i Tekniska nämnden 2013-03-12. Motivet för planförslaget är främst av miljöskäl och behovet av att lösa VA-frågan. Mot bakgrund av inkomna synpunkter från berörda fastighetsägare har samrådsförslaget något justerats. Justeringarna innebär i korthet att ett område vid Enlundavägen lagts till med en medgiven byggnadsrätt för vandrarhem mm. Vidare så har vissa mindre justeringar gjorts i syfte att medge passage för gångtrafik inom naturmark utan anläggningsinvesteringar. Planförslaget medger drygt 20 st

tillkommande bostäder. Vidare så har i planförslaget medtagits ett skyddsavstånd på ca 50 till varvsområdet. Det nu redovisade förslaget är föremål för utställning varför förslaget får betraktas som slutgiltigt. Normalt brukar tekniska kontoret inte ta upp utställningsförslag till Tekniska nämnden för redovisning i detta skede då väsentliga synpunkter förutsätts ha inarbetats i detaljplaneförslaget. Det finns emellertid ändå skäl att redovisa några synpunkter enligt följande.

Fastighetsägare har framfört synpunkter som inte överensstämmer med planförslaget rörande bl a fastställande av användningen naturmark i planen. När det gäller befintliga vägar så har dessa en låg standard. En upprustning av vägarna förutsätts ske men måste vara begränsad då det knappast finnas ekonomi att genomföra en mer omfattande upprustning. För att genomföra planförslaget, med enskilt huvudmannaskap, fordras att det träffas frivillig överenskommelse med varje fastighetsägare om bidrag till vägupprustningar och att planens markanvändning godtas.

Beträffande utbyggnad av VA bedöms det nödvändigt med tillkommande byggnadsmöjligheter för att en rimlig ekonomi skall uppnås. En preliminär kostnadskalkyl visar att VA-utbyggnaden kostar ca 10 mkr. Enligt beräkning baserat på förslag till VA-taxa 2014, som innebär en ökning av anläggningsavgiften med 30 %, uppgår intäkterna till omkring 7-8 mkr. För att befintliga VA-abonnenter inte ska belastas ekonomiskt av VA-utbyggnaden krävs en kostnadstäckningsgrad på 100 %. För att nå kostnadstäckning bedöms det krävas antingen ytterligare byggrätter i storleksordningen 20-30 st eller en fortsatt höjning av VA-taxans anläggningsavgift i en nivå som väsentligt överstiger KPI.

För några fastighetsägare finns det en stor osäkerhet om det finns förutsättningar att på frivillig basis träffa en överenskommelse om bidrag till vägupprustningar. Bland annat mot den bakgrunden finns det en icke oväsentlig risk att planen aldrig kommer att kunna antas av kommunfullmäktige i sin nuvarande utformning. Detta får prövas men kontoret bedömer i vart fall att det kommer att bli en tidsutdräkt för detaljplanens antagande. Någon antagande under 2014 är knappast att vänta. Det finns därför en risk för avvikelse mot VA-planens prognostiserade utbyggnad som anger att området ska vara utbyggt med kommunalt vatten och avlopp senast 2017.

Ann Wahlgren
Teknisk chef

Jonas Orring
Exploateringschef

Beslutet expedieras till
Stadsarkitektkontoret