



Principer för fördelning av övergripande kostnader inom ÖP Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad avseende utbyggnadsetapp 1

Förslag till beslut

1. Genomförande av översiktsplanen för Öp Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad ska inledningsvis koncentreras till det område som i tjänsteskrivelsen markerats som utbyggnadsetapp I.
2. Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats ska tillämpas inom utbyggnadsetapp I i Ekängen. Finns speciella skäl kan del av allmän plats inom detaljplan ges enskilt huvudmannaskap.
3. Utbyggnadsetapp I och kommande verksamhetsområde ska förses med allmän vatten- och avloppsanläggning som ska omfatta renvatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattenkanal och uppsamlingsdiken ska ingå i den allmänna anläggningen.
4. Kommunens andel av kostnader för blivande dagvattenkanal och dagvattendiken får inledningsvis belasta exploateringsbudgeten tills kostnaderna kan tas ut av markägare inom avrinningsområdet inför antagande av detaljplaner.
5. Kostnaden för uppsamlingsgatan inom etapp 1 får belasta exploateringsbudgeten tills den genom exploateringsavtal kan tas ut av markägare inom etappen inför antagande av respektive detaljplan.
6. Godkänna de principer för fördelning av kostnader för dagvattenkanal, dagvattendiken och uppsamlingsgata som beskrivs i tjänsteskrivelsen.
7. Mark och exploateringschefen ges i uppdrag att för nämnden räkning träffa erforderliga avtal med markägare samt Tekniska Verken för att reglera övergripande ansvarsförhållanden inför genomförande av de delar av översiktsplanen som ska avvattas till ny dagvattenkanal.

Ärende

Översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad antogs av kommunfullmäktige i juni 2012. Inom översiktsplanen föreslås både nya bostadsområden och verksamhetsområden. Markägare har framfört önskemål om att processen med att förädla råmark till bostadsområden ska påbörjas.

Kontoret föreslår att resurserna inledningsvis läggs på att planera och bygga ut en första etapp vilket ger ökad befolkning kring planerat centrum och leder till att investeringar kan begränsas.

För att få en hållbar övergripande struktur över området och lyfta övergripande frågor i ett sammanhang har kontoret i samverkan med markägarna tagit fram en modell för att i samverkan med markägarna arbeta med strukturplaner. En strukturplan för området norr om blivande dagvattenkanal och en för området söder om blivande dagvattenkanal.

Arbetet med strukturplan för området söder om blivande dagvattenkanal har avslutats. Erforderligt planeringsunderlag har tagits fram för att byggnation inom området ska kunna prövas genom detaljplan.

För att kontoret tidigt ska kunna informera markägare/byggherrar inom utbyggnadsetapp I vilka övergripande kostnader som de kommer att behöva bidra till utöver sedvanliga kostnader för allmän plats inom respektive detaljplan, vilket påverkar byggherrarnas projektekonomi, behöver samhällsbyggnadsnämnden besluta om några principfrågor. Beslut bör fattas om vilket område som ska ingå i utbyggnadsetapp I, att kommunen ska vara huvudman för allmän plats, att allmänna anläggningar för vatten- och avlopp ska omfatta dagvatten. Vidare principer för fördelning av kommunens andel av kostnaden för omhändertagande av dagvatten utöver Va-huvudmannens ansvar, princip för fördelning av kostnad för uppsamlingsgata.

Avrinningsområdet för dagvatten omfattar de områden för bostäder som ingår i utbyggnadsetapp I, mindre del av framtida etapp för bostäder norr om utbyggnadsetapp I, del av redan utbyggda områden kring Ekängsskolan och större delen av blivande verksamhetsområde. Vid utbyggnad av anläggningar för bortledning av dagvatten kommer den del av kostnaden som inte ingår i Va-huvudmannens ansvar att behöva belasta nämndens exploateringsbudget innan kostnaden kan tas ut av markägare inför antagande av detaljplaner.

Kostnaden för att bygga ut den del av uppsamlingsgatan som ingår i detaljplanen för Näsby 5:55 m.fl. behöver fördelas även på markägare inom den norra strukturplanen. Vid utbyggnad av gatan kommer nämnden exploateringsbudget behöva belastas med den del av kostnaden som inte

bedöms kunna belasta ägaren av Näsby 5:55 tills kostnaderna kan tas ut av markägare inom den norra detaljplanen inför antagande av detaljplaner.

Förutsatt att markägare betalar aktuell exploaterings andel av kostnader för uppsamlingsväg och dagvattenstråk först då nya detaljplaner antas, medför den långa utbyggnadstiden, att kommunen och Tekniska Verken under lång tid kommer att få ligga ute med pengar som investerats i uppsamlingsgata, uppsamlingsdiken och dagvattenkanal, allmän plats.

Förtida förvärv av mark för framtida skolor och förskolor i centrum och i södra delen kommer även innebära att kommunen får ligga ute med pengar i avvaktan på att befolkningsunderlaget blir så stort att nya skolor krävs.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse

Bakgrund

Översiktsplan och tidigare beslut om genomförandestrategi

Översiktsplanen för Ekängen- Røxtuna och Distorp-Gärstad antogs av kommunfullmäktige i juni 2012. Inom delen Ekängen-Røxtuna anger översiktsplanen att det kan tillkomma totalt ca 2100 -2500 bostäder under en utbyggnadsperiod om 20-30 år. För att i ett första skede erhålla ökad befolkning kring planerat centrum och för att begränsa erforderlig investering i infrastruktur har det i översiktsplanen föreslagits att utbyggnaden etappindelas.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2013 om genomförandestrategi för Ekängen med anledning av att det inkommit ansökningar om planbesked för bostäder inom det område som omfattas av Översiktsplanen.

- Fortsatt utbyggnad av Ekängen ska ske genom ny anslutningsväg från söder, vilket är en förutsättning för översiktsplanens utpekade nybyggnadsområden.
- Väg- och dagvattenutbyggnad ska bekostas av exploatering.
- Byggnation bör påbörjas vid centrum (del av stensätter 1:107). Dialog med berörda fastighetsägare får inledas och gemensam avsiktsförklaring för finansiering tecknas.

Som grund för beslutet fanns en tjänsteskrivelse med förslag till utbyggnadsordning samt idéer till hur uppskattade kostnader för vägar och diken skulle kunna fördelas.

Efter beslutet träffades markägare och kommunen för diskutera avsiktsförklaringar samt avstående av mark för idrott mm. Mötena ledde inte till några överenskommelser bl.a. på grund av att markägaren inte hade tillräckligt underlag för att kunna bedöma vilken bygggrätt som det skulle vara möjligt och uppföra inom marken. Tidiga undersökningar som gjorts inom översiktsplanens ram visade att det blir svårt att kunna avleda dagvatten från del av området utan att marken behöver höjas med som mest 2 meter. Detta samtidigt som berörd mark inte tål större uppfyllnader utan att sättningar uppstår.

Utbyggnadsetapp I enligt ÖP

Sedan kontoret arbetat vidare med frågorna har kontoret funnit det lämpligt att utreda genomförande av en första etapp för bostäder. Bedömning av hur mycket som kan byggas och vilka kostnader som uppstår blir hanterbar genom avgränsningen. De investeringar i infrastruktur m.m. som etappen kräver föreslås fördelas på etappen. Efterföljande etapper, verksamhetsområde mot Gärstad och bostadsområdena mot norr får bekosta de investeringar som erfordras inom respektive etapp.

Kostnaden för ny dagvattenkanal kommer dock att behöva fördelas även på kommande verksamhetsområde och mindre del av nästa etapp bostäder då det delvis ligger inom avrinningsområdet (*beskrivs mer under avsnitt fördelning av kommunens kostnad för dagvattenkanal*).

Utbyggnadsetapp I föreslås omfattar området mellan den nya uppsamlingsgatans anslutning till Ekängsvägen och en linje i höjd med Ekängsskolan. Området som på nedanstående karta inringats med röd linje bör enligt översiktsplanen rymma ca 900-1000 bostäder. Vid en utbyggnadstakt om 100 lgh per år dröjer det 10 år innan etappen är färdig byggd.

Som jämförelse kan nämnas att Ekängen under de senaste tio åren vuxit med ca 35 bostäder per år till totalt ca 780 bostäder med 2700 boende (2017).



Kartan visar det område som föreslås ingå i utbyggnadsetapp I. Kartbilden utgör ett utdrag ur översiktsplanens plankarta mark och vattenanvändning

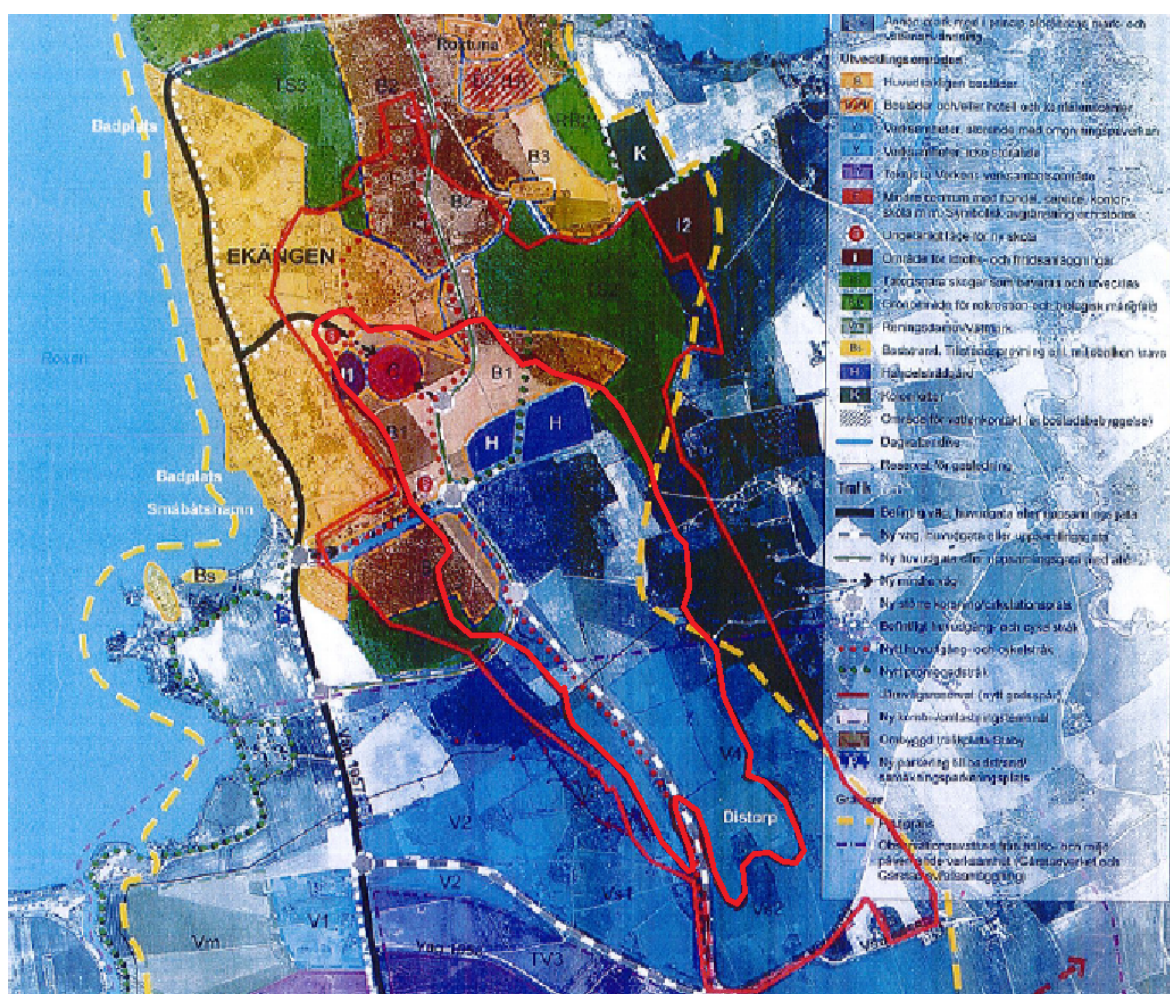
Arbete med strukturplaner

Då utbyggnadsetappen är stor och frågor som exempelvis dagvattenhantering och höjdsättning måste planeras för hela etappen för att undvika att det blir instängda delområden har kontoret beslutat att arbete med detaljplaner behöver avvaktas till övergripande gemensamma frågor studerats i strukturplaner. En strukturplan för området norr om blivande dagvattenkanal och strukturplan för området söder om kanalen.

Dagvatten

Den mark som i utbyggnadsetapp 1 planeras att omvandlas från odlingsmark till bostadsmark samt delar av det område som på sikt föreslås omvandlas till verksamhetsmark avvattnas idag till Roxen genom dikningsföretaget Tegneby, Torp m.fl. dikningsföretag år 1905 samt dikningsföretag Näsby 1981.

På nedanstående karta, utdrag av översiktsplanens markanvändningskarta, visar den inre röda linjen den mark som ingår i dikningsföretagen och den yttre linjen storleken på hela avrinningsområdet

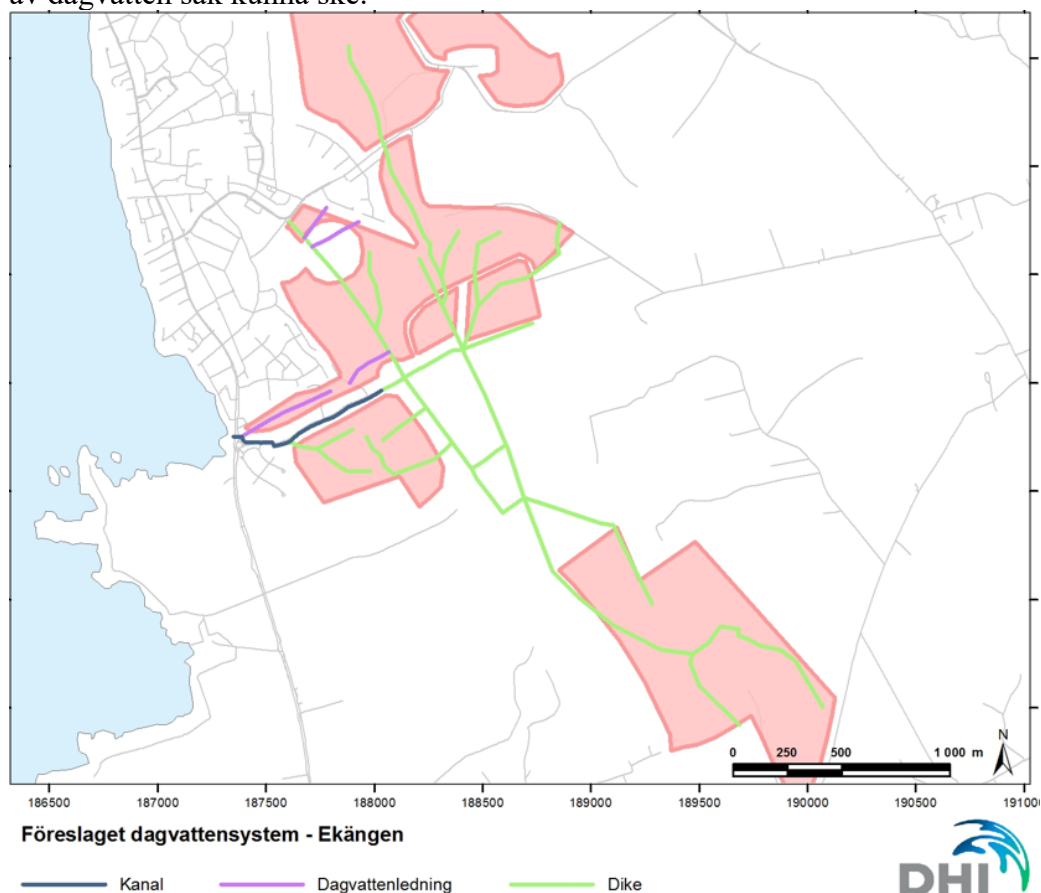


Den hårdgörning av mark som exploatering innebär, tillsammans med nya regler om hur dagvattennät ska dimensioneras, (klimatförändringar) leder till att befintliga diken och utloppskulvert ingående i dikningsföretagen har otillräcklig kapacitet vid exploatering. Om exploatering för bostäder och verksamhet ska kunna genomföras behöver befintliga diken byggas om och kulvert ersättas med en öppen dagvattenkanal.

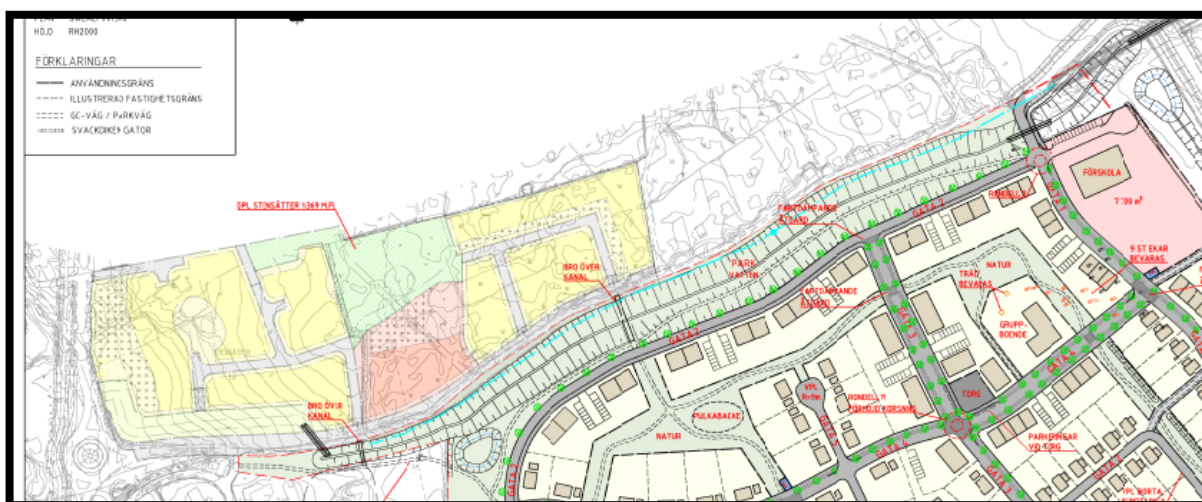
För att utreda hur dagvatten från aktuell del av översiktsplanen ska kunna ledas till Roxen genom uppsamlingsdiken och dagvattenkanal beställde kommunen

och Tekniska Verken i april 2016 en förfinad dagvattenutredning av DHI (Danske hydrologiska institut). Utredningen visar hur bortledning inom avrinningsområdet kan ske till Roxen från nya bostadsområden och redan bebyggda bostadsområden uppströms samt del av verksamhetsområdet vid 10-års, 30-års och 100 års regn. Utredningen visar även hur en ny dagvattenkanal bör utformas samt vilket vattendjup som erhålls vid olika stora regn.

I likhet med de översiktlig utredning som gjordes av konsultfirman Vectura under öp-skedet visar utredningen att det kommer att krävas stora uppfyllnader inom delar av bostadsmarken inom den norra strukturplanen för att bortledning av dagvatten sak kunna ske.



Bilden visar hur de delar av föreslagna verksamhetsområden och bostadsområden som ligger inom avrinningsområdet genom öppna diken kan ledas till Roxen



Utsnitt visande planerad dagvattenkanal med planerad kringliggande bebyggelse inom Stensätter 1:369 och Näsby 5:55

Kostnaden för ny dagvattenkanalen (exkl. de broar för gång- och cykeltrafik) har enligt en tidig kalkyl beräknas till ca 22 miljoner kr. Anläggande av kanalen medför att i storleksordningen 30 000 m³ måste schaktas bort. Det får stor betydelse för slutkostnaden om massorna kan läggas upp i närheten som uppfyllnad eller utsiktsskulle/pulkabacke eller om massorna måste transporteras till tipp.

Kontoret arbetar för närvarande med att träffa överenskommelse med de ca 20 delägarna i dikningsföretagen om tillstånd att succesivt ersätta befintliga diken och 800 meter lång betongkulvert med nya öppendiken och 800 meter lång dagvattenkanal som delar av allmän Va-anläggning.

Överenskommelsernas giltighet är villkorad av dels att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att den mark som enligt översiktsplanen föreslås användas för bostäder och verksamhet ska förses med allmän va-anläggning inkl. dagvatten dels att detaljplaner som omfattar dagvattenkanal och öppna uppsamlingsdiken vinner laga kraft.

Uppsamlingsgata

De nya bostäderna ska enligt översiktsplanen anöras via en ny uppsamlingsgata som ansluter till Ekängsvägen ca 700 meter söder om befintlig rondell. Den del av uppsamlingsgatan som ligger inom utbyggnadsetapp I utgör ca 2,5 km. Enligt översiktsplanen kan det utefter sträckan på sikt behövas fyra rondeller. I samband med genomförandet av etapp I planeras tre rondeller att byggas. Den ena vid anslutningen till Ekängsvägen och den andra vid dagvattenkanalen och den tredje i anslutningen till centrum. Förprojektering av gata inkl. rondeller pågår. Då Trafikverket äger

Ekängsvägen krävs ett gemomförandeavtal med dem för att rondell på Ekängsvägen ska få planeras och byggas.

Utbyggnaden av verksamhetsområden med start kring Gärstadverket är beroende av att det anläggs en ny angöring till E4. Översiktsplanen visar att det på sikt kan bli aktuellt att anlägga en uppsamlingsgata mellan Gärstad och den uppsamlingsgatan som försörjer bostadskvarteren. I strukturplanen för bostadsområdet söder om blivande dagvattenkanal reserveras plats för den rondell som anläggs först då uppsamlingsgata från verksamhetsområdet ansluts till uppsamlingsgata för bostäder.

Principer för fördelning av övergripande kostnader

Inför det fortsatta planarbetet samt kontorets kommande diskussioner med fastighetsägarna om hur övergripande kostnader för uppsamlingsgata och dagvattenkanal, diken ska fördelas på kommande detaljplaner behöver samhällsbyggnadsnämnden fatta principbeslut i några frågor.

1. Omfattning av utbyggnadsetapp I.
2. Huvudmannaskap för allmän plats inom utbyggnadsetapp I.
3. Huvudmannaskap för vatten- och avlopp inkl. dagvatten för de nya bostads- och verksamhetsområden som översiktsplanen föreslår.
4. Principer för hur kostnaden för anläggande av öppna dagvattensystem i form av diken och dagvattenkanal ska fördelas mellan va-huvudmannen, markägare och kommunen och hur kommunens andel kan föras vidare på byggherrar.
5. Hur kostnaden för uppsamlingsgatan/or kan fördelas.

Frågeställningarna belyses nedan med förslag till beslut.

Huvudmannaskap för allmän plats

Översiktsplanen föreslår kommunalt huvudmannaskap för allmän plats inom de nya områden) som tillkommer inom översiktsplanens område (*områden som inte omfattas av äldre översiktsplan*). Kontoret stödjer förslaget som innebär att kommunen kommer att äga allmän platser och ansvara för dess framtida drift och underhåll. I vissa fall kan det dock finnas skäl att låta vissa delar av detaljplanens allmänna platser få enskilt huvudmannaskap. Plan-och bygglagen tillåter numera att det inom samma detaljplan kan finnas allmänna platser med olika huvudman.

I praktiken anges och avgörs det i respektive detaljplan vem som ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Kommunen kommer som del i arbetet med detaljplaner förprojektera allmän plats (gatu- park- och naturmark) inom respektive plan. Efter antagande av detaljplanen leder kommunens stadsmiljöavdelning projektering och anläggande av de allmänna platserna. Kostnaden för allmän plats betalas helt eller delvis av markägare/exploatör inom planområdet. För uppsamlingsgata och dagvattenkanal finns behov att fördela kostnaderna på flera detaljplaner som har nytta av anläggningarna. Vid vilken tidpunkt anläggningar ska iordningställas och ersättningar erläggas regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan markägare och kommunen inför antagande av respektive detaljplan.

För att markägare tidigt ska kunna räkna på sitt projekt för att bedöma genomförbarhet är kontorets målsättning att så tidigt som möjligt lämna uppgifter om vilka kostnader det kommer att handla om. Kostnaden för marklösen utgör en del av kostnaden för allmän plats. Då det föreligger stora osäkerheter om vad den slutliga kostnaden blir för allmän plats m.m. är det lämpligt att exploateringsbidragets storlek definieras som en andel av kommunens kommande självkostnad.

Om en anläggning (allmän plats) som det upprättas detaljplan för, erfordras för att senare detaljplaner ska fungera, finns möjlighet enligt plan- och bygglagen att fördela kostnaden för anläggningen på påföljande planetapper.

För att fördelning ska vara möjligt ska det anges i detaljplan som omfattar den gemensamma anläggningen och påföljande detaljplaner som kostnader ska fördelas på. Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal ska även kompletteras med att kostnad för förtida investeringar inom det område som omfattas av översiktsplanen för Ekängen- Røxtuna och Distorp-Gästad får fördelas på påföljande detaljplaner inom översiktsplanens område. Möjligheten kommer att användas för att fördela kostnader för del av dagvattenkanal, uppsamlingsdiken och uppsamlingsgata.

Kontoret föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att kommunalt huvudmannaskap för allmän plats ska tillämpas inom utbyggnadsetapp I. Finns speciella skäl kan del av planens allmänna plats ges enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannaskap för dagvatten

Inom tidigare utbyggda planområden i Ekängen ingår inte dagvatten i den allmänna va-anläggningen utan den ägs och sköts av samfälligheter.

Enligt översiktsplanen är det kommunens önskan att de nya områdena enligt översiktsplanen förses med allmänt Va-nät som även omfattar dagvatten.

Kontoret har diskuterat frågeställningen med Tekniska Verken som accepterat översiktsplanens inriktning för de områden som ligger inom avrinningsområdet (bostäder utbyggnadsetapp I och verksamhetsområdet). (Hur det ska bli i framtida etapper har inte utretts och diskuterats.)

Kontoret föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inriktningen för Va ska vara att utbyggnadsetapp I och kommande verksamhetsområde enligt översiktsplanen förses med allmän vatten- och avloppsanläggning som ska omfatta renvatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattenkanal och uppsamlingsdiken ska ingå i den allmänna anläggningen.

Beslut om utökning av verksamhetsområde skrivs på sedvanligt sätt fram efter att områden planlagts genom att Samhällsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunfullmäktige beslutar om utökat verksamhetsområden för vatten, avlopp och dagvatten.

Principer för fördelning av kostnaden för att bygga ut anläggningar för omhändertagande av dagvatten till större kapacitet än vad som ligger inom va-huvudmannens ansvar

För områden som planlaggs har kommunen ett ansvar att se till att dagvatten inte vållar skador. Hänsyn måste tas till vad som händer vid större skyfall då de allmänna dagvattenledningarna går fulla. Som riktvärde bör planering göras så att regn upp till 100-årsnivå inte vållar skador på byggnader. Kommunen har ett ansvar för skador som uppkommer som en följd av brister i en detaljplan upp till tio år efter att planen vunnit laga kraft. Kommunen är även skyldig att i sin planering säkerställa att den ändrade markanvändningen inte påverkar den ekologiska eller kemiska statusen på vattenförekomsten. Vattendirektiv och miljö kvalitetsnorm för Roxen leder till att dagvatten måste renas i viss utsträckning. För rening kan dammar behöva anläggas. Va-huvudmannen ansvarar för att erforderlig rening kommer till stånd.

Va-huvudmannens ansvar för dagvatten vid ny exploateringar sträcker sig enligt gällande dom från statens VA-nämnd inom gles bebyggelse till att kunna hantera det s.k. ”10-års-regnet”. Med hantera menas i detta sammanhang att dimensionera ledning eller öppen lösning så att vatten vid ett 10-årsregn inte svämmar över på markytan på grund av att ledning eller öppen lösning är fylld.

Väljer kommunen att föreskriva att dagvattenkanal och uppsamlingsdiken ska ges en sektion så att de klarar att leda bort större regn än 10-årsregn, exempelvis om större regn inte kan ledas bort på markyta via gator och allmän plats är det rimligt att merkostnaden får bekostas av kommunen. DHI har i sin utredning föreslagit att dagvattenkanal och dagvattendiken (uppsamlingsdiken) ges sektioner så att de klarar att avleda 100-års regn. Kommunen kan även av gestaltningsmässiga skäl önska en sektion på kanal och uppsamlingsdike som ser annorlunda ut än vad som krävs för att leda bort 10-års regn i öppen lösning (i va-huvudmannens ansvar ingår dock att vid öppna diken använda slänlutning som är accepterade ur ett säkerhetsperspektiv). Merkostnaden för att utföra de delar som inte ligger inom va-huvudmannens ansvar och som skulle hamna på kommunen behöver kontoret föra vidare på områdets markägare genom exploateringsavtal inför antagande av detaljplaner.

För att markägare tidigt ska kunna kalkylera sina projekt och räkna på huruvida projekten är genomförbara ur ett ekonomiskt perspektiv behöver kommunen i ett så tidigt skede som möjligt ge besked om hur stor kostnader markägaren kommer att belastas med utöver de kostnader som tas ut genom va-taxans anläggningsavgift. Då det i dagsläget inte finns tillräckligt underlag för att beräkna och lägga fast slutkostnaden behöver åtminstone principen för fördelning av kostnad mellan Va-kollektivet och kommunen beslutas så att detta kan förmedlas till markägare som en punkt i kommande ramavtal.

Kontoret har diskuterat frågeställningen med Tekniska Verken och funnit en samsyn som innebär att kommunen tar merkostnaden för att dimensionera upp anläggning så att den har större kapacitet än vad som är va-huvudmannens ansvar (10 års regn). Kostnaden kan kommunen genom exploateringsavtal föra vidare på de markägare som exploaterar området.

Fördelning av kommunens andel av kostnad för dagvattenkanal

Kontoret föreslår att kostnaden för planerad dagvattenkanal (kalkylerad till 22 miljoner), i den del kostnaden avser merkostnad för dimensionering utöver va-huvudmannens ansvar, fördelas på den markareal inom avrinningsområdet som enligt översiktsplanen ska användas för bostäder respektive verksamhet och som avvattnas till kanalen. Förslaget innebär att kommande verksamhetsområde baserat på area exploateringsbar mark/total exploateringsbar mark för bostäder och verksamhet får bära 52 procent av kostnaden. Metoden får anses som acceptabelt rättvis då det inte på lång tid kommer att finnas underlag för att finräkna hur mycket dagvatten varje delområde kommer att generera med hänsyn till grad av hårdgörande och avrinningskoefficienter.

Mark som även fortsättningsvis ska utgöra åker och skog eller som sedan tidigare är bebyggda föreslås inte belastas med kostnader då marken idag har fungerande avvattning genom befintliga diken och dagvattenkulvert.

Enligt förslaget upplägg skall ägare till mark inom kommande detaljplaner, för bostad inom utbyggnadsetapp I eller verksamhet, som via uppsamlingsdiken avvattnas till dagvattenkanalen, utöver att erlägga anläggningsavgift till Tekniska Verken som va-huvudman vid upprättad förbindelsepunkt för aktuell bebyggelse även erlägga ersättning till kommunen för att täcka av kommunen nedlagd merkostnad (bidrag till Tekniska verken) för att dagvattenkanalen och diken dimensionerats för större regn än 10-årsregn (upp till 100-års-regn). Kommunens andel föreslås belasta exploateringsbudgeten tills den genom exploateringsavtal kan tas ut av markägare inför antagande av detaljplan. Då kommande verksamhetsområde delvis ligger inom avrinningsområdet får kommunen förskottera även områdets kostnad trots att tidplan för utbyggnad inte är känd.

Kontoret har utifrån DHI:s karta över avrinningsområde, översiktsplanen mätt att ca 251 hektar av den mark som översiktsplanen föreslår ska bebyggas med nya bostäder eller nya verksamhetslokaler via olika uppsamlingsdiken kommer att avvattnas till dagvattenkanalen.

Ytan 251 ha fördelar sig enligt nedan:

Areal inom utbyggnadsområde bostäder etapp I	ca 90 ha	ca 35 procent
Areal inom utbyggnadsområde bostäder etapp II*	ca 31 ha	ca 12 procent
Verksamhetsområde	ca 130 ha	ca 52 procent

**del av framtida etapp (norr om etapp I) som ligger inom avrinningsområdet*

Av tabellen ovan framgår att mark för framtida verksamhetsområde som huvudsakligen ägs av kommunen föreslås belastas med 52 procent av den merkostnad som kommunen erlägger till Tekniska Verken för att dagvattenkanalen dimensioneras för ett större flöde än vad ett 10-årsregn ger. Kostnaden föreslås belasta exploateringsbudgeten för verksamhetsområden. Kostnaden får täckas vid framtida försäljning av verksamhetsmark.

För Näsby 5:55 del utgör området areal ca 9 procent av det område med byggrätt (enligt öp) som ska avvattnas via kanalen. Enligt modellen ska Näsby 5:55 utöver anläggningsavgift för Va bära 9 procent av den merkostnad som kommunen erlägger till Tekniska Verken för att dagvattenkanalen dimensioneras för ett större flöde än vad ett 10-årsregn ger.

Då området mellan kanalen och bebyggelsen inom Trivselhus område kommer att iordningställas som natur/park med större vistelsevärden än om det enbart vore en dagvattenanläggning kommer området att belastas enligt praxis för iordningställande av allmän plats.

Fördelning av kommunens andel av kostnad för uppsamlingsdiken

Kontoret föreslår att kostnaden för uppsamlingsdiken (stamdiken) inkl. fördröjningsmagasin och dammar, i den del kostnaden avser merkostnad för dimensionering utöver va-huvudmannens ansvar (10-års regn), fördelas på de markägare vars mark avvattnas till diket. Fördelning föreslås ske efter den markareal som enligt blivande detaljplaner läggs ut som kvartersmark. Vid fördelning kan hänsyn tas till markens avrinningskoefficient.

Mark som även fortsättningsvis ska utgöra åker och skog eller som sedan tidigare är bebyggda föreslås inte belastas då marken idag har fungerande avvattning genom befintliga diken och dagvatten kulvert.

Enligt föreslaget upplägg skall ägare till mark inom kommande detaljplaner, för bostad eller verksamhet, som via uppsamlingsdiken avvattnas till dagvattenkanalen, utöver att erlägga anläggningsavgift till Tekniska Verken som va-huvudman vid upprättad förbindelsepunkt för aktuell bebyggelse även erlägga ersättning till kommunen för att täcka av kommunen nedlagd merkostnad (bidrag till Tekniska verken) för att uppsamlingsdiken, fördröjningsmagasin, dammar dimensionerats för större regn än 10-årsregn (upp till 100-års-regn).

Kommunens andel föreslås belasta exploateringsbudgeten tills den genom exploateringsavtal tas ut av markägare inför antagande av detaljplan.

Då dagvatten från Näsby 5:55 föreslås ledas via gemensamt uppsamlingsdike (stamdike) behöver området bidra till eventuell merkostnad för att dimensionera upp dem så att de klarar att avleda 100 års-regn.

Kontoret föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att kommunens andel av kostnad för blivande dagvattenkanal och uppsamlingsdiken inledningsvis får belasta exploateringsbudgeten tills kostnaderna kan belasta mark som exploateras för bostäder respektive verksamhet inom avrinningsområdet.

Princip för fördelning av kostnader för uppsamlingsgata etapp I

Kontoret föreslår att kostnaden för aktuell uppsamlingsgatan inom etapp I (ca 2,5 km) fördelas på strukturplanerna norr respektive söder om dagvattenkanalen. Föreslagen fördelningen innebär att Trivselhus AB som ägare av marken inom den södra strukturplanen bekostar uppsamlingsgatan i sträckning mellan Ekängsvägen fram till den punkt där blivande bostadsområdet kan anslutas till uppsamlingsgatan (läge där framtida väg från verksamhetsområde ansluter) samt rondell utmed Ekängsvägen. Sträckan utgör 1140 meter. Kommunen förvärvar erforderlig mark för uppsamlingsgatan. Kostnaden för marklösen, detaljplan och arbetsplan läggs till byggkostnaden och bekostas av Trivselhus.

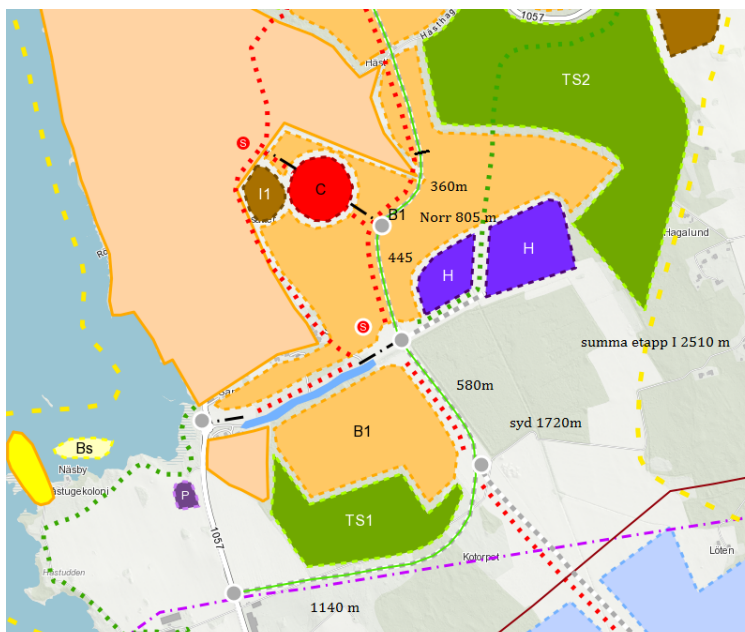
Ägarna till mark inom den norra strukturplanen bekostar återstående del av uppsamlingsgatan etapp I samt rondell vid infart till blivande centrum och eventuell rondell vid dagvattenkanalen. Sträckan utgör ca 1370 meter. Kostnaden för marklösen, detaljplan läggs till byggkostnaden och bekostas av markägarna.

I kommande detaljplan för Näsby 5:55 m.fl. kommer delen av uppsamlingsgatan mellan Ekängsvägen och dagvattenkanal att ingå. Resterande del inom utbyggnadsetapp I planläggs senare då strukturplan för norra delen lämnat underlag till höjdsättning m.m.

Enligt en tidig kalkyl beräknas uppsamlingsgata inkl. rondell vid Ekängsvägen samt ytterligare två rondeller kosta ca 60 miljoner kronor. (Utbyggnad av rondellen som ansluter till framtida verksamhetsområde får avvakta till det blir aktuellt att ansluta verksamhetsområdet och då belasta verksamhetsområdet.)

I dagsläget är det inte möjligt att fastställa hur många lägenheter fördelat på småhus och flerbostadshus som det kommer att kunna byggas inom det norra området. I ÖP uppskattas volymen ca 1000 lgh inom etapp I. Med anledning av att det fortfarande är oklart hur dagvatten ska tas om hand och vad som är byggbart inom det norra området är det osäkert hur många småhus och lägenheter som kommer att kunna byggas.

Strukturplan inom det södra området anger att det skulle vara möjligt att bygga ca 220 lägenheter fördelat på 190 lägenheter i småhus och ca 30 lägenheter i flerbostadshus. För att klarlägga de ekonomiska förutsättningarna inför nästa skede då strukturplanen för område söder om dagvattenkanal ska tas vidare till detaljplaneskedet finns det behov att bestämma hur stora övergripande kostnader som området ska belastas med. Uppsamlingsgatan planeras att byggas ut fram till dagvattenkanalen totalt ca 1720 meter. Kontoret föreslår att strukturplan syd (Trivselhus område) belastas med den andel av uppsamlingsgatans kostnad som sträckan mellan Ekängsvägen och läge för anslutning av verksamhetsområde ca 1140 meter. Kostnaden har kalkylerats till ca 30.5 miljoner kronor. Kostnaden för den del ca 580 meter (9 miljoner) som inte bekostas av Trivselhus får tills vidare belasta exploateringsbudgeten.



Av kartan framgår uppsamlingsgatans sträckning enligt öp samt dellängder

Utöver ovanstående kostnad för del av uppsamlingsgata inom respektive strukturplan kommer markägarna i sedvanlig ordning bekosta projektering och anläggande av de gator och den park/natur (allmän plats) som hör till

respektive detaljplan inkl. markkostnad. Markägaren inom den södra strukturplanen bekostar de gc-broar som erfordras över dagvattenkanalen för att koppla området till övriga Ekängen.

Kontoret föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att kostnaden för uppsamlingsgatan inom etapp I få belasta exploateringsbudgeten tills den genom exploateringsavtal kan tas ut av markägare inom etappen inför antagande av respektive detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser

Området kommer att bygga ut i etapper under lång tid. Skulle etapp I rymma säg 1000 lgh tar det 10 år innan etappen är utbyggd vid en takt om 100 lgh per år.

Förutsatt att markägare betalar aktuell exploaterings andel av kostnader för uppsamlingsväg och dagvattenstråk först då nya detaljplaner antas, medför den långa utbyggnadstiden, att kommunen och Tekniska Verken under lång tid kommer att få ligga ute med pengar som investerats i uppsamlingsgata, uppsamlingsdiken och dagvattenkanal, allmän plats.

Förtida förvärv av mark för framtida skolor och förskolor i centrum och i södra delen kommer även innebära att kommunen får ligga ute med pengar i avvaktan på att befolkningsunderlaget blir så stort att nya skolor krävs.

Samråd

Skrivningen har kommunicerats med Tekniska Verken varvid samsyn om frågor som berör bolaget har nåtts.

Plankontoret

Alisa Basic