

Handläggare  
Bolinder Anna  
Svahn Matilda

Datum  
2018-05-08

Diarienummer  
KSN-2018-1132

Kommunstyrelsen

## Genomförandeplan för fördjupad översiktsplan (FÖP) för Storvreta

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

**att** anta upprättat förslag till genomförandeplan för fördjupad översiktsplan för Storvreta inklusive kostnadsfördelningsprincip enligt ärendet **bilaga 1**.

### Ärendet

Kommunen antog 2012 den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Storvreta. Denna visar på vilka möjligheter som Storvreta erbjuder inför framtiden och hur Storvreta kan utvecklas vid utbyggnad. Sedan antagandet har avgörande förutsättningar förändrats. Den tidigare föreslagna utbyggnadsordningen har frångåtts, och antalet projekt och bostäder är fler än vad som planerades för i området.

För att säkerställa att FÖP Storvreta kan genomföras och förverkligas på ett hållbart sätt, har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en plan för genomförandet och förverkligandet av FÖP Storvreta. Genomförandeplanen har sin utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta, **bilaga 2**, genomförda utredningar och strategiska avvägningar.

I samband med antagandet av FÖP Storvreta förvärvade kommunen strategiskt viktig mark mellan den befintliga tätorten Storvreta och Fullerö Hage. Markförvärvet gjordes för att säkerställa förverkligandet av den fördjupade översiktsplanens intentioner. Det aktuella området var på markanvändningskartan utpekad för bland annat sträckningen av ny huvudgata, skolor, förskolor och ett stort antal bostäder.

I FÖP Storvreta anges att utveckling av ny bebyggelse i huvudsak ska ske från befintlig bebyggelse, det vill säga från Storvreta och utåt. Totalt bedömdes 1 600 nya bostäder kunna tillkomma utifrån den kapacitet som befintligt reningsverk klarade av. Sedan FÖP Storvreta antogs har tidigare föreslagen utbyggnadsordning frångåtts och den första planläggningen för bostadsutveckling var i Fullerö hage. Det planerades för 390 nya bostäder med möjlighet till förskola och en ny stor park. Utbyggnaden av Fullerö Hage pågår just nu och det uppförs ca 500 bostäder och en förskola inom området.

Antalet bostäder i pågående och planerade projekt överstiger 2 000, utan den kommunala marken inräknad. Utbyggnadsordningen som föreslogs i FÖP Storvreta har fortsatt att frångås och det har beviljats planbesked för bostäder som inte är förenliga med markanvändningskartan i FÖP för Storvreta.

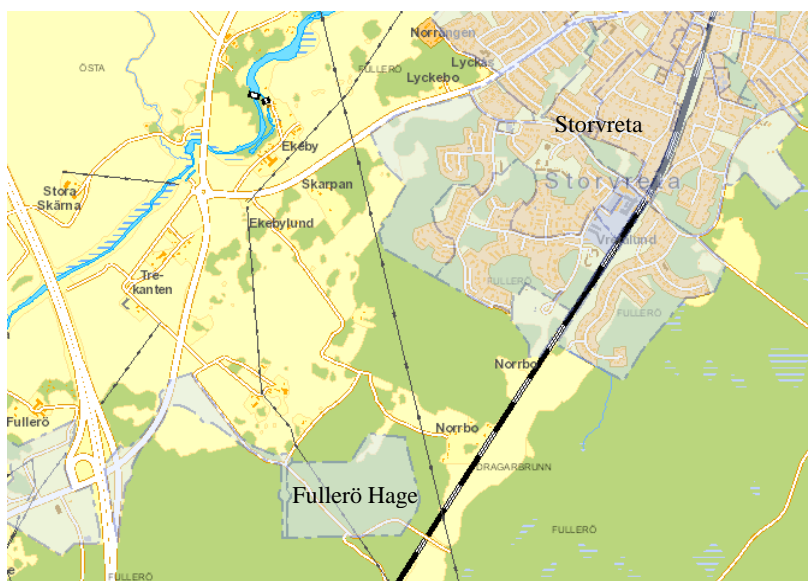
### *Beredning*

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Barn- och jämställdhetsperspektivet har beaktats i beredningen av ärendet.

### *Föredragning*

På grund av att de ursprungliga etapperna i FÖP Storvreta frångåtts och att förutsättningarna förändrats har en ny genomförandeplan tagits fram. I samband med det arbetet har även en trafikanalys och en utredning över Fullerö trafikplats gjorts.

Det har också framkommit att reningsverket har kapacitet för upp till 2 000 nya bostäder, inklusive pågående 500 i Fullerö hage. Därefter måste det investeras i ett nytt reningsverk till en kostnad på cirka 120 miljoner kronor. För att en sådan investering ska gå runt krävs att ytterligare 1 900 bostäder byggs utöver de 2 000 som är möjliga idag. Dessutom krävs att en ny fördjupad översiktsplan tas fram.



*Bild som redovisar Fullerö hage i förhållande till Storvreta tätort. Skogsmarken mellan de två områdena är den mark som kommunen förvärvade.*

Etappbeskrivningen som föreslås i genomförandeplanen utgår från FÖP Storvretas markanvändningskarta och de förändrade förutsättningarna som har uppkommit sedan antagandet. För att skapa en sammanhållen tätortsutveckling måste marken mellan Storvreta och Fullerö hage planläggas. Bostadsbebyggelse kan då koncentreras längs den nya huvudgatan för att bygga ihop Fullerö Hage och Storvreta och tidigt i utvecklingen skapa underlag för nödvändig offentlig och kommersiell service samt kollektivtrafik.

Utvecklingen av en samlad bebyggelse underlättar planeringen av förskolor och skolor samt idrotts- och fritidsanläggningar. Möjligheterna att skapa flexibla lösningar och samutnyttjande av lokaler och ytor ökar vilket har såväl ekonomiska som sociala fördelar.

För att säkerställa en hållbar utveckling av Storvreta kommer marken mellan Storvreta och Fullerö hage samt Södra Storvreta att planläggas. Utveckling av annan mark behöver också avvaktas tills grundläggande infrastruktur såsom den nya huvudgatan, förskolor och skolor finns på plats. Om inte FÖP Storvreta genomförs och den i genomförandeplanen föreslagna utbyggnadsordningen följs, behöver en ny fördjupad översiktsplan tas fram.

I och med att Södra Storvreta är kommunal mark kommer det vara möjligt att färdigställa den nya huvudgatan tidigt i utvecklingen av området. Huvudgatan kommer att skapa en fysisk koppling mellan Fullerö Hage och Storvreta och bemöta synpunkter och lösa problem som nyinflyttade i Fullerö Hage upplever redan idag.

För att möjliggöra genomförandet av FÖP Storvreta och uppnå en sammanhållen och trygg tätort behöver det ske en prioritering bland pågående projekt. Vissa måste minska i antalet planerade bostäder och i vissa projekt måste tidplanen skjutas längre fram i tiden. Planuppdrag som inte är förenliga med den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta måste avslutas till förmån för planuppdrag som bidrar till att förverkliga intentionerna i FÖP Storvreta. Det är inte lämpligt att gå vidare med planuppdraget för Fullerö 21:66 gällande 700 bostäder och förslag till detaljplan för Adolfberg/Ekhagen bedöms inte längre kunna genomföras inom tidshorisonten för FÖP Storvreta. En förutsättning för genomförandeplanen är därför att dessa två ärenden avslutas.

Beslutet att starta det kommunala stadsbyggnadsprojektet Södra Storvreta och att en projektgrupp tillsätts är avgörande för genomförandet av FÖP Storvreta och genomförandeplanen. Det behövs en tydlig genomförandeorganisation för alla pågående projekt inom Storvreta med både interna och externa aktörer. Ett projektdirektiv för detta ska tas fram.

Genomförandeplanen ska efter antagande kommuniceras internt och externt och användas vid handläggning av ärenden inom FÖP Storstvretas geografiska avgränsning. Det är viktigt att tidigt i processen ha en sammanhållen och tydlig kommunikation och dialog med exploatörer och andra intressenter för att undvika missförstånd.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

I arbetet med att ta fram genomförandeplanen har kostnadsuppskattningen för FÖP Storstvretas genomförande reviderats. Totalt uppskattas kostnaderna uppgå till ca 2 miljarder kronor, fördelat på skola och förskola, allmän plats samt vatten och avlopp. De uppskattade kostnaderna bygger på att utbyggnaden sker fram till 2040, och att det är kommunen som upphandlar om bygger ut alla förskolor och skolor.

Kostnader för övergripande infrastruktur ska fördelas mellan alla exploatörer inom området. En kostnadsfördelningsprincip har tagits fram och bilagts genomförandeplanen. Syftet med denna är att skapa tydlighet och transparens för såväl kommun som exploatörer. Den ska ligga till grund för kommande exploateringsavtal inom det geografiska området för FÖP Storstvreta.

Genomförandet av FÖP Storstvreta kommer att skapa ett behov av cirka 700 förskoleplatser och ca 1 600 skolplatser. Inom de närmaste åren kommer behovet att vara cirka 200 förskoleplatser och cirka 720 skolplatser. Behovet av förskolor och skolor har tagits fram genom en befolkningsframskrivning och utgår ifrån planens etapputbyggnad. Om utvecklingen av Storstvreta sker i en långsammare takt minskar behovet då platser kan återanvändas.

Det konstaterade förskole- och skolbehovet är större än det som angetts i lokalförsörjningsplanen för pedagogiska lokaler, som är en femårsplan som utgår från en befolkningsprognos. Underlaget som har använts i genomförandeplanen är däremot en befolkningsframskrivning som sträcker sig till 2040. I lokalförsörjningsplanen anges även att behovet kommer behöva utredas under planperioden då det finns stora utbyggnadsplaner i området.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Mats Norrbom  
Stadsbyggnadsdirektör