

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Elisabeth RosenbergSTADSBYGGNADSNÄMNDEN  
2020-09-15

## Begäran om utökad budget på grund av borttagande av fornlämning inom Viggbyholm 74:2

### Sammanfattning

En ny detaljplan för fastigheten Viggbyholm 74:2 med flera vann laga kraft under 2019. Denna medger byggande av ca 250 bostäder, handel, restaurang och en besöksanläggning. Inom ett område i detaljplanen finns en fornlämningsom behövs tas bort innan området bebyggs. Fornlämningen är lagskyddad i enlighet med 2 kap kulturmiljölagen (1988:950) och ett borttagande av denna måste föregås av en arkeologisk undersökning (utgrävning). Då det visat sig att fornlämningen är mer omfattande och sträcker sig över ett större område än vad som bedömdes i ett tidigt skede, blir borttagandet av fornlämningen betydligt mer omfattande och dyrare än vad kommunen tidigare räknat med.

Enligt tecknat exploateringsavtal mellan kommunen och Aros Bostad, ansvarar och bekostar kommunen hanteringen av fornlämningar inom den mark som kommunen överlåter för besöksanläggning. Eftersom huvuddelen (70 - 75%) av fornlämningen ligger inom denna del är det kommunen som bekostar större delen av utgrävningen.

Kommunens utgifter i projektet beräknas till ca 23 miljoner kronor och intäkterna till ca 17,4 miljoner kronor. Projektet beräknas ge ett underskott på ca 5,6 miljoner kronor. Den totala utgiftsbudgeten för projektet föreslås öka från 17,9 miljoner kronor till 23 miljoner kronor.

### Förslag till beslut

*Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta*

Kommunfullmäktige godkänner att den reviderade projektbudgeten om 23 mnkr för Viggbyholm 74:2 inarbetas i verksamhetsplan 2021.

### Ärendet

Ny detaljplan för fastigheten Viggbyholm 74:2 m fl inom Viggbyholm vann laga kraft den 8 maj 2019. Detaljplanen medger byggande av ca 250 bostäder, handel, restaurang och en besöksanläggning (tennishall). En del av området planläggs som natur och en ny lokalgata med anslutning från Bergtorpsvägen kommer att anläggas genom området. Ny gång- och cykelväg

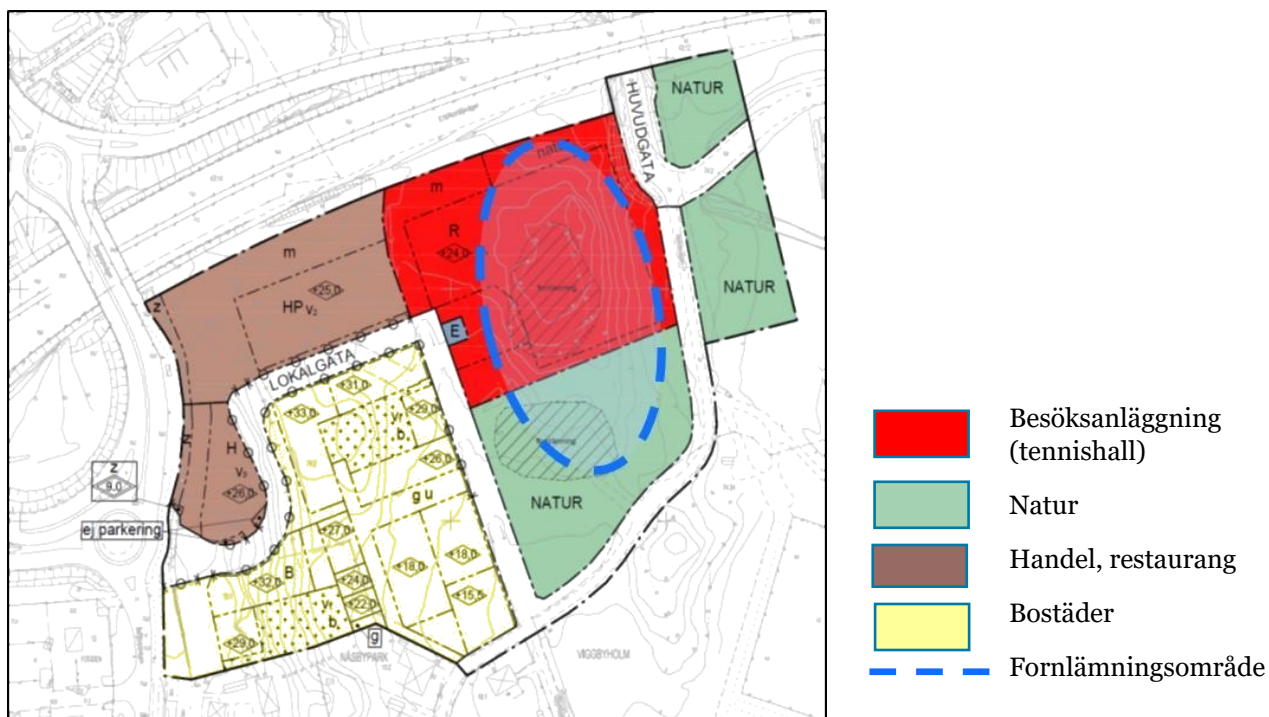
anläggs parallellt med Skördevägen så att den knyts samman med befintligt gång- och cykelvägnät norr om E18. Skördevägen breddas och får ny beläggning.

Kommunen utför alla anläggningsarbeten på Skördevägen, samt iordningställer naturparksområdet. I övrigt ansvarar Aros Bostad (Bolaget) för utbyggnaden av hela området inklusive gator och VA.

Det är sedan tidigare känt att det finns fornlämningar med osäker utbredning inom området. Under 2019 gjordes en arkeologisk förundersökning för att avgränsa fornlämningsområdet. Fornlämningen omfattar en del av det område som i detaljplanen är utlagt som besöksanläggning samt parkmark. Besöksanläggningen fungerar som bullerskydd för de planerade bostäderna och för att möjliggöra planens genomförande måste fornlämningen tas bort. Fornlämningen utgör en boplats från järnåldern och är lagskyddad i enlighet med 2 kap kulturmiljölagen (1988:950). Länsstyrelsen har gett Täby kommun tillstånd att ta bort fornlämningen med villkor att ingreppet föregås av en arkeologisk undersökning.

Under hösten 2019 gjordes en förundersökning av området som visade på att fornlämningen är mer omfattande och sträcker sig över ett större område än vad som bedömdes i ett tidigt skede. Det innebär att slutundersökningen, som tar bort hela fornlämningen, blir betydligt mer omfattande och dyrare än vad kommunen tidigare hade räknat med.

För att inte försena utbyggnaden av området påbörjades den arkeologiska undersökningen i juni i år och beräknas pågå till och med oktober i år. Efter det kommer fynden att analyseras och en slutrapport beräknas vara klar under 2022.



Karta över utbyggnadsområdet med fornlämningsområdet markerat.

## Ekonomiska aspekter

Länsstyrelsen har i enlighet med Riksantikvarieämbetets föreskrifter om uppdragsarkeologi genomfört ett anbudsförfarande för att utse ett företag som ska utföra slutundersökningen av fornlämningen. Det vinnande anbudet har en beräknad kostnad på ca 9 miljoner kronor. Om förutsättningarna för undersökningen ändras kan Länsstyrelsen komma att utöka kostnadsansvaret upp till 15% av den beräknade kostnaden. Det innebär att kostnaderna för undersökningen kan uppgå till högst ca 10,4 miljoner kronor.

Enligt tecknat exploateringsavtal mellan kommunen och Bolaget ansvarar och bekostar Bolaget hantering av fornlämningar inom exploateringsområdet förutom för den del som kommunen överlåter till Bolaget för besöksanläggning. Eftersom huvuddelen (70 - 75%) av fornlämningen ligger inom denna del (besöksanläggningen) är det kommunen som bekostar större delen av utgrävningen, vilket blir ca 7,5 miljoner kronor (72,5% av 10,4 mnkr). Bolaget bekostar dock 50% (0,6 mnkr) av förundersökningen som gjordes under 2019.

Ombyggnad av Skördevägen, med ny gång- och cykelväg, ansvarar kommunen för och Bolaget bidrar med 50% av kostnaden. I övrigt ansvarar och bekostar Bolaget utbyggnaden inom området inklusive allmänna anläggningar (gator och ledningar). Bolaget bekostar även åtgärderna i naturparksområdet. Utbyggnaden av VA-ledningar i området utförs av Bolaget, men bekostas av kommunen. För anslutning av den nya bebyggelsen till VA-nätet kommer Bolaget att betala anslutningsavgift enligt då gällande taxa. En beräkning enligt nuvarande taxa visar att den anslutningsavgift som bolaget ska betala överstiger kostnaderna för utbyggnaden av VA-ledningarna i området. Överskottet från VA-avgiften går till kommunens drift av VA-anläggningar och kan ej räknas in i projektets kalkyl.

Kommunen har, utöver ovanstående, intäkter från Bolaget för markförsäljning på 6,3 miljoner kronor och medfinansieringsersättning på 4,9 miljoner kronor. Medfinansieringsersättningen ingår dock ej i projektets ekonomi.

Projektet har i gällande budget en totalbudget på 17,9 miljoner kronor. I förslag till ny budget beräknas kommunens utgifter i projektet till ca 23 miljoner kronor. Projektet beräknas ge ett underskott på ca 5,6 miljoner kronor. Nedan sammanfattas kommunens utgifter och intäkter.

Intäkter	Mnkr
Markförsäljning	6,3
VA (ersättning från VA-kollektivet)	11,1
<b>Summa intäkter</b>	<b>17,4</b>
Utgifter	
Arkeologiska undersökningar	
<i>Förundersökning hösten 2019</i>	-0,6
<i>Utgrävning år 2020</i>	-7,5
Skördevägen (breddning + gc-väg)	-2,5
VA	-11,1
Projektledning, kontroll, administration mm	-1,3
<b>Summa utgifter</b>	<b>-23,0</b>
<b>Resultat</b>	<b>-5,6</b>

### Överväganden

Ett eventuellt beslut om att inte godkänna en utökad budget för projektet, i enlighet med redovisat förslag, skulle innebära att det saknas medel i budgeten för genomförande av förbättringsåtgärder på Skördevägen och utbyggnad av ny gång- och cykelförbindelse mellan södra och norra delarna av Viggbyholm.

Gregor Hackman

Samhällsutvecklingschef

Mikael Åklint

Plan- och exploateringschef