

**6****Slutredovisning av exploateringsprojekt 9151 Tegelstenen (sbf/2010:4)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutredovisningen för exploateringsprojektet 9151 Tegelstenen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2009-10-05, § 202 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för ett tiotal tomter i området (KS/2008:376). Den 8 december 2009, § 297 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram förslag till detaljplan.

Ärendet

Planerings- och näringslivsberedningen lämnade 2008 ett uppdrag åt kommunledningsförvaltningen att upprätta en bruttolista på ca 100 tomter för villabebyggelse inom stadsdelarna Alby, Hallunda, Norsborg och dess omgivningar. Det här området var det första som resulterat i ett särskilt planuppdrag.

Kommunstyrelsen beslutade 2009-10-05, § 202 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för ett tiotal tomter i området (KS/2008:376). Den 8 december 2009, § 297 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram förslag till detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-05-12, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Agneta Lindquist Engver

agneta.engver@botkyrka.se

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Tegelstenen – Slutredovisning av exploateringsprojektet

Diarienummer: sbf/2010:4

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att slutredovisningen för exploateringsprojektet 9151 Tegelstenen godkänns.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2009-10-05, § 202 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för ett tiotal tomter i området (KS/2008:376). Den 8 december 2009, § 297 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram förslag till detaljplan.

Ärendet

Planerings- och näringslivsberedningen lämnade 2008 ett uppdrag åt kommunledningsförvaltningen att upprätta en bruttolista på ca 100 tomter för villabebyggelse inom stadsdelarna Alby, Hallunda, Norsborg och dess omgivningar. Det här området var det första som resulterat i ett särskilt planuppdrag.

Kommunstyrelsen beslutade 2009-10-05, § 202 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för ett tiotal tomter i området (KS/2008:376). Den 8 december 2009, § 297 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram förslag till detaljplan.

Projektets resultat

Måluppfyllelse: Syfte med projektet var att skapa ett attraktivt villaområde och att de flesta som köpte tomt skulle redan bo i kommunen samt att området hade goda kopplingar till det närliggande rekreationsområdet. Försäljning gick väldigt bra så att det är attraktivt är uppfyllt och de flesta bodde redan i kommunen.



Tid: Detaljplan och genomförande har tagit lite längre tid än planerat. Dels så fastnade projektering och utbyggnad en tid då både projektledare och byggprojektledare byttes ut och sen har vissa tomtägare tagit väldigt lång tid på sig att bygga färdigt.

Ekonomi: Budgeterat överskott låg på 8,8 Mkr men blev ca 27 Mkr i överskott. Det berodde på att markvärdet på färdiga tomter rusade i höjden. Vi lät göra en extern värdering då vi inte hade kunskap om vad marknadsvärde var. Resultatet av den värderingen blev ca 800 tkr/tomt, vilket vi tjänstemän tyckte låg högt. Resultatet vid försäljningen blev 2,0 till 2,3 Mkr per tomt.

Carina Molin

Samhällsbyggnadsdirektör

Agneta Engver Lindquist

Tf Markchef**Bilagor**

Slutrapport

Ekonomisk bilaga

Karta (detaljplanen)

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Agneta Engver Lindquist, Tf Markchef

Sara Hagelin, Mark- och exploateringschef

Ekonom, Samhällsbyggnadsförvaltningen

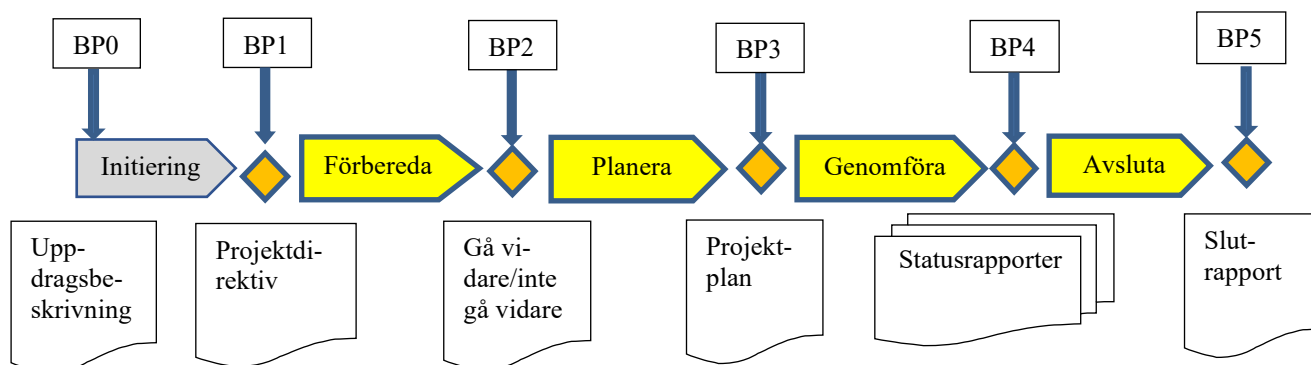


Åsa Hansson/Agneta Engver Lindquist
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Slutrapport för projekt 9151 Tegelstenen

Innehållsförteckning

Bakgrund	2
Projektets resultat kontra projektmål	2
Måluppfyllnad	2
Tid	2
Ekonomi	3
Personresurser	3
Erfarenheter av projektarbetet	3
Förslag till förbättringar	3
Bilagor:	3



Bakgrund

Planerings- och näringslivsberedningen lämnade 2008 ett uppdrag åt kommunledningsförvaltningen att upprätta en bruttolista på ca 100 tomter för villabebyggelse inom stadsdelarna Alby, Hallunda, Norsborg och dess omgivningar. Det här området var det första som resulterat i ett särskilt planuppdrag.

Kommunstyrelsen beslutade 2009-10-05, § 202 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för ett tiotal tomter i området (KS/2008:376). Den 8 december 2009, § 297 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram förslag till detaljplan

Projektets resultat kontra projektmål

Måluppfyllnad

Projektets nyttomål var att

1. Skapa ett attraktivt villaområde
2. Merparten av de inflyttande har gjort boende karriär inom kommunen
3. Goda kopplingar till närliggande rekreationsområden och kollektivtrafik

Försäljningen av tomterna gick väldigt bra och de flesta av köparna var innan bosatta inom kommunen. Gröna släpp har gjorts i detaljplanen för en bra koppling till rekreationsområden och kollektivtrafik.

Projektmålen var

1. Målet med projektet är att tillskapa och försälja avstyckade tomter för villabebyggelse.
2. En anslutning till Tegelängsvägen som möjliggör fortsatt utbyggnad på andra sidan vägen.

Målen kan anses uppfyllda.

Tid

Detaljplanen och genomförandefasen har tagit något längre tid än den ursprungliga tidplanen. Detaljplanen antogs 2011 och vann laga kraft 2012. Utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjades 2013 och försäljning av tomterna skedde våren 2014. Utbyggnaden av hus har tagit olika lång tid för olika köparen, varför slutredovisningen av projektet har dragit ut på tiden, då man ej vill göra toppbelägg av gatan och andra åtgärder innan det mesta är färdigbygg.

Ekonomi

Projektet har gått med ca 27 Mkr i överskott, jämfört med budget som var 8,8 Mkr. Orsaken är att försäljningspriset för tomterna blev högre än tidigare gjord värdering. Se för detaljer ekonomisk bilaga .

Personresurser

Svårt att få kontinuitet då personalresurser kommer och går och att resurser inte alltid ersätts när resurs slutar om projektet för tillfället ligger på vänt av en eller annan orsak. Det innebär att det blir onödigt stora uppstartsperioder.

Erfarenheter av projektarbetet

Tomter, där man får självbyggeri efterfrågas. Genomförandeskedet med projektering, upphandling och utbyggnad tar ofta längre tid och mer resurser än vad vi tror.

Förslag till förbättringar

Då många som bygger på sin egen tomt är förstagångsbyggare behövs mycket mer information till de som köper tomterna än vad som gått ut i detta projekt. Informationen ska inte bara ut när tomten säljs utan regelbundet fram tills tomten är färdigplanerad så att de hålls medvetna om att man inte ska anlägga något utanför sin fastighetsgräns.

Agneta Engver Lindquist
Tf Markchef/projektledare

Bilagor:

1. Karta
2. Budget

Exploateringsprojekt

Botkyrka Kommun

PROJEKTKALKYL

Projekt:

9151 Tegelstenen

Projektledare:

Jenny BorheimUpprättad: **2011-05-30****PROJEKTUTFALL**

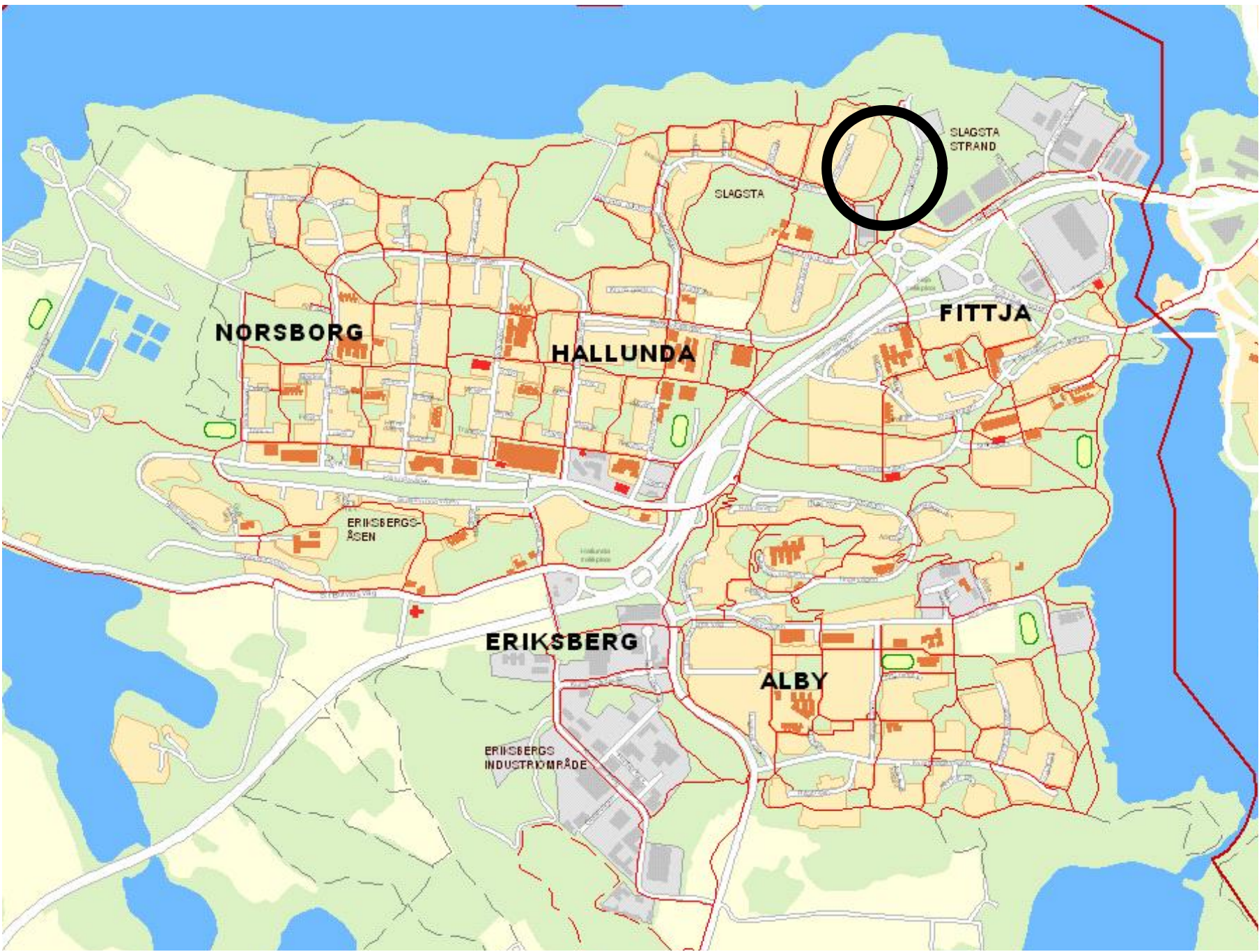
Upprättad:

2020-05-06

TOTAL PROJEKTBUDET	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Tkr	Tkr	Tkr
Mark (från reserven)	38		-38
Mark		9 000	9 000
Övriga kostnader	600		-600
Planavgifter		450	450
Summa generell exploatering	638	9 450	8 812
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Utgifter gata/park	6 000		-6 000
Gatukostnader		6 000	6 000
Mark (från reserven)	55		-55
Summa allmän plats	6 055	6 000	-55
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	2 000		-2 000
Anläggningsavgifter VA		2 000	2 000
Summa kommunalt va	2 000	2 000	0
TOTAL	8 693	17 450	8 757

Kostnader	Intäkter	Netto
TKr	TKr	TKr
		0
	25 601	25 601
1 066		-1 066
	363	363
1 066	25 964	24 898
6 679		-6 679
	9 750	9 750
	0	0
6 679	9 750	3 071
Kostnader	Intäkter	Netto
2 713		-2 713
	1 877	1 877
2 713	1 877	-836
KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
10 458	37 591	27 133

Avvikelse
TKr
38
16 601
-466
-87
16 086
-679
3 750
55
3 126
-713
-123
-836
NETTO
18 376



KARTA ÖVER NORRA BOTKYRKA OCH PLANOMRÅDET



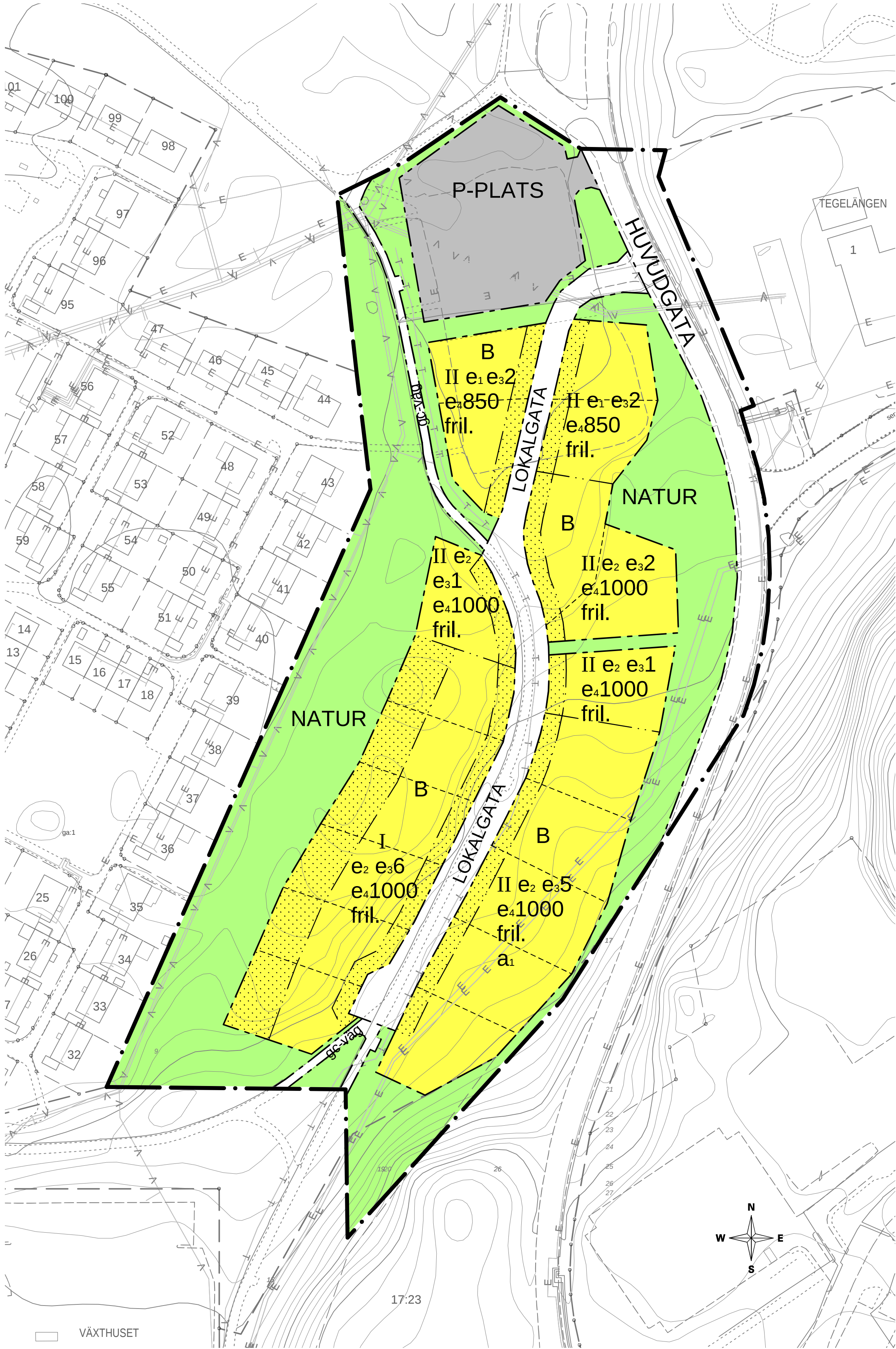
ILLUSTRATION

INFORMATION

Bakgrund & Syfte
Bakgrunden till detaljplanen är en stor efterfrågan på villatomter i kommunens norra delar. Planens syfte är därför att skapa tomter med byggrätt för friliggande villor. Bestämmelserna ger fastighetsägarna möjlighet att sätta sin egen prägel på bebyggelsen men varje hus ska i möjligaste mån anpassas till områdets topografi.

Vattenskyddsområde
Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt Östra Mälaren. Det innebär bland annat att boende och andra verksamheter måste vara försiktiga med allt som kan förorena grundvattnet. Det handlar till exempel om att inte använda växtbekämpningsmedel, att undvika andra typer av bekämpningsmedel och att inte tvätta bilen på tomt eller gata. Det innebär också att man inte får salta vägar och uppfarter utan tillstånd från kommunen

Geotekniska förhållanden
Det har gjorts en övergripande geoteknisk undersökning över planområdet. Ytterligare undersökningar måste göras när den exakta placeringen av husen är gjord för att kunna göra mer detaljerade sättningsberäkningar. Riskanalys kan bli aktuellt i samband med bygglovet.



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Väggkant
- Höjdkurva
- Byggnad
- Vattenledning
- Tele- och optikledning
- Elledning
- Fjärrvärmeledning

GRUNDKARTA
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH00 måtklass II
Grundkartan upprättad i januari 2010 genom utdrag ur kommunens kartbas

Antagen KF 2011-09-29
Laga kraft 2012-03-30

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka kommun beslut 2011-09-29 §132

H. Hultgren
Kommunfullmäktiges sekreterare

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området. Endast angiven användning är tillåten.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
P-PLATS	Parkering
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
---	----------

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

gc-väg	Gång- och cykelväg
--------	--------------------

FASTIGHETSINDELNING

- e1: Största sammanlagda byggnadsarea är 180 m² per fastighet. För varje fastighet ska minst 30 m² avsättas för carport/garage. Carport/garage får sammanbyggas med huvudbyggnad. Komplementbyggnad, t ex carport eller garage som uppförs fristående får vara högst 45 m². Högst 1 huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Högst 1 lägenhet per fastighet
- e2: Största sammanlagda byggnadsarea är 210 m² per fastighet. För varje fastighet ska minst 30 m² avsättas för carport/garage. Carport/garage får sammanbyggas med huvudbyggnad. Komplementbyggnad som uppförs fristående får vara högst 45 m². Högst 1 huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Högst 2 lägenheter per fastighet, varav en får vara högst 65 m².
- e+00: Högsta antal tomter
- e+000: Minsta tomtstorlek i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
--	--------------------------

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten enligt kommunens dagvattenstrategi

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad som uthus och garage ska placeras minst 1 meter från tomtgräns. Garage/carport i ett plan som byggts ihop med huvudbyggnad får placeras närmare tomtgräns än 4 meter längs garage/carportsidan, dock ej närmare än 2 meter.

Högsta tillåtna taknockshöjd är 10 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad. Taknockshöjd mäts till taknock från befintlig medelmarknivå runt huset.

Högsta taklutning är 45° för enplanshus och 32° för tvåplanshus. Minsta tillåtna taklutning är 7°. Hus som uppförs där den befintliga markens höjdskillnad mellan motsstående hörn är mer än 1,7 meter ska vara suterräng.

Utförning

II	Högsta antal våningar
fril.	Endast friliggande hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor
a: Bygglov får inte ges förrän befintliga markledningar har flyttats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONER

-----	Illustrationslinje
-------	--------------------

DETALJPLAN FÖR
KVARTERET TEGELSTENEN

SLAGSTA; BOTKYRKA KOMMUN

UPPRÄTTAD ENLIGT PBL(1987:10) AV
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Christina Lood
Tf chef stadsbyggnadsenheten

Jenny Borheim
Planarkitekt