

**7****Nytt budgetbeslut för Riksten etapp 4, 9182 och 2182 (sbf/2012:552)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om –9 650 000 kronor för projektet Riksten etapp 4.

Sammanfattning

Detaljplan för Riksten etapp 4 omfattar ca 350 nya bostäder, en förskola och en kvarterspark samt en ny in- och utfart för Rikstensområdet. Detaljplanerna antogs i kommunfullmäktige maj 2018 och vann lagakraft i juni 2018. Ett exploateringsavtal har träffats mellan kommunen och exploatören Rikstens Friluftstad AB, som bland annat fördelar kostnaden för allmänna anläggningar.

Enligt exploateringsavtalet ska exploatören svara för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen, för samtliga kostnader av investeringar i allmän plats för gata och park samt för samtliga kostnader för ombyggnation av korsning för Trafikverkets väg, (Pålamalmsvägen) inom detaljplaneområdet. Kostnader för investeringar i vatten och avlopp i området ska bekostas av kommunens VA-kollektiv.

Kostnaderna för exploatering har vid antagande av detaljplanen och godkännande av budgeten i kommunfullmäktige beräknats till 39 900 000 kr. I ny budget uppgår de till 45 745 000 kr. Orsak till de ökade kostnaderna exploatering beror på fördyrande kostnaderna av Pålamalmsvägen. Kostnaderna för investering i allmän plats har vid godkännande av budgeten i kommunfullmäktige beräknats till 29 000 000 kr. I ny budget uppgår de till 47 210 000 kr. Orsakerna till de ökade kostnader är för att den budget som godkändes i kommunfullmäktige inte inkluderade finplanering av gatorna (vilket innefattar trädplantering, trottoarer och kantsten) och parken. Därutöver så var förprojekteringen av gatorna som gjordes vid framtagande av detaljplanen un-

2020-11-27

Dnr sbf/2012:552

dermålig, vilket innebar att detaljprojekteringen av allmänna gator blev dyrare än kalkylerat. Kostnaderna för investering i vatten/avlopp har vid godkännande av budgeten i kommunfullmäktige beräknats till 21 000 000 kr. I ny budget uppgår de till 28 000 000 kr. Den främsta orsaken till de ökade kostnader för vatten/avlopp är på grund av att kommunen behövt byta ut befintliga dagvattenledningar intill planområdet för att kunna genomföra projektet, vilket inte var med i godkännande av budgeten i kommunfullmäktige.

För byggnation av ny kommunal förskola behöver kommunen från exploatören köpa en fastighet för 3 000 000 kr. Fördyrande kostnader för allmän plats samt fördyrande kostnader för VA-investeringar är förklaring till förändrat negativt utfall.

Ärendet

Detaljplan för Riksten etapp 4 omfattar ca 350 nya bostäder, en förskola och en kvarterspark samt en ny in- och utfart till Riksten från Trafikverkets väg, Pålamalmsvägen. Detaljplanerna vann lagakraft juni 2018. Ett exploateringsavtal har träffats mellan kommunen och exploatören Rikstens Friluftstad AB, som bland annat fördelar kostnaden för allmänna anläggningar.

Enligt exploateringsavtalet ska exploatören svara för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen samt för samtliga kostnader för investeringar i allmän plats för gata och park samt för samtliga kostnader för ombyggnation av korsning för Trafikverkets väg, Pålamalmsvägen, inom detaljplaneområdet. Kostnader för investeringar i vatten och avlopp i området ska bekostas av kommunens VA-kollektiv.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-11-25, utgör underlag för beslutet.



Referens

Mottagare

Magnus Hansson

Magnus.hansson@botkyrka.se

Samhällsbyggnadsnämnden

Nytt budgetbeslut för Riksten etapp 4, 9182 & 2182

Diarienummer: Sbf/2012:552

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om – 9 650 000 kronor för projektet Riksten etapp 4.

Sammanfattning

Detaljplan för Riksten etapp 4 omfattar ca 350 nya bostäder, en förskola och en kvarterspark samt en ny in- och utfart för Rikstensområdet. Detaljplanerna antogs i kommunfullmäktige maj 2018 och vann lagakraft i juni 2018. Ett exploateringsavtal har träffats mellan kommunen och exploatören Rikstens Friluftstad AB, som bland annat fördelar kostnaden för allmänna anläggningar.

Enligt exploateringsavtalet ska exploatören svara för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen, för samtliga kostnader av investeringar i allmän plats för gata och park samt för samtliga kostnader för ombyggnation av korsning för Trafikverkets väg, (Pålmalmsvägen) inom detaljplaneområdet. Kostnader för investeringar i vatten och avlopp i området ska bekostas av kommunens VA-kollektiv.

Kostnaderna för exploatering har vid antagande av detaljplanen och godkännande av budgeten i kommunfullmäktige beräknats till 39 900 000 kr. I ny budget uppgår de till 45 745 000 kr. Orsak till de ökade kostnaderna exploatering beror på fördyrande kostnaderna av Pålmalmsvägen. Kostnaderna för investering i allmän plats har vid godkännande av budgeten i kommunfullmäktige beräknats till 29 000 000 kr. I ny budget uppgår de till 47 210 000 kr. Orsakerna till de ökade kostnader är för att den budget som godkändes i kommunfullmäktige inte inkluderade finplanering av gatorna (vilket innefattar trädplantering, trottoarer och kantsten) och parken. Därutöver så var förprojekteringen av gatorna som gjordes vid framtagande av detaljplanen undermålig, vilket innebar att detaljprojekteringen av allmänna gator blev dyrare än kalkylerat. Kostnaderna för investering i vatten/avlopp har vid godkännande av budgeten i kommunfullmäktige



beräknats till 21 000 000 kr. I ny budget uppgår de till 28 000 000 kr. Den främsta orsaken till de ökade kostnader för vatten/avlopp är på grund av att kommunen behövt byta ut befintliga dagvattenledningar intill planområdet för att kunna genomföra projektet, vilket inte var med i godkännande av budgeten i kommunfullmäktige.

För byggnation av ny kommunal förskola behöver kommunen från exploatören köpa en fastighet för 3 000 000 kr. Fördyrande kostnader för allmän plats samt fördyrande kostnader för VA-investeringar är förklaring till förändrat negativt utfall.

Med ovanstående anledningar önskar Samhällsbyggnadsförvaltningen att erhålla en ny budget av kommunfullmäktige. Se tjänsteskrivelsens bilaga 1.

Ärendet

Detaljplan för Riksten etapp 4 omfattar ca 350 nya bostäder, en förskola och en kvarterspark samt en ny in- och utfart till Riksten från Trafikverkets väg, Pålamalmsvägen. Detaljplanerna vann lagakraft juni 2018. Ett exploateringsavtal har träffats mellan kommunen och exploatören Rikstens Friluftsstad AB, som bland annat fördelar kostnaden för allmänna anläggningar.

Enligt exploateringsavtalet ska exploatören svara för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen samt för samtliga kostnader för investeringar i allmän plats för gata och park samt för samtliga kostnader för ombyggnation av korsning för Trafikverkets väg, Pålamalmsvägen, inom detaljplaneområdet. Kostnader för investeringar i vatten och avlopp i området ska bekostas av kommunens VA-kollektiv.

Plankostnaderna har beräknats till 5 800 000 kr, vilka redan har bekostats av exploatören. Kostnaderna för ombyggnation av Trafikverkets väg Pålamalmsvägen har beräknats till 10 545 000 kr, vilka ingår i övriga kostnader. Orsak till de ökade kostnaderna är att ombyggnation av korsning för Trafikverkets väg aldrig utfördes. Ombyggnation är färdigställd och kostnaderna har redan finansierats av exploatören. I exploatering ingår även kostnader för utbyggnation av Förbifart Tullinge etapp 1. Enligt avtal med Trafikverket ska kommunen erlägga 25 000 000 kr för vägen efter att den är färdigställd. Kommunen ska därefter, enligt avtal med exploatör Riksten Friluftsstad AB, erhålla 25 000 000 kr av exploatören. I nuläget planerar Trafikverket för denna väg.

Kostnaderna för investeringar i allmän platsmark, vilket omfattar kommunala gator och park samt konstverk har beräknats uppgå till 47 210 000 kr. Kostnaderna för investering i allmän plats har vid godkännande av budgeten i kommunfullmäktige beräknats till 29 000 000 kr. Del av de kommunala gatorna är utbyggda och finansierade av exploatören. Del av de kommunala gatorna samt parken och konstverket återstår att bygga. Kommunen kommer få ersättning av exploatören för dessa anläggningar i takt med att de byggs ut. Orsakerna till de ökade kostnader i allmän platsmark är för att den budget som godkändes i kommunfullmäktige inte inkluderade finplanering av gatorna (vilket innefattar trädplantering, trottoarer och kantsten) och parken. Därutöver så var förprojekteringen av gatorna som gjordes vid framtagande av detaljplanen undermålig, vilket innebar att detaljprojekteringen av allmänna gator blev dyrare än kalkylerat. Med anledning av



fördyrande kostnader för projektering av gator samt andra fördyrande kostnader för de kommunala gatorna beräknas kommunen få intäkter på 44 210 000 kr för investering i allmän plats.

Kostnaderna för investeringar i vatten- och avlopp beräknas till 28 000 000 kr. Kostnaderna för investering i vatten/avlopp har vid godkännande av budgeten i kommunfullmäktige beräknats till 21 000 000 kr. Intäkterna för vatten- och avloppsledningar kommer teknik- och fastighetsförvaltningen att fakturera för i takt med bostäderna inom planområdet byggs ut. Utöver vatten- och avloppsledningar har teknik och fastighetsförvaltningen behövt byta ut redan utbyggda dagvattenledningar intill Riksten etapp 4, vilket inte var med i godkännande av budgeten i kommunfullmäktige. Dessa kostnader för utbyte av befintliga ledningar har behövt tas med i den nya budgeten för Riksten etapp 4, vilket resulterat i det negativa resultatet för investeringar i vatten/avlopp.

Fördyrande kostnader för allmän plats samt fördyrande kostnader för VA-investeringar är förklaring till förändrat negativt utfall.

För byggnation av ny kommunal förskola behöver kommunen från exploatören köpa en fastighet för 3 000 000 kr. Fastigheten är för förskolan är bildad och kommunen har erlagt köpeskillingen till exploatören.

Kommunen äger ingen mark inom exploateringsområdet. Således får kommunen inga markförsäljningsintäkter i projektet.

Genomförandebudgeten föreslås justeras till en nettobudget om -9 650 000 kr, vilket innebär ökade kostnader om 31 055 000 kr och ökade intäkter på 24 405 000 kr, för projektet Riksten etapp 4, 9181 och 2181, enligt bilaga 1.

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin
Mark- och exploateringschef

Bilaga:

1. Bilaga 1 Budget

Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen

Carina Molin, Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin, Mark- och exploateringschef



BOTKYRKA KOMMUN

TJÄNSTESKRIVELSE
2020-11-25

Anders Öttenius, Chef Stadsmiljö

Bilaga 1

Exploateringsprojekt **PROJEKTBUDET** Upprättad: **2018-03-15**
 Botkyrka Kommun Projekt: **9182**
 Projektledare: **Asa Hansson**

TOTAL PROJEKTBUDET	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)			0
Mark	3 000 000		-3 000 000
Projektledning	1 400 000	1 400 000	0
Övriga kostnader	35 500 000	30 000 000	-5 500 000
Planavgifter		5 500 000	5 500 000
Summa generell exploatering	39 900 000	36 900 000	-3 000 000
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Utgifter gata/park	29 000 000	29 000 000	0
Mark (från reserven)			0
Summa allmän plats	29 000 000	29 000 000	0
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	21 000 000		-21 000 000
Anläggningsavgifter VA		21 000 000	21 000 000
Summa kommunalt va	21 000 000	21 000 000	0
TOTAL	89 900 000	86 900 000	-3 000 000

VARAV REDOVISAT T O M 2018-03-15

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	5 324 000		-5 324 000
Investering allmän plats	624 000		-624 000
Investering kommunalt va	360 000		-360 000
TOTAL	6 308 000	0	-6 308 000
Erhållen budget för tidigare skeden			-2 700 000
Differens att lämna över till nästa skede			3 608 000

UPPSKATTAD ÅTERSTÄENDE KOSTNAD FÖR GENOMFÖRANDE

Exploatering	-5 324 000	5 500 000	10 824 000
Investering allmän plats	28 376 000	29 000 000	624 000
Investering kommunalt va	0	0	0
	KOSTNADER	INTÄKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTAL	23 052 000	34 500 000	11 448 000

TOTALT ATT ÅSKA/ÖVERSKOTT UTÖVER TIDIGARE ERHÅL **7 840 000**

DRIFTKONSEKVENSER SAMHALLSBYGGNADSNAMNDEN GATAPARK

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	490 000	0	-490 000
-driftkostnad park	150 000	0	-150 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	1 893 788	1 893 788	0
TOTALT	2 533 788	1 893 788	-640 000

DRIFTKONSEKVENSER TEKNISKA NAMNDEN VA

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad vatten/avlopp	0	0	0
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	0	1 371 364	1 371 364
TOTALT	0	1 371 364	-1 371 364

Exploateringsprojekt **JUSTERAD PROJEKT** Upprättad: **2020-11-13**
 Botkyrka Kommun Projekt: **9182 & 2182**
 Projektledare: **Magnus Hansson**

TOTAL PROJEKTBUDET	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)			0
Mark	3 000 000		-3 000 000
Projektledning	1 400 000	1 400 000	0
Övriga kostnader	35 545 000	35 545 000	0
Planavgifter	5 800 000	5 800 000	0
Summa generell exploatering	45 745 000	42 745 000	-3 000 000
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Utgifter gata/park	47 210 000	44 210 000	-3 000 000
Mark (från reserven)			0
Summa allmän plats	47 210 000	44 210 000	-3 000 000
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	28 000 000		-28 000 000
Anläggningsavgifter VA		24 350 000	24 350 000
Summa kommunalt va	28 000 000	24 350 000	-3 650 000
TOTAL	120 955 000	111 305 000	-9 650 000

VARAV REDOVISAT T O M 2020-08-31

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	6 712 000	5 800 000	-912 000
Investering allmän plats	31 975 000	16 620 000	-15 355 000
Investering kommunalt va	5 414 000	0	-5 414 000
TOTAL	44 101 000	22 420 000	-21 681 000
Erhållen budget för tidigare skeden			-3 000 000
Differens att lämna över till nästa skede			18 681 000

UPPSKATTAD ÅTERSTÄENDE KOSTNAD FÖR GENOMFÖRANDE

Exploatering	39 033 000	36 945 000	-2 088 000
Investering allmän plats	15 235 000	27 590 000	12 355 000
Investering kommunalt va	22 586 000	24 350 000	1 764 000
	KOSTNADER	INTÄKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTAL	76 854 000	88 885 000	12 031 000

TOTALT ATT ÅSKA/ÖVERSKOTT UTÖVER TIDIGARE ERHÅLLEN BUI **-6 650 000**

DRIFTKONSEKVENSER SAMHALLSBYGGNADSNAMNDEN GATAPARK

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	490 000	0	-490 000
-driftkostnad park	150 000	0	-150 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	1 585 000	1 484 280	-100 720
TOTALT	2 225 000	1 484 280	-740 720

Ny nummering

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	490 000	0	-490 000
-driftkostnad park	150 000	0	-150 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	1 585 000	0	-1 585 000
TOTALT	2 225 000	0	-2 225 000

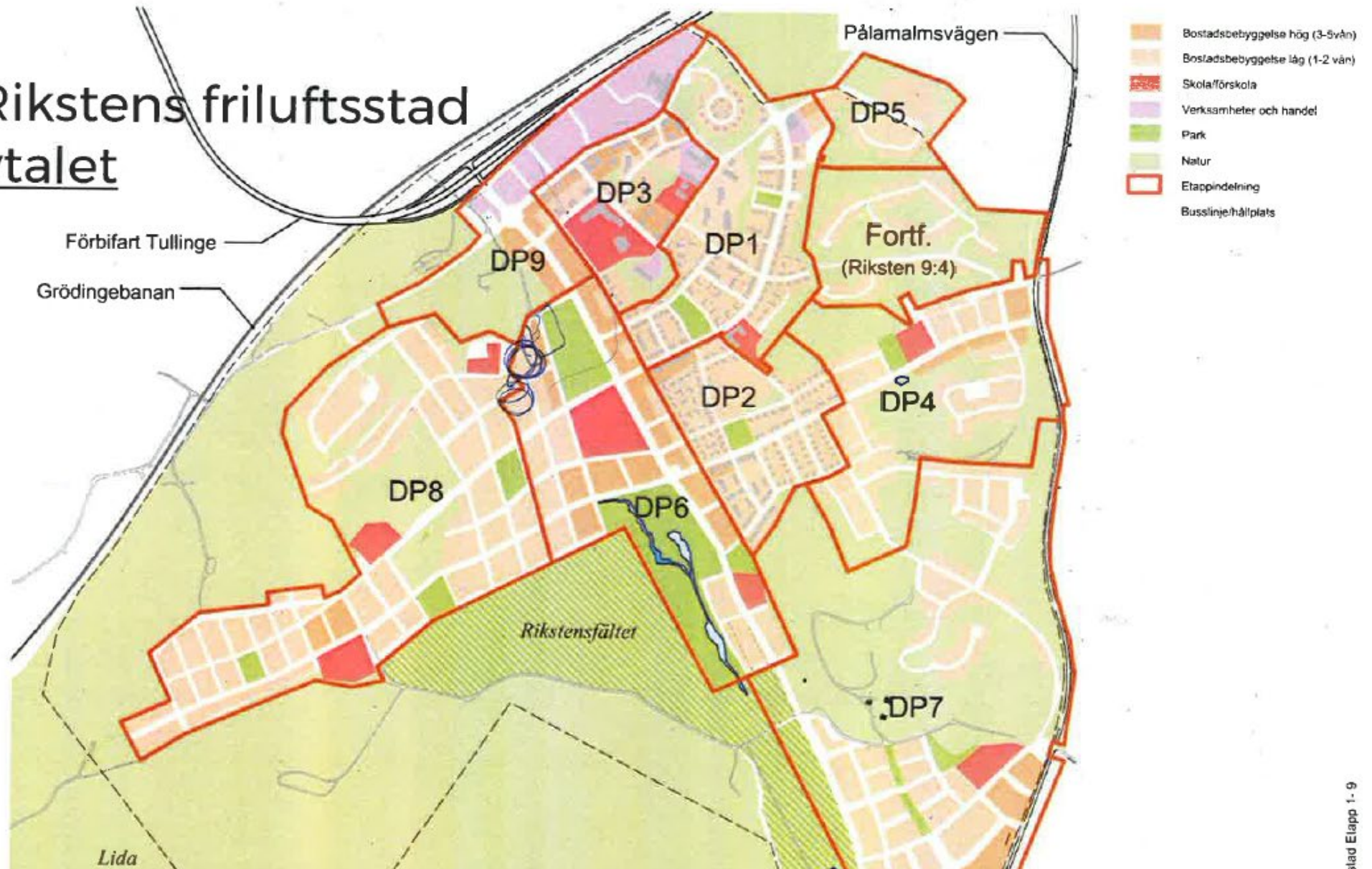
DRIFTKONSEKVENSER TEKNISKA NAMNDEN VA

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad vatten/avlopp	0	0	0
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	1 082 000	738 000	-344 000
TOTALT	1 082 000	738 000	-344 000

Ny genomförandebudget Riksten DP4



Översikt av Rikstens friluftsstad enligt ramavtalet



Flygfoto över området innan byggnation



Flygfoto idag

-BOTKYRKA-
**LANGT
IFRAN LAGOM**
-BOTKYRKA-



Ny budget

- Detaljplan för Riksten etapp 4 omfattar ca 350 nya bostäder, en förskola och en kvarterspark samt en ny in- och utfart för Rikstensområdet.
- Detaljplanerna antogs i kommunfullmäktige maj 2018. Ett exploateringsavtal har träffats mellan kommunen och exploatören Rikstens Friluftsstad AB,
- Rikstens Friluftsstad AB, ska bekosta allmänna anläggningar, dvs gator, park och ny in- och utfart Riksten.
- Förbifart Tullinge etapp 1. Enligt avtal med Trafikverket ska kommunen erlægga 25 000 000 kr när vägen är klar. RFAB ska sen finansiera kommunens bidrag till Trafikverket på 25 000 000 kr.

Ny budget

- Plankostnaderna har beräknats till 5 800 000 kr. Har bekostats av RFAB.
- Kostnaderna för ombyggnation av Trafikverkets väg Pålamalmsvägen har beräknats till 10 545 000 kr. Har bekostats av RFAB.
- Kostnaderna för investeringar i allmän platsmark, gator och park beräknas till 47 210 000 kr. Med anledning av fördyrande kostnader för projektering av gator samt andra fördyrande kostnader för de kommunala gatorna beräknas kommunen få intäkter på 44 210 000 kr för investering i allmän plats.
- Kostnaderna för investeringar i vatten- och avlopp beräknas till 28 000 000 kr. Investeringar i befintliga dagvattensystemet. Intäkter finansieras via kommunen VA-taxa. Fördyrande kostnader för VA-investeringar är förklaring till förändrat negativt utfall.

Ny genomförandebudget



Gällande budget, beslutade i KF maj 2018

TOTAL PROJEKTBUDET	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)			0
Mark	3 000 000		-3 000 000
Projektledning	1 400 000	1 400 000	0
Övriga kostnader	35 500 000	30 000 000	-5 500 000
Planavgifter		5 500 000	5 500 000
Summa generell exploatering	39 900 000	36 900 000	-3 000 000
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Utgifter gata/park	29 000 000	29 000 000	0
Mark (från reserven)			0
Summa allmän plats	29 000 000	29 000 000	0
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	21 000 000		-21 000 000
Anläggningsavgifter VA		21 000 000	21 000 000
Summa kommunalt va	21 000 000	21 000 000	0
TOTAL	89 900 000	86 900 000	-3 000 000

Förslag till ny budget, upprättad nov 2020

TOTAL PROJEKTBUDET	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)	0		0
Mark	3 000 000	0	-3 000 000
Projektledning	1 400 000	1 400 000	0
Övriga kostnader	35 545 000	35 545 000	0
Planavgifter	5 800 000	5 800 000	0
Summa generell exploatering	45 745 000	42 745 000	-3 000 000
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Utgifter gata/park	47 210 000	44 210 000	-3 000 000
Mark (från reserven)			0
Summa allmän plats	47 210 000	44 210 000	-3 000 000
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	28 000 000		-28 000 000
Anläggningsavgifter VA		24 350 000	24 350 000
Summa kommunalt va	28 000 000	24 350 000	-3 650 000
TOTAL	120 955 000	111 305 000	-9 650 000

- **Förslag till beslut**

- Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om – 9 650 000 kronor för projektet Riksten etapp 4.

Magnus Hansson

Projektledare

Mark- och exploateringsenheten

BOTKYRKA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

