

**10****Revidering av genomförandebudget för exploateringsprojekt 9146 - Sandstugan (sbf/2007:396)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om +60 301 000 kronor för exploateringsprojektet Sandstugan.

Sammanfattning

Detaljplanerna för Uttran Sandstugan omfattar cirka 800 nya bostäder, förskola och gruppboende. Detaljplanerna vann lagakraft 2014-11-03 (60-35) respektive 2017-09-28 (60-37). Exploateringsavtal har träffats med de två privata fastighetsägarna inom planområdet, som bland annat fördelar kostnaden för allmänna anläggningar.

Ett exploateringsavtal som reglerar markförsäljning av cirka 50 småhustomter avseende del av kommunens fastighet har träffats med byggnadsfirman Viktor Hansson AB och kommunen har sålt ytterligare cirka 18 småhustomter i området.

Kostnader för allmänna anläggningar och detaljplan fördelas mellan de tre markägarna i området. Kommunens del av kostnaderna finansieras genom markförsäljning.

Ärendet

Kommunen fick i oktober 2015 en begäran från Liljestrand Fastigheter AB om att göra några ändringar i den gällande detaljplanen 60-35 för Sandstugan. Begäran kompletterades i december 2015 med nya ändringar. Samhällsbyggnadsnämnden gav i sitt beslut 2016-03-15 § 80 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till en ny detaljplan. Det är samma berörda markägare som ansökte om den aktuella detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-11-06, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Karlos Touma

karlos.touma@botkyrka.se

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Revidering av genomförandebudget för exploateringsprojekt 9146 - Sandstugan

Diarienummer: sbf/2007:396

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslår kommunstyrelsen att föreslå till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om +60 301 000 kronor för exploateringsprojektet Sandstugan.

Sammanfattning

Detaljplanerna för Uttran Sandstugan omfattar cirka 800 nya bostäder, förskola och gruppboende. Detaljplanerna vann lagakraft 2014-11-03 (60-35) respektive 2017-09-28 (60-37). Exploateringsavtal har träffats med de två privata fastighetsägarna inom planområdet, som bland annat fördelar kostnaden för allmänna anläggningar.

Ett exploateringsavtal som reglerar markförsäljning av cirka 50 småhustomter avseende del av kommunens fastighet har träffats med byggnadsfirman Viktor Hansson AB och kommunen har sålt ytterligare cirka 18 småhustomter i området.

Kostnader för allmänna anläggningar och detaljplan fördelas mellan de tre markägarna i området. Kommunens del av kostnaderna finansieras genom markförsäljning.

Gatukostnaderna för Viktor Hansson AB inkluderas i markpriset och för Liljestrand AB regleras gatukostnaderna i gällande exploateringsavtal.

Eftersom en ny reviderad detaljplan togs fram efter önskemål av Liljestrand (60-37) fick Kommunen en möjlighet till ytterligare försäljningsintäkter på marken som kommunen äger, dock ökade även kostnaderna för de allmänna anläggningarna.

Med den anledningen önskar samhällsbyggnadsnämnden erhålla en ny budget av kommunfullmäktige enligt det förslag som framgår av samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse.



Ärendet

Kommunen fick i oktober 2015 en begäran från Liljestrand Fastigheter AB om att göra några ändringar i den gällande detaljplanen 60-35 för Sandstugan. Begäran kompletterades i december 2015 med nya ändringar. Samhällsbyggnadsnämnden gav i sitt beslut 2016-03-15 § 80 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till en ny detaljplan.

Det är samma berörda markägare som ansökte om den aktuella detaljplanen.

Skälet till en ny detaljplan är dels för att exploatören köpt fastigheten Storstugan 2 och vill skapa en ny gestaltning på denna fastighet, och dels för att anpassa bebyggelse i fastigheten Gäststugan 1 till marktopografi genom att bygga garage i suterrängvåning och öka antal våningar. Norr om det befintliga sjukhuset ville exploatören skapa ett litet torg med nya lokaler som kan serva området och öka byggrätten ovan dessa lokaler, vilket påverkar användningsgränser i den gällande detaljplanen. Detaljplanen vann laga kraft 2017-09-28.

Med denna tillkommande detaljplan i området utökades kostnaderna för allmän platsmark som i sin tur ökade intäkterna på markförsäljningen samt ökade värdet på de styckestomter kommunen sålde i egen regi.

Det upprättades ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet mellan Botkyrka Kommun och Liljestrand där det regleras att Liljestrand AB skall finansiera 48 % av de faktiska gatukostnaderna.

Det uppmärksammandes sent att budget vid den tillkommande detaljplanen skulle överskridas markant och med den anledningen föreslås genomförandebudgeten justeras för att kunna färdigställa exploateringsprojektet Sandstugan.

Genomförandebudgeten föreslås justeras till en nettobudget om 60 301 000 kr, vilket innebär ökade kostnader om 44 510 000 kr och ökade intäkter på 73 149 000 kr, för projektet Sandstugan, 9146, enligt bilaga 1.

**Tidigare budget fastställd 2014-06-04**

TOTAL PROJEKTBUDET	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
EXPLOATERING			
Mark (från reserven)	50 000	30 000 000	29 950 000
Mark	600 000		-600 000
Projektleddning	600 000		
Övriga kostnader (detaljplan)	3 100 000		-3 100 000
Planavgifter		1 500 000	1 500 000
Summa generell exploatering	4 350 000	31 500 000	27 750 000
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Utgifter gata/park	28 150 000	27 780 000	-370 000
Mark (från reserven)	10 000		-10 000
Summa allmän plats	28 160 000	27 780 000	-380 000
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	10 000 000		-10 000 000
Anläggningsavgifter VA		15 000 000	15 000 000
Summa kommunalt va	10 000 000	15 000 000	5 000 000
TOTAL	42 510 000	74 280 000	31 770 000

I tidigare budget fanns ett planerat utfall på **31 770 000 kronor (kr)**, det var innan den ny tillkommande detaljplanen togs fram i samråd med Liljestrands AB.

**Reviderad budget 2020-10-20**

TOTAL PROJEKTBUDET	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
EXPLOATERING			
Mark (från reserven)	48 000		-48 000
Mark	669 000	58 237 000	57 568 000
Projektleddning	8 263 000		-8 263 000
Övriga kostnader (detaljplan)	3 529 000		-3 529 000
Planavgifter		2 123 000	2 123 000
Summa generell exploate-ring	12 509 000	60 360 000	47 851 000
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Utgifter gata/park	55 105 000	55 069 000	-36 000
Mark (från reserven)			0
Summa allmän plats	55 105 000	55 069 000	-36 000
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	19 514 000		-19 514 000
Anläggningsavgifter VA		32 000 000	32 000 000
Summa kommunalt va	19 514 000	32 000 000	12 486 000
TOTAL	87 128 000	147 429 000	60 301 000

Förvaltningen framhåller att både kostnader och intäkter har ökat med ca 100 % och således innebär det en ny nettobudget om **60 301 000 kr.**



Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att kostnaderna har ökat med **42 510 000kr** och intäkterna med **73 149 000kr** från den nuvarande budgeten. Den tillkommande detaljplanens värde på området ökade värdet på kommunens egna stycketomter och intäkterna blev högre än vad man hade räknat med samtidigt som vi möjliggjorde fler bostadsmöjligheter till befintliga samt nya medborgare.

Ur ett ekonomiskt perspektiv så kommer projektet Sandstugan sluta med ett positivt resultat på 60 301 000 kr.

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin
Mark- och exploateringschef

Bilagor

Bilaga 1-Förslag till reviderad budget

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Sara Hagelin, Mark- och exploateringschef

Madelene Fredriksson, Investeringskontroller

Karlos Touma, Projektledare