



UTBYGGNADS-PM

9309 Tollare

Detaljplan 3 och del av detaljplan 2 samt detaljplan 4

2014-08-25

Hannah Linngård

KFKS 2009/625-251

KFKS 2010/536-251

KFKS 2011/352-251

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Omfattning av utbyggnads-PM	4
3	Status på projektet	6
4	Åtgärder avseende allmänna anläggningar	8
5	Uppföljning gentemot tidigare beslut och planer.....	8
5.1	Uppföljning gentemot Start-PM.....	8
5.2	Uppföljning gentemot tidplan.....	9
5.3	Uppföljning gentemot avsatta resurser.....	9
6	Kostnader	10
6.1	Utbyggnadskostnader.....	10
6.2	Drifts- och underhållskostnader	11
7	Problem och möjligheter	12
8	Förslag till beslut	13

I Sammanfattning

Ett program för hela Tollareområdet godkändes av Kommunstyrelsen 2006-11-27 och ett gemensamt start-PM togs för fyra detaljplaner 2007-06-04. Detaljplanerna för den södra delen av området (detaljplan 2 och detaljplan 3) vann laga kraft 2012-05-11 respektive 2013-02-08. I och med att detaljplan 3 vann laga kraft upphävdes strandskyddet och det blev möjligt att bygga i området. Detaljplan 4 vann laga kraft 2014-04-24.

Syftet med projektet är att skapa en ny attraktiv och hållbar stadsdel i Tollare med hög boendekvalitet i en variationsrik miljö. Totalt planeras för ca 950 nya bostäder. Förutom varierande typer av bostäder planeras Tollare för verksamheter och servicefunktioner samt plats för rekreation och friluftsliv. Bebyggelsen ska vara väl anpassad till värdefull natur på sådant sätt att den biologiska mångfalden ska störas så litet som möjligt.

För utbyggnad inom detaljplan 3 och del av detaljplan 2 både projekterar och bygger exploatören NCC ut allmänna anläggningar. NCC bekostar därmed den största delen av de allmänna anläggningarna, kommunen bekostar till största delen utbyggnaden av ledningsnätet. NCC ersätter även kommunen för nedlagd tid i projektet. Då kommunen äger marken inom detaljplan 4 och kommer att upplåta marken med tomträtt ansvarar kommunen för att den skall vara i byggbart skick vid överlämnandet och svarar därför för kostnaderna i samband med projektering och utbyggnad, även om det är exploatören som utför. Exploatören ska erlägga VA-anslutningsavgift enligt gällande taxa vid tidpunkten för färdigställandet.

Kommunens investering i utbyggnaden uppgår till ca 1 850 000 kr främst i samband med genomförandet av byggbar mark för detaljplan 4 Tollare Port. Årliga drifts- och underhållskostnader för i utbyggnads-PM ingående områden redovisas under avsnitt 6.2. Uppskattad totala årlig drifts- och underhållskostnad för de olika huvudmannaheten blir:

Väg och Trafik	1 005 000 kr/år
Vatten och Avfall	75 000 kr/år
Park och Natur	550 500 kr/år

2 Omfattning av utbyggnads-PM

Då samtliga detaljplaner har vunnit laga kraft, och speciellt de två närliggande planerna detaljplan 2 och detaljplan 3 sker inte utbyggnad av området enligt detaljplanegränserna längre. Utbyggnaden sker etappvis och där fokus på projektering hittills har legat på den övre delen av området, norr om Tollaregatan. Detta utbyggnads-PM omfattar därför den övre delen av utbyggnadsområdet söder om tunneln, se bild 1. Ingen skillnad kommer därför att göras mellan detaljplan 2 och 3 utan de kommer att behandlas som ett område. Ett förenklat utbyggnads-PM med drifts- och underhållskostnader kommer att skrivas för den södra delen av området när anläggningarnas utformning närmare har preciserats.

Detaljplan 4 ligger fysiskt skilt från de övriga detaljplanerna i korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg. Då samma bakgrund och förutsättningar gäller även för denna detaljplan, men skillnaden att kommunen kommer upplåta området med tomträtt, ingår även detta område i omfattningen av detta utbyggnads-PM, se bild 2.

I fortsättningen av detta PM kommer skillnaden mellan de två områdena att göras genom rubriksättningen.



Bild 1: Illustration av omfattningen av utbyggnads-PM detaljplan 3 och del av detaljplan 2



Bild 2: Illustration över ingående område, detaljplan 4.

3 Status på projektet

Utbyggnaden av området sker i mindre etapper och utan hänsyn till detaljplanegränserna, en sammanställning finns nedan där detaljplan 3 och del av detaljplan 2 behandlas tillsammans. Detaljplan 4 redovisas separat.

Detaljplan 3 och del av 2

Delprojekt	Information	Status
1 Projektledning och styrning	Projektledarens samordningsarbete och styrning av ingående delprojekt, ekonomi samt tid- och resursplanering. Arbetet omfattar även slutredovisning av projektet.	Pågår
2 Detaljplan, delplan 2	Detaljplanen antogs av KF 2011-01-31 och vann laga kraft 2012-05-12.	Klart
3 Detaljplan, delplan 3	Detaljplanen antogs av KF 2011-05-23 och vann laga kraft 2013-03-20.	Klart
4 Exploateringsavtal, delplan 2	Exploateringsavtalet antogs av KF 2011-01-31. Laga kraft bevis erhöles av förvaltningsrätten	Klart

	2011-03-10.	
5 Exploateringsavtal, delplan 3	Exploateringsavtalet antogs av KF 2011-05-23. Laga kraft bevis erhöles från förvaltningsrätten 2011-08-10.	Klart
6 Projektering, allmänna anläggningar, delplan 2	Delen längs Tollarevägen är klar. Huvuddelen av området, nedanför Tollarevägen startar hösten 2014.	Pågår/Klart
7 Projektering, allmänna anläggningar, delplan 3	I huvudsak klart, kvarstår några mindre gångvägar och liknande områden.	Klart/Pågår
8 Utbyggnad, allmänna anläggningar, delplan 2	Rivning av det gamla pappersbruket klart. Marksanering i området klart. Allmänna anläggningar nedanför Tollarevägen ej påbörjade. Allmänna anläggningar runt Tollarevägen pågår/klart men ej övertaget av kommunen.	Pågår
9 Utbyggnad, allmänna anläggningar, delplan 3	Utbyggnad pågår i etapper, ej övertaget av kommunen	Pågår
10 Rättsligt genomförande, delplan 2	<i>Bygglöv</i> – Ansökan mottagen för Tollare Torg. <i>Fastighetsbildning</i> – Klar för etapp Västra Hällmarken.	Pågår
11 Rättsligt genomförande, delplan 3	<i>Bygglöv</i> – Bygglovsansökan inkommen för Västra Platån.	Pågår

Detaljplan 4

Delprojekt	Information	Status
1 Projektledning och styrning	Projektledarens samordningsarbete och styrning av ingående delprojekt, ekonomi samt tid- och resursplanering. Arbetet omfattar även slutredovisning av projektet.	Pågår
2 Detaljplan, delplan 4	Detaljplanen antogs av KF 2012-12-10 och vann laga kraft 2013-04-24.	Klart
3 Markanvisningsavtal, delplan 4	Markanvisningsavtalet antogs av KF 2012-12-10.	Klart
4 Projektering, allmänna anläggningar, delplan 4	Planerad start under hösten 2014.	Ej påbörjat

5 Utbyggnad, allmänna anläggningar, delplan 4	Skер efter/parallellt med projektering. Eventuell marksanering/åtgärder vidtas i ett tidigare skede efter indikationer på det finns efter geotekniska undersökningar.	Ej påbörjat
6 Rättsligt genomförande, delplan 4	<i>Tomträttsavtal</i> – Återstår att teckna tomträttsavtal enligt markanvisningsavtal. <i>Fastighetsbildning</i> – Fastighetsbildning ansökt enligt detaljplan.	Pågår

4 Åtgärder avseende allmänna anläggningar

Detaljplan 3 och del av 2

Inom området skall nybyggas:

- Lokalgator
- Gång- och cykelbanor med och utan belysning
- Gångstigar inom naturmark
- Busshållplats
- Lekplats
- Tollare Torg
- Valsparken
- Fjärrvärme
- Samtliga erforderliga anläggningar för vatten- och avlopp
- Samtliga erforderliga anläggningar för dagvatten
- Samtliga erforderliga anläggningar för belysning

Detaljplan 4

- Iordningsställande av lokalgata inklusive belysning
- Anslutningspunkt för vatten, spillvatten och dagvatten
- Borttagande av tidigare busshållplats på Sockenvägen
- Iordningsställande av korsningen Sockenvägen/Anarisvägen/Gårdsvägen
- Ombyggnation av busshållplats vid entrén till Johannes Petri skola för busstrafik på Hedenströms väg.
- Eventuellt iordningsställande av ersättnings-parkeringsplatser pga ombyggnad av busshållplats.

5 Uppföljning gentemot tidigare beslut och planer

5.1 Uppföljning gentemot Start-PM

Start-PM för flera detaljplaneetapper i Tollare godkändes av kommunstyrelsen 2007-06-04. Samtliga föreslagna etapper för planläggning i start-PM stämmer väl med de färdiga detaljplanerna.

I start-PM bedömdes samtliga detaljplaner i Tollareområdet att tillsammans innehålla 650 till 700 lägenheter. Antalet lägenheter i hela Tollare har ökat, först till ca 850 lägenheter och nu till ca 950 lägenheter. Detta på grund av att flera mindre lägenheter tillsammans med äldreboende och gruppboende har planerats.

Inom ingående områden av detaljplan 3 och del av detaljplan 2 planeras för ca 400 lägenheter både i småhus och i flerbostadshus samt äldreboende. Inom detaljplan 4 planeras för ca 45 lägenheter i flerbostadshus som upplåts med hyresrätt. Det ingår även lägenheter för LSS-boende. För båda områdena finns ett kvalitets- och gestaltungsprogram vilket ska användas som utgångspunkt när bygglov ska ges för bebyggelsen i området. Sedan start-PM och program- och detaljplanefasen har exploatören bytt arkitektkontor.

5.2 Uppföljning gentemot tidplan

Kommunens tidplan för hela Tollareprojektet ses över tre gånger per år i samband med tertialboksluten. Samtidigt hålls kontinuerlig kontakt med exploatören gällande utbyggnaden av de mindre etapperna inom projektet.

Detaljplan 3 och del av 2

En etapp, Västra Hällmarken, är utbyggd och klar för inflyttning i augusti 2014. Övriga småhusområden längs Tollarevägen samt norr om Valsparken beräknas vara klara 2016-2017. Några av dem är dock beroende av att kraftledningen förläggs i mark/flyttas för att kunna byggas och därför är tidplanen för dessa osäker. Även flerbostadshuset öster om tunnelmynningen är beroende av nedläggningen av kraftledningen. Flerbostadshusen runt Tollare Torg planeras vara klara under 2017.

NCC har sålt äldreboendetomten väster om tunnelmynningen till Senectus AB vilka har fått bygglov för 72 äldreboende samt en förskola. Senectus beräknas vara klara med äldreboendet och förskolan i slutet av 2015. Även tunneln (del av detaljplan 1B) beräknas vara färdigställd för allmän biltrafik i slutet av 2015.

Detaljplan 4

Projektering av de allmänna anläggningarna, och kvartersmarken, startar under hösten 2014. Inflyttning inom detaljplan 4 planeras någon gång under 2016.

5.3 Uppföljning gentemot avsatta resurser

Då samtliga detaljplaner vunnit laga kraft krävs inte längre samma resurser för detaljplaneskedet som tidigare varit dominerande. Fortfarande krävs vissa resurser för planändringar, kunskapsåterföring och detaljplanetolkningar. Kostnaden för dessa står exploatören för på samma sätt som för kommunens övriga nedlagda kostnader i projektet.

För utbyggnaden löper projektet på med avsatta resurser. Ändringar har gjorts i antalet projektdeltagare där interna resurser har tagit över uppgifter som tidigare

låg ute på konsulter. Detta har skapat en bättre översikt av projektet och kunskap inom projektet vilket också kvalitetssäkrar utbyggnad och relationshandlingar.

6 Kostnader

Samtliga detaljplaner i Tollare ligger i samma budget vilken ses över tre gånger per år i samband med tertialboksluten och justeras vid behov. Då hela Tollareprojektet ligger tillsammans kommer ingen separat revidering av budgeten att göras i detta utbyggnads-PM. Kommunen har heller inga större kostnader i samband med utbyggnaden. Kostnader i samband med utbyggnaden listas nedan.

6.1 Utbyggnadskostnader

Detaljplan 3 och del av 2

Kostnader för exploatören

- Exploatören bekostar projektering, utbyggnad och kommunens nedlagda tid i samband med att de allmänna anläggningarna genomförs.
- Exploatören bekostar utbyggnad på kvartersmark och anslutningsavgift för vatten och avlopp.
- Exploatören bekostar fastighetsbildning och eventuellt andra lantmäteriförrättningar.
- Exploatören överlåter den mark som ska bli allmän platsmark (lokalgator och naturreservat) utan ersättning till kommunen.
- Exploatören har för detaljplan 2 ställt en säkerhet om 137 000 000 kronor samt för detaljplan 3 en säkerhet om 43 000 000 kronor. Båda säkerheterna är ställda i form av moderbolagsborgen i NCC AB.

Kostnader för kommunen

- Gata: Inga kända kostnader
- VA: Kommunen erlägger till exploatören ett bidrag till kostnaden för byggande av permanenta allmänna vatten- och avloppsledning med ett belopp motsvarande 80 % av den VA-anläggningsavgift som gäller vid tidpunkt för slutbesiktning. Nettot för detta blir totalt positivt för kommunen, baserat på 2014 års taxa beräknat till ca + 9 mkr.
- Park: Inga kända kostnader

Detaljplan 4

Kostnader för exploatören

- Exploatören bekostar ombyggnation av busshållplats vid Johannes Petri skola samt eventuella ersättningsparkeringar (dock max 200 000 kr).
- VA-anslutningsavgift
- Utbyggnad inom kvartersmark
- Exploatören ersätter kommunen för kostnader i samband med samordning och administration, dock ej för kostnader som relaterar till projektering av de allmänna anläggningarna.
- Exploatören överlåter den mark som ska bli allmän platsmark utan ersättning till kommunen.
- Exploatören har för detaljplan 4 ställt en säkerhet om 400 000 kronor. Säkerheten är i form av en moderbolagsborgen i NCC AB.

Kostnader för kommunen

- Gata:
 - o Borttagande av tidigare busshållplats på Sockenvägen ca 120 000 kr
 - o Iordningställande av korsningen Sockenvägen/Anarisvägen/Gårdsvägen ca 80 000 kr
 - o Utbyggnad av väg Gårdsvägen ca 510 000 kr
 - o Utbyggnad av gång- och cykelväg Gårdsvägen ca 250 000 kr
 - o Belysning Gårdsvägen ca 240 000 kr
- VA:
 - o Utbyggnadskostnader för anslutningspunkt för vatten, spillvatten och dagvatten ca 80 000 kr
- Park:
 - o Inga kända kostnader
- Kostnader som kommer fördelas över flera verksamheter:
 - o Kostnader för kommunens nedlagda tid i samband med projektering och utbyggnad ca 350 000 kr
 - o Kostnader för exploitörens nedlagda kostnader för projektering ca 120 000 kr
 - o Kommunen står för förrätningskostnader i samband med genomförandet av detaljplanen ca 100 000 kr

6.2 Drifts- och underhållskostnader

Detaljplan 3 och del av 2

Årliga drifts- och underhållskostnader för tekniska nämnden för det i detta utbyggnads-PMs ingående områden av detaljplan 3 och del av detaljplan 2. Mängderna är först och främst hämtade från detalj- och illustrationsplaner och är därför approximativa men ger en uppfattning av kostnadsläget.

För detaljplan 2 tillkommer kostnader för den södra delen av detaljplanen. Dessa kommer att redovisas i ett senare förenklat utbyggnads-PM.

Årlig drift- och underhållskostnad för Tollare (Dp 3 & del av dp 2)		
Huvudman:	Dp 2 Tollare Strand:	Dp 3 Tollarehöjden:
<i>Väg och Trafik</i>		
Totalt	400 000 kr	550 000 kr
<i>Vatten och Avfall</i>		
Totalt	25 000 kr	45 000 kr
<i>Park och Natur</i>		
Totalt	320 000 kr	230 000kr
Totalt	745 000 kr	825 000 kr

Detaljplan 4

Årliga drifts- och underhållskostnader för tekniska nämnden för Tollare detaljplan 4 redovisas nedan. Mängderna är först och främst hämtade från detalj- och illustrationsplaner och är därför approximativa men ger en uppfattning av kostnadsläget.

Årlig drift- och underhållskostnad för Tollare (Dp 4)	
Huvudman:	Dp 4 Tollare port:
<i>Väg och Trafik</i>	
Totalt	55 000 kr
<i>Vatten och Avfall</i>	
Totalt	5 000 kr
<i>Park och Natur</i>	
Totalt	500 kr
Totalt	60 500 kr

7 Problem och möjligheter

Problem som alltid kan finnas i den här typen av projekt är om konjunkturen vänder och exploatören får svårt att sälja eller hyra ut planerade bostäder. Det kan göra att tidplanen försenas i och med att utbyggnad av planerade etapper skjuts på framtiden.

Detaljplan 3 och del av 2

I och med att etapper inom området blir färdiga och personer flyttar in kommer risker i samband med byggandet öka. Till exempel kommer boende inom området att bo i ett byggområde med risker i form av byggtrafik och buller. För säkerheten för inflyttade har exploatören huvudansvaret. Kontinuerliga avstämningsmöten hålls mellan kommunen och exploatören i frågor så som bland annat utbyggnadsordning, byggtrafik, ekonomi, besiktningar och fastighetsreglering.

Andra förändringar i tidplanen kan ske om exploatören väljer att sälja av en hel etapp till en ny aktör, då kan etappen flyttas fram i tidplanen då den nye aktören kommer vilja bebygga området så snart som möjligt.

Detaljplan 4

Genom färdigställandet av Tollare Port kommer entrén till hela Tollare att ytterligare komma närmare färdigställande. Vid geologiska undersökningar av området inför projektering hittades visst mått av markföroreningar inom

området. Tidplanen kan försenas något om det visar sig att dessa är större än vad som konstateras initialt.

8 Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fortsätta utbyggnaden av området inom detaljplan 3 och delar av 2 under förutsättningen att Tekniska nämnden tillstyrker beslutet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fortsätta utbyggnaden av detaljplan 4 under förutsättningen att Tekniska nämnden tillstyrker beslutet.

Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

