

2016-04-27

PM

Nabiha Shahzad
KFKS 2011/327-251
Projekt 9406

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur- och trafiknämnden

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Tollareängen, 9406

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet	2
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser.....	3
Uppföljning av planer	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Problem och möjligheter.....	4
Beslutsgång.....	5

Sammanfattning

Projektområdet omfattar Tollare 2:1 som ägs av Järntorget Bostad AB och del av fastigheten Tollare 5:1 som ägs av kommunen. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter samt en förskola. Bostadsområdet är beläget med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativsmöjligheter.

Till detaljplanen hör exploateringsavtal med markägare Järntorget Bostad AB, fortsättningsvis kallad exploatören. Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger ut allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen. Exploateringsavtalet innebär också försäljning av del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1 till exploatören och markförvärv av kommunen av del av Tollare 2:2 som enligt detaljplanen utgör allmänplats och kvartersmark för förskola. Exploatören är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplanen.



Illustration från gestaltningsprogrammet

Status på projektet

Detaljplanen antogs den 14 december 2015 och vann lagakraft 16 januari 2016. Just nu pågår arbete med förberedelse för byggnation. Förberedelserna består bland annat av fastighetsrättsliga åtgärder. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, avstyckning och anläggningsåtgärd har skickats in till lantmäteriet och beräknas vara klar september 2016.

Exploatören har påbörjat projektering och ansökt om erforderliga tillstånd. Bygglovsansökan skickas in till kommunen efter lantmäteriet fattat sitt beslut om fastighetsreglering.

Enheten för Fastighetsutveckling har i uppdrag att teckna arrendeavtal med en exploatör som ska arrendera förskoletomten och bygga förskolan. Avtalet beräknas vara klart juni 2016.



De allmänna anläggningar som ska byggas inom projektet är en lokalgata inklusive belysning, Va-ledningar, parkeringsplatser samt gång- och naturstigar. Utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att ske under hösten 2016.

Utbyggnad av kvartersmark påbörjas parallellt med utbyggnaden av allmänna anläggningar. Radhus beräknas vara klara sommar 2017 och flerbostadshusen beräknas vara klara våren 2018.

Utbyggnad av förskolan sker parallellt med utbyggnaden av radhusen av den exploatör som enheten för Fastighetsutveckling upprättar arrendeavtal med.

Uppföljning gentemot start-PM

I start-PM syftade planarbetet till att skapa förutsättningar för bostäder, förskola, bollplan samt utreda möjlighet till olika upplåtelseformer.

Som föreslaget i start-PM kommer flerbostadshusen bli fem våningar och radhusen två våningar. En förskola om 6-8 avdelningar täcker behoven av förskoleplatser för området.

Parkeringsplatser i området tillgodoser såväl boendes och förskolans behov samt besökare till området och Tollare naturreservat.

Större delen av Tollare 2:2 har planlagts som allmän platsmark, natur, och ingår i naturreservatet för Tollare. Två stigar i naturreservatet kommer att iordningställas så att planområdet sammankopplas med övriga områden. På grund av naturreservatets utbredning så utgick den bollplan som från början planerats in i planområdet.

Möjlighet till olika upplåtelseformer har utretts och uppförande av hyresrätter i området har inte bedömts vara möjligt.

Uppföljning gentemot senast politiskt fattade budget.

Senast beslutad budget är framtagen innan exploateringsavtal tecknades med exploatören. Till skillnad från tidigare beslutade budget har kostnader för kommunen för utbyggnad av allmänna anläggningar minskat med 3,8 miljoner kronor då exploatören bekostar de allmänna anläggningarna.

Totala intäkter för projektet beräknas till 33,7 miljoner kronor var av 24,1 miljoner kronor för markförsäljningsintäkter (vilket har ökat med 1,1 miljon sedan tidigare prognos) och 4 miljoner kronor i anläggningsavgifter enligt va-taxa för år 2016. Resterande intäkter är 2,9 miljoner kronor för infrastrukturarbete utanför detaljplanen där kommunen redan har erlagt entreprenadkostnader samt intäkter om 2,6 miljoner för ersättning för kommunens administrativa arbete.



Kostnader för markförvärv av del av förskoletomten, del av detaljplanearbetet och rättsligt genomförande, som enligt plan- och exploateringsavtalet belastar kommunen, tillsammans med den markförsäljningsintäkt som erhålls av exploitören beräknas projektet ge ett positivt netto om 26,1 miljoner kronor var av 4 miljoner kronor i va-intäkter.

Beräknad projektkalkyl

Övergripande projektkalkyl		
Aktivitet	Utgifter	Intäkter
Markförsäljning		24 100 000
Rättsligt genomförande inkl. markförvärv	1 090 000	
VA-anläggningsavgifter		4 044 000
kostnader för infrastrukturarbete utanför detaljplanen (gc-väg på Sockenvägen)	520 000	520 000
Infrastrukturarbete utanför detaljplanen (Spillvattenledning genom Skuru Sundet)	2 386 000	2 386 000
Projektplanering	3 566 000	2 630 000
Totalt	7 562 000	33 680 000
Netto		26 118 000

Kommunens drift och underhållskostnader

Kommunens årliga kostnad för drift och underhåll av vägar och VA-ledningar inom detaljplanen för Tollareängen beräknas till cirka 33 000 kronor per år.

Beräknad drift- och underhållskostnader per år.

Gata	Mängd	Enhet	Drift- och underhållskostnader
Lokalgata	1000	m ²	25 000
Belysning	5	st.	2 191
Gång- och naturstig	750	m ²	1 650
VA-ledningar	112	m	4 144
Totalt			32 985

Problem och möjligheter

En riskanalys över potentiella risker som går att identifiera i detta skede har tagits fram. Den anger en sannolikhet och konsekvens för risken samt förslag till åtgärder. Risken för att exploitören inte skulle följa sina åtagande för marksanering är liten då en åtgärdsplan för marksanering har tagits fram av miljöenheten i samarbete med exploitören. Finns en liten risk för dålig framkomlighet för trafiken under genomförande, detta åtgärdas med tydliga skyltar med information till trafikanter och berörda. Risk för tidsförskjutning för allmänna anläggningar är liten, byggnationerna kan påbörjas direkt efter att natur- och trafiknämnden samt kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänt utbyggnadspromemorian och lantmäteriet fattat sitt beslut om fastighetsbildning etc. Kommunens ekonomiska risk är liten då exploitören



bekostar och utför de allmänna anläggningarna. För de allmänna anläggningarna har kommunen tagit ut en säkerhet av exploatören för det fall att exploatören inte skulle fullfölja sina åtaganden.

Beslutsgång

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslag till utbyggnadspromemoria 2016-05-10, med villkor att natur- och trafiknämnden tillstyrker promemorian.
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslag till utbyggnadspromemoria 2016-05-24.