

**§ 115****Delårsrapport 1 (KS/2015:435)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige har behandlat delårsrapport 1 för perioden januari – april 2015 enligt 8 kapitlet 20 a § kommunallagen.
2. Kommunfullmäktige beslutar att fördela kompetensfondsmedel enligt nedan;

Samhällsbyggnadsnämnden	300 000 kronor
Tekniska nämnden	300 000 kronor
Utbildningsnämnden	3 400 000 kronor
Socialnämnden	2 500 000 kronor
Vård- och omsorgsnämnden	3 500 000 kronor

Kommunstyrelsen beslutar för egen del:

3. Kommunstyrelsen beslutar överlämna delårsrapport 1 för perioden januari-april 2015 till kommunfullmäktige.
4. Kommunstyrelsen beslutar uppmana utbildningsnämnden, socialnämnden, vård- och omsorgsnämnden och tekniska nämnden att i samband med delårsrapport 2 2015 redogöra för vidtagna och planerade åtgärder med syfte att minimera underskotten 2015 och att uppnå balans i sina ettårsplaner inför 2016.

2015-06-08

Dnr KS/2015:435

Sammanfattning

Det ekonomiska resultatet för perioden januari-april är negativt med 41 miljoner kronor. Resultatet i april ligger därmed på en lägre nivå än normalt.

Prognosen för helåret 2015 pekar mot ett resultat på minus 12 miljoner kronor, vilket är 36 miljoner kronor sämre än budget. Resultatet enligt balanskravsavstämningen indikerar på ett positivt utfall med 0,5 miljoner kronor.

Prognosen över verksamheternas nettokostnader innebär ett överskridande av budget med 33 miljoner kronor. Sett enbart till utfallet för nämnderna uppgår underskottet till 55 miljoner kronor, medan de gemensamma posterna inklusive avskrivning pekar mot plus 22 miljoner kronor.

Fyra av nämnderna redovisar prognoser som innebär underskott mot budget. Socialnämnden minus 23 miljoner kronor, vård- och omsorgsnämnden minus 19 miljoner kronor, utbildningsnämnden minus 10 miljoner kronor och tekniska nämnden minus 7 miljoner kronor.

För exploateringsverksamheten beräknas ett överskott mot budget på närmare 4 miljoner kronor. Övriga nämnder förväntar enbart mindre avvikelser mot budget.

Skatteunderlagsprognosen är drygt 21 miljoner kronor lägre än budget, vilket främst förklaras av att det generella statsbidraget är lägre än de förutsättningar som gällde hösten 2014.

Årets investeringar bedöms uppgå till 680 miljoner kronor. Baserat på investeringsvolymen bedömer vi att kommunens egen upplåning under resten av året kommer att öka med 150-200 miljoner kronor.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-05-27.

Särskilt yttrande

Lars Johansson (FP) lämnar ett särskilt yttrande, [bilaga](#).

Expedieras till:
Kommunfullmäktige



Särskilt Yttrande
2015-06-08

Ärende 115 Delårsrapport 1

Det är oroande att prognosen visar på ett underskott för helåret 2015. Precis som vi Folkpartiet påpekade i samband med behandlingen av årsredovisningen för år 2014 så är det bekymmersamt att nettokostnaderna ökar så kraftigt. För det första tertialet 7,5 procent. Detta i ett läge när den svenska ekonomin präglas av obefintlig inflation och negativ styrränta. Åtgärder måste därför vidtas för att bromsa kostnadsökningarna i kommunen. Särskilt oroande är det att sjukfrånvaron fortsätter att öka och då framförallt den långa.

Investeringsprognosen är hög och detta kommer att öka kommunens upplåning ännu mer i ett redan ansträngt läge. Delårsrapporten pekar dessutom på att självfinansieringsgraden av investeringar inte kommer att uppnås. Vi kan konstatera att det är bla Idéhuset i Tullinge som bidrar till denna negativa utveckling.

Bland de nämnder som visar större budgetavvikelser vill vi speciellt lyfta fram Socialnämnden och Vård- och omsorgsnämnden. Vi har många gånger påpekat att Socialnämndens budget är ansträngd pga bristen på boende i kommunen för de mest utsatta, och det vidhåller vi. Inom Vård- och omsorgsnämnden är vi bekymrade över att kostnaderna för externa placeringar ligger på en för hög nivå.

Lars Johansson (FP)



2015-05-27

Dnr KS/2015:435

Referens
Monica BlommarkMottagare
Kommunstyrelsen

Delårsrapport 1 2015, kommunen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige har behandlat delårsrapport 1 för perioden januari – april 2015 enligt 8 kapitlet 20 a § kommunallagen.

Kommunfullmäktige beslutar att fördela kompetensfondsmedel enligt nedan;

Samhällsbyggnadsnämnden	300 000 kronor
Tekniska nämnden	300 000 kronor
Utbildningsnämnden	3 400 000 kronor
Socialnämnden	2 500 000 kronor
Vård- och omsorgsnämnden	3 500 000 kronor

Kommunstyrelsen beslutar för egen del:

Kommunstyrelsen beslutar överlämna delårsrapport 1 för perioden januari-april 2015 till kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen beslutar uppmana utbildningsnämnden, socialnämnden, vård- och omsorgsnämnden och tekniska nämnden att i samband med delårsrapport 2 2015 redogöra för vidtagna och planerade åtgärder med syfte att minimera underskotten 2015 och att uppnå balans i sina ettårsplaner inför 2016.

Sammanfattning

Det ekonomiska resultatet för perioden januari-april är negativt med 41 miljoner kronor. Resultatet i april ligger därmed på en lägre nivå än normalt.

Prognosen för helåret 2015 pekar mot ett resultat på minus 12 miljoner kronor, vilket är 36 miljoner sämre än budget. Resultatet enligt balanskravsavstämningen indikerar på ett positivt utfall med 0,5 miljoner.

2015-05-27

Dnr KS/2015:435

Prognosen över verksamheternas nettokostnader innebär ett överskridande av budget med 33 miljoner kronor. Sett enbart till utfallet för nämnderna uppgår underskottet till 55 miljoner, medan de gemensamma posterna inklusive avskrivning pekar mot plus 22 miljoner.

Fyra av nämnderna redovisar prognoser som innebär underskott mot budget. Socialnämnden minus 23 miljoner, vård- och omsorgsnämnden minus 19 miljoner, utbildningsnämnden minus 10 miljoner och tekniska nämnden minus 7 miljoner.

För exploateringsverksamheten beräknas ett överskott mot budget på närmare 4 miljoner kronor. Övriga nämnder förväntar enbart mindre avvikelser mot budget.

Skatteunderlagsprognosen är drygt 21 miljoner kronor lägre än budget, vilket främst förklaras av att det generella statsbidraget är lägre än de förutsättningar som gällde hösten 2014.

Årets investeringar bedöms uppgå till 680 miljoner kronor. Baserat på investeringsvolymen bedömer vi att kommunens egen upplåning under resten av året kommer att öka med 150-200 miljoner.

Ärenden i samband med delårsrapporten

Kompetensfonden

Kompetensfonden är en del kommunens egna kapital och uppgick vid ingången av 2015 till 46,2 miljoner kronor. Enligt riktlinjerna för kompetensfonden kan högst 10 miljoner delas ut varje år.

Personalutskottet har beslutat om fördelning av kompetensfondsmedel för 2015. Beloppen tillförs respektive nämnd och fördelas enligt följande:

Fördelning per nämnd i tusentals kronor	
Samhällsbyggnadsnämnden	300
Tekniska nämnden	300
Utbildningsnämnden	3 400
Socialnämnden	2 500

2015-05-27

Dnr KS/2015:435

Vård- och omsorgsnämnden	3 500
Summa	10 000

Mattias Jansson
Kommundirektör

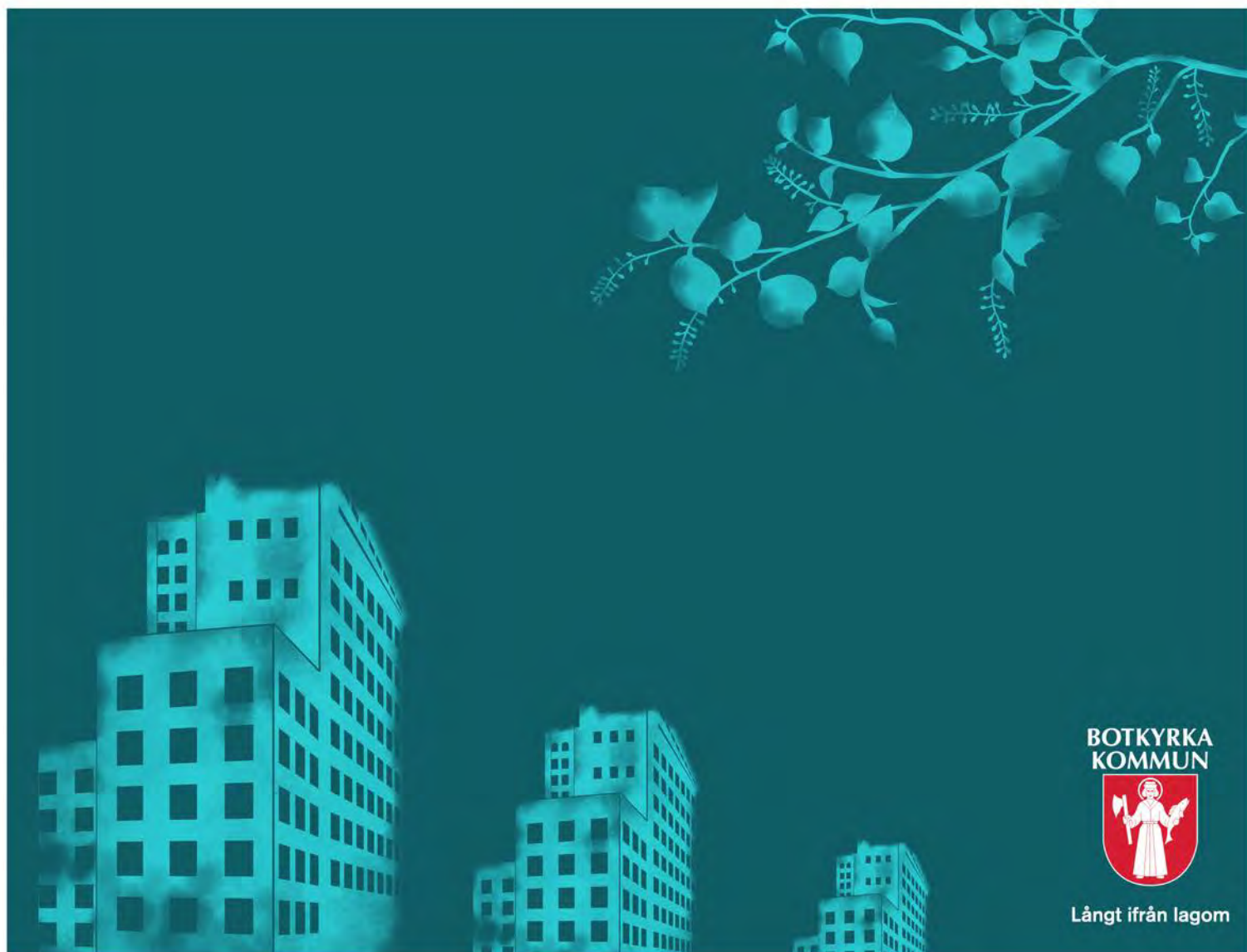
Niclas Johansson
Ekonomichef

Expedieras till
Text

LÅNGT IFRÅN LAGOM

Delårsrapport 2015:1

- perioden januari-april
- prognos för helåret



BOTKYRKA
KOMMUN



Långt ifrån lagom

SAMMANFATTNING

DELÅRSBOKSLUTET

Nettokostnaderna för kommunens verksamheter uppgick till 1 570 miljoner under årets första fyra månader. Ökningen jämfört med samma period förra året uppgår till 10 procent. Resultatet för perioden är negativt med 41 miljoner.

Nämndernas nettokostnadsökning uppgår till 7,5 procent i april. I jämförelse med förra året har kostnaderna för flertalet nämnder ökat i betydligt snabbare takt 2015.

Skatte- och statsbidragsintäkterna har ökat med 3,8 procent vilket är lägre än budget.

Nettoinvesteringarna har hittills under året uppgått till 79 miljoner kronor och är 19 miljoner lägre än vid motsvarande tid förra året.

Totalt uppgår kommunens upplåning till 2 585 miljoner vid utgången av april när man räknar med den utlåning som sker till Botkyrkabyggen, Södere Energi och Botkyrka stadsnät. Den totala upplåningen har därmed ökat med 100 miljoner sedan årsskiftet. Av låneskulden är 265 miljoner kronor kopplat till kommunens eget upplåningsbehov.

I delårsrapporten lämnas en lägesredovisning över hur nämndernas verksamheter hittills i år har utvecklats inom flerårsplanens sex målområden.

PROGNOS FÖR 2015

Prognosen för 2015 pekar i dagsläget mot ett resultat på minus 12,3 miljoner vilket är 35,6 miljoner sämre än budget. Enligt prognosen blir resultatet i balanskravsavstämningen plus 0,5 miljoner.

Prognosen över budgetutfallet för verksamheternas nettokostnader innebär ett överskridande av budget med 33 miljoner. Sett enbart till utfallet för nämnderna uppgår underskottet till 55 miljoner medan de gemensamma posterna inklusive avskrivningar sammantaget pekar mot plus 22 miljoner.

I helårsprognosen har vi räknat med att kommunerna i enlighet med beslut i AFA Försäkring kommer att erhålla återbetalning av premier som inbetalades avseende 2004. Återbetalningen väntas ske under det fjärde kvartalet 2015 och vi har räknat med att beloppet för Botkyrkas del kommer att uppgå till 35 miljoner.

Vi räknar med att skatteintäkterna inklusive skatteutjämning kommer att understiga budget med 21,5 miljoner. Den viktigaste orsaken till detta är att det generella statsbidraget är lägre än enligt förutsättningarna i höstas vilket resulterar i att reglerings-

posten i statsbidraget blir negativ för alla kommuner.

Socialnämnden, vård- och omsorgsnämnden, utbildningsnämnden och tekniska nämnden räknar i dagsläget med betydande underskott i sina prognoser över budgetutfallet 2015. Obalanserna beskrivs närmare under rubriken "nämndernas prognoser".

I investeringsprognoserna bedöms investeringstakten öka betydligt under loppet av året och komma att uppgå till 680 miljoner för hela 2015. I förhållande till förra årets investeringsnivå innebär detta en kraftig ökning.

Baserat på investeringsvolymen bedömer vi att kommunens egen upplåning under resten av året kommer att öka med 150 – 200 miljoner kronor.

GOD EKONOMISK HUSHÅLLNING

För att svara upp mot kommunfullmäktiges uppdrag i flerårsplanen har nämnderna i ettårsplanen 2015 formulerat egna mål med tillhörande mätbara mål, indikatorer och åtaganden. Utöver de mått som redovisats i årsredovisningen för 2014 finns det i detta skede av året bara i undantagsfall några nya mätningar. I delårsrapport 1 redovisas istället en lägesbeskrivning med exempel på hur nämndernas arbete fortskrider för att nå målen 2015.

Prognoserna över driftkostnader och investeringar 2015 tyder i dagsläget på att de två ekonomiska målen för 2015 inte kommer att uppfyllas.

1. Balanskravresultatet ska uppgå till minst 1,3 procent av skatter och generella statsbidragsintäkter. Prognosen innebär att resultat endast uppgår till 0,5 miljoner vilket medför att målet inte uppnås.

2. Självfinansieringsgraden av investeringar ska minst uppgå till 40 procent. Investeringsprognosen innebär att 35 procent av investeringarna finansieras inom ramen för årets budget vilket innebär att målet inte uppnås. Vi vill i sammanhanget uppmärksamma att prognosen i vissa delar innehåller osäkerheter kring när i tiden investeringarna faller ut.

DEN SAMHÄLLSEKONOMISKA UTVECKLINGEN

Konjunkturprognoserna har under flera år varit alltför optimistiska när det gäller takten i den ekonomiska återhämtningen efter finans- och skuldkriserna. I de försiktiga antaganden som nu råder kring en förbättrad internationell ekonomisk tillväxt överväger fortfarande riskerna för att utvecklingen blir svagare snarare än att återhämtningen skulle gå snabbare. En identifierad risk är att många euroländer kan stå inför en period av mångårig svag tillväxt, så kallad sekulär stagnation. En faktor som kan orsaka detta är för låg inflation. Geopolitisk oro

i Europas närhet och omställning av ekonomin i Kina är exempel på faktorer som ytterligare kan fördröja den globala konjunkturåterhämtningen.

Svensk export och sysselsättning påverkas i hög grad av vad som händer i omvärlden men efterfrågan inom landet påverkas också av många andra faktorer som är svåra att förutsäga. Ett högt sparande och låga räntor i utgångsläget ger förutsättningar för att inhemsk efterfrågan utvecklas väl men eftersom hushållens skuldsättning är hög kopplat till boendet kan fallande bostadspriser i kombination med amorteringskrav på bolån få en motsatt effekt på efterfrågan under en längre period.

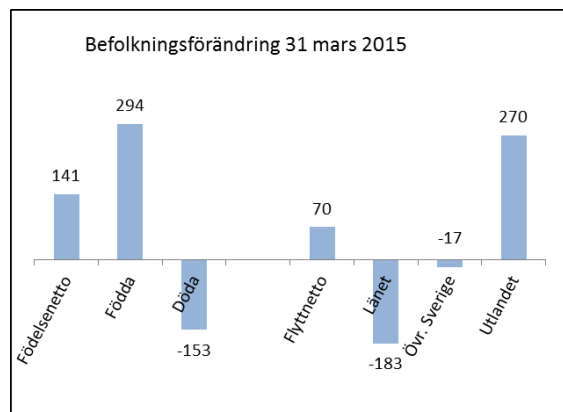
Sveriges Kommuner och Landstings prognoser över skatteunderlagets utveckling 2015 innebär en ökning på 5 procent och med en ytterligare något snabbare takt under 2016. Åren därefter förväntas ökningstakten avta något till drygt 4 procent per år. Skatteunderlaget påverkas i första hand av hur sysselsättningen utvecklas. Skatteunderlagsprognosen bygger på att antalet arbetade timmar i ekonomin utvecklas med omkring 1 procent per år 2015-2016 för att därefter öka långsammare.

PERIODEN JANUARI-APRIL 2015

BEFOLKNINGSUTVECKLING

Efter första kvartalet uppgår befolkningen till 89 142 personer. Det är en ökning med 241 personer sedan årsskiftet, vilket är en förhållandevis låg ökning jämfört med samma period under senare år.

Den ökning som skett förklaras av ett positivt flyttningsnetto (inflyttade minus utflyttade) på 70 personer och ett födelseöverskott (födda minus döda) på 141 personer. Det låga flyttnettot beror på en större utflyttning till övriga länet och en lägre inflyttning från utlandet. Under de senaste tolv månaderna har befolkningen ökat med 1 146 personer.



DELÅRSRESULTATET

Delårsresultatet är minus 41 miljoner

Kommunens resultat för perioden januari-april blev minus 41 miljoner. Resultatet i april ligger därmed på en lägre nivå än normalt efter första tertiet.

Verksamhetens nettokostnader inklusive avskrivningar uppgår till 1 570 miljoner efter årets första fyra månader vilket motsvarar en ökning med över 10 procent jämfört med förra året.

Nämndernas nettokostnadsökning uppgår till 7,5 procent. Vid en jämförelse med samma period året innan har flertalet nämnder ökat sina kostnader snabbare i år. Delårsrapporten kommer att ligga till grund för en analys av orsakerna till denna utveckling.

Högre kostnader för pensioner har liksom uppbokning av en skuld för upprustning av T- banestationer medfört att de gemensamma driftkostnaderna överskrider budget och bidrar negativt till delårsresultatet. En ytterligare förklaring till resultatet är att semesterlöneskulden för intjänad men inte uttagen semester belastar resultatet i april med 34 miljoner vilket är normalt vid denna tidpunkt på året.

Skatte- och statsbidragsintäkterna har ökat med 3,8 procent jämfört med i april förra året men understiger budget med 12 miljoner.

Finansnettot är positivt med 23 miljoner och ligger bättre till än budget. Av beloppet är 16,5 miljoner hänförligt till avkastningen av kommunens placering av pensionsmedel och kan därmed inte tillgodoräknas vid en avstämning mot balanskravet.

Verksamheternas externa kostnader och intäkter har utvecklats på följande sätt. Här ingår inte skattemedel eller finansiella poster.

Verksamhetens intäkter	2015-04	2014-04
Taxor och avgifter	84,3	79,1
Externa bostads- o lokalhyror	29,9	26,9
Försäljning av verksamhet	43,4	38,5
Bidra från staten med flera	112,6	101,5
Övriga verksamhetsintäkter	21,9	18,8
Summa intäkter	292,1	264,8
Verksamhetens kostnader		
Personalkostnader	-1 044,2	-953,4
Varor	-100,6	-85,0
Entreprenader och köp av verksamhet	-337,6	-315,1
Externa lokalhyror	-33,3	-30,9
Bidrag och transfereringar	-97,7	-80,5
Övriga verksamhetskostnader	-169,5	-146,9
Summa kostnader	-1 783,0	-1 611,8

Verksamhetens intäkter ökade med 10,3 procent vid jämförelse mot samma period föregående år. Ök-

ningen förklaras bland annat av att intäkterna från taxor och avgifter ökat. Externa bostads- och hyresintäkter har ökat, huvudsakligen beroende på att ett nytt vård- och omsorgsboende öppnades i kommunen under senare delen av 2014. Intäkterna från försäljning av verksamhet har ökat då kommunen har fler elever från andra kommuner jämfört med 2014.

Verksamhetens kostnader har ökat med 10,6 procent vid jämförelse mot samma period föregående år. Personalkostnaderna inklusive arbetsgivaravgifter och pensionskostnader har ökat med 9,5 procent. Ökningen av kostnaderna för entreprenad och köp av verksamhet förklaras delvis av att vård- och omsorgsförvaltningen haft ökade kostnader för externa placeringar samt ökade kostnader för entreprenader inom el- och ventilation. Övriga verksamhetskostnader ökar bland annat på grund av ökade elkostnader.

Nämnderna ligger i april sammantaget nära budget om man fördelar budget linjärt över året. Socialnämnden, vård- och omsorgsnämnden, utbildningsnämnden och kommunstyrelsen ligger kostnads- mässigt över budget i april. Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämndens och samhällsbyggnadsnämndens kostnader ligger betydligt lägre än budget.

Finansiering

Skatteavräkningarna från tidigare år har blivit lägre, dessutom är det generella statsbidraget lägre än de förutsättningar budgeten byggde på. Skatte- och generella bidragsintäkter understiger budget för perioden med 12 miljoner.

Finansnettot för perioden är positivt med 23 miljoner. I beloppet ligger avkastning från kommunens pensionsplacering med 16,5 miljoner vilket är huvudförklaringen till förbättringen jämfört med förra året.

Investeringar

Nettoinvesteringarna har hittills under året uppgått till 79 miljoner och är därmed 19 miljoner lägre än vid motsvarande tid förra året. Av investeringarna ligger 62 miljoner på tekniska nämnden.

Liten ökning av kommunens upplåning

Vid utgången av april uppgår kommunens upplåning till 2 585 miljoner inklusive den vidareutlåning som sker till Botkyrkabyggen, Söderenergi och Botkyrka Stadsnät. Den totala upplåningen har därmed ökat med 100 miljoner sedan årsskiftet.

Handelsbanken Finans övertog mot slutet av 2014 finansieringen av leasingkontraktet för Igelstaverket från kommunen. Det innebär att 770 mkr har betalats tillbaka till kommunen. Skulden på denna upplåning ligger kvar i kommunen tills ordinarie förfall

i augusti 2015. Återbetalningen har fram till dess placerats i en kort räntefond. Med hänsyn till denna placering uppgår nettoskulden kopplat till kommunens eget upplåningsbehov till 265 miljoner, vilket är 126 miljoner högre än vid årsskiftet. Exklusive lösen av lånet ovan räknar vi med att kommunens egen upplåning ska öka 150 -200 miljoner kronor på grund av de planerade investeringarna under året.

Total upplåning miljoner kronor

Botkyrka kommun	1 035
Söderenergi	369
Botkyrkabyggen	1 030
Botkyrka Stadsnät	147
Övrigt	4
Summa	2 585

Fortsatt värdeökning på kommunens pensionsplacering

För den pensionsskuld som avser åren före 1998 avsatte kommunen 400 miljoner kronor år 2000 i samband med försäljning av kommunens energibolag. Värdet på denna avsättning uppgick vid utgången av perioden till 754 miljoner kronor. I förhållande till årsskiftet innebär det en ökning med 46 miljoner eller 6,6 procent. Den positiva utvecklingen kan i första hand kopplas till en fortsatt stark utveckling av såväl svenska som utländska aktier.

Placeringarna i utländska aktier och så kallade alternativa investeringar (hedgefond) har haft en betydligt bättre utveckling än respektive jämförelseindex. Däremot har placeringarna i svenska aktier och räntefonder haft en något svagare utveckling än sina index.

Nedan följer en sammanställning av de olika tillgångarna:

	Mnkr	Andel %
Svenska aktier	147,8	19,6
Utländska aktier	144,1	19,1
Svenska räntor	335,6	44,5
Alternativa invest.	126,0	16,7
Likvida medel mm	0,8	0,1
Summa	754,3	100

För närvarande har vi framförallt en lägre andel alternativa placeringar än vad som finns angivet som en normalportfölj samtidigt som ränteplaceringarna ligger 4,5 procentenheter högre än i normalportföljen.

FLERÅRSPLANENS MÅLOMRÅDEN - UPPFÖLJNING

Medborgarnas Botkyrka

Ett långsiktigt och strukturerat våldsförebyggande arbete med representanter från skola, polis, räddningstjänst och socialtjänst har inletts. Kommunen ligger i framkant i detta arbete och har blivit ombedda av Myndigheten för Ungdoms- och civilsamhällesfrågor att bland annat skapa ett forum för nationella erfarenhetsutbyten.

Vård- och omsorgsförvaltningen har anställt en brukarombudsman med uppgift att stärka inflytandet för personer som har en utvecklingsstörning eller en neuropsykiatrisk diagnos. Brukarombudsmannens uppdrag är att ta till vara medborgarnas synpunkter på funktionsnedsättningsomsorgen och föra dem vidare till kommunens tjänstemän och politiker.

Utvecklingen av anhörigstödet fortsätter. Inom äldreomsorgen och funktionsnedsättningsområdet har utbildningar riktade till medarbetarna genomförts. Utbildningar i metoder för att uppmärksamma barn som anhöriga till föräldrar med psykisk ohälsa eller missbruk/beroende har också genomförts och fortsätter under året. Anhörigträffar anordnas inom flera verksamheter.

Kommunens webbkarta utvecklas löpande med nya funktioner och ny information som kan användas av medborgare och medarbetare. I april gick kommunen med i Geodatasamverkan vilket innebär att kommunen nu har tillgång till mängder av geografisk information.

För att öka möjligheten för medborgarna att ta del av pågående detaljplanarbeten, aktuella samråd och granskningshandlingar har ett arbete inletts för att utveckla hemsidan i dessa delar, arbetet fortsätter under året.

Kultur och fritid har som mål att jämna ut könsfördelningen bland besökarna inom sina verksamheter. Det långsiktiga målet är att spannet ska ligga inom 60/40. Mätning görs när det gäller besökarna på mötesplatser för unga vuxna, deltagartillfällen i idrottsföreningar och elever i ämneskurser vid kulturskolan. Prognosen för 2015 tyder på en utjämning jämfört med 2013 och 2014, men mycket finns kvar att göra, främst gäller det mötesplatserna där relationen är 20 procent kvinnor och 80 procent män.

Framtidens jobb

Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden bedömer att målet om att 2 000 Botkyrkabor ska vara i arbete eller vidare utbildning sex månader efter avslutad utbildning/insats kommer att uppnås.

Den uppföljning som gjorts hittills i år avser avslutade insatser juli till september 2014, vilket är en period med relativt få avslut. Totalt har 313 personer slutat och av dessa beräknas 205 personer vara i arbete eller utbildning, vilket motsvarar 65 procent. Resultatet grundar sig på de 69 procent förvaltningen kommit i kontakt med.

Socialnämnden har mål om att andelen personer aktuella inom sektionen för arbete och rehabilitering (ARB) som efter avslutad insats går vidare till arbete eller studier ska öka. Under årets första fyra månader kom 37 Botkyrkabor ut i arbete och drygt 300 personer fick insats via ARB. Prognosen visar på goda möjligheter att uppfylla målet.

Arbetet med att samordna och organisera sommarjobben pågår. I år har 1 612 ungdomar sökt sommarjobb, men vi bedömer att det slutligen kommer att röra sig om drygt 1 400 ungdomar som kommer att tacka ja till en plats.

Välfärd med kvalitet för alla

Modellen Botkyrka YAP har börjat användas för att stödja de barn och ungdomar i åldrarna 10 till 18 år som har allra störst behov av extra stöd. Huvudmålen är att de unga ska få stöd att vända en nedåtgående spiral, må bättre och klara sin skolgång. Insatsen påbörjas i liten skala under maj och beräknas vara i full drift 2016.

Den uppsökande verksamheten som riktar sig till ungdomar har främst skett på Ungdomens hus i Fittja, där jobbcoach och vägledare finns en gång i veckan med olika aktiviteter. Fokus har varit att förbereda ungdomarna på rekryteringsmässan och individuell coaching. CV-skrivning, vägledning och intervjuträning är andra aktiviteter som genomförts.

Studie- och yrkesvägledarna utgör ett viktigt stöd för att eleverna ska kunna göra väl underbyggda val, men också undvika programbyten och avhopp. Ett arbete är påbörjat för att säkerställa och utveckla studie- och yrkesvägledningen.

Fältbussens verksamhet syftar till att komplettera och berika den ordinarie NO-undervisningen. Hittills i år har fältbussen genomfört cirka 40 exkursioner med 775 deltagande elever. Exkursionerna har i huvudsak behandlat livet i skogen.

Grön stad i rörelse

Kommunernas arbete med klimatanpassning är kartlagda i en rapport från IVL Svenska Miljöinstitutet och branschföreningen Svensk Försäkring. Botkyrka kommun utmärker sig som bäst i Stockholms län och näst bäst i Sverige. På förstaplats placerade sig Kristianstads kommun.

Tillsammans med Håll Sverige Rent har en städskampanj genomförts under våren, där bland annat skolor och föreningar deltagit.

Kultur och kreativitet ger kraft

Botkyrka ligger i topp i Sverige när det gäller bidrag från Statens kulturråd till det så kallade Skapande skola-projektet. Det innebär att grundskoleeleverna i kommunen får unika möjligheter att ta del av den kulturella allemansrätten.

En effektiv och kreativ kommunal organisation

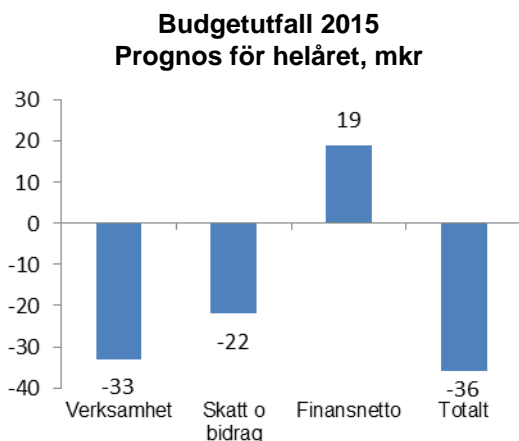
I mars var den sammantagna sjukfrånvaron 7,96 procent, vilket är 0,82 procentenheter högre än samma period förra året. Det är framförallt den riktigt långa sjukfrånvaron (över 90 dagar) som ökat.

PROGNOS FÖR 2015

UTFALL FÖR HELÅRET 2015

Prognosen för 2014 pekar i dagsläget mot ett resultat på minus 12 miljoner vilket är 36 miljoner sämre än budget. Resultatet i avstämningen mot balanskravet beräknas till plus 0,5 miljoner.

Prognosen innebär att nettokostnaderna ökar med 5,4 procent jämfört med 2014 medan ökningstakten för skatt inklusive skatteutjämning stannar vid 4,4 procent.



Prognosen över budgetutfallet för verksamheternas nettokostnader innebär ett överskridande av budget med 33 miljoner. Sett enbart till utfallet för nämnderna uppgår underskottet till 56 miljoner.

I helårsprognosen för har vi räknat med att kommunerna i enlighet med beslut i AFA Försäkring kommer att erhålla återbetalning av försäkringspremier som inbetalades avseende 2004. Återbetalningen väntas ske under det fjärde kvartalet 2015 och vi har räknat med att beloppet för Botkyrkas del kommer att uppgå till 35 miljoner.

Balanskravet uppnås men utan marginal

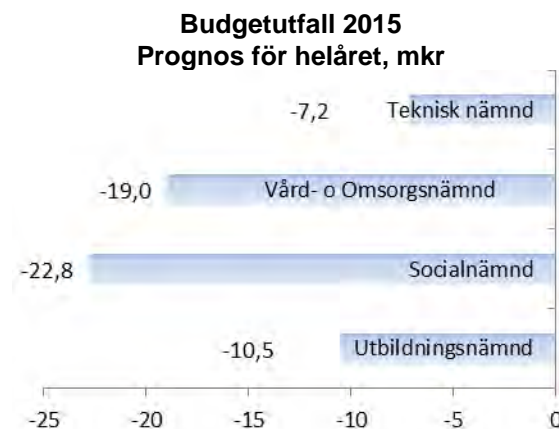
Enligt kommunallagens balanskrav ska det finnas balans mellan kostnader och intäkter. För detta ändamål ska en särskild balanskravsavstämning upprättas. Vid tillämpningen ska undantag göras för eventuella realisationsvinster vid försäljning av fast egendom. Undantag kan även göras för kostnader för vilka kommunen tidigare gjort avsättningar.

AVSTÄMNING MOT BALANSKRAVET

Beräknat resultat	-12,3
Avkastning pensionsmedel	-16,5
Kompetensfond (ombudgetering (2014))	4,2
Resultat VA verksamheten	0,1
Disp av pensionsmedel	25,0
Resultat enligt balanskravsavstämning	0,5

Budgeterat resultat enligt principerna i balanskravsavstämningen är 54,1 miljoner. En avstämning mot balanskravet indikerar i dagsläget ett resultat nära noll (0,5 miljoner).

Socialnämnden, vård- och omsorgsnämnden, utbildningsnämnden och tekniska nämnden har betydande budgetavvikelse i sina prognoser. Obalanserna beskrivs närmare under rubriken "nämndernas prognoser".



Sammantaget räknar nämnderna i sina prognoser med att nettokostnaderna ökar med 6 procent jämfört med 2014. Sveriges Kommuner och Landsting räknar med att prisindex, som är ett vägt index för kommunal verksamhet, kommer att uppgå till 2,4 procent för 2015. Nämndernas prognoser indikerar därmed betydande verksamhetsökningar utöver vad som följer av pris- och löneförändringar.

Skatteintäkterna lägre än beräknat

Vi räknar med att skatteintäkterna inklusive skatteutjämning kommer att understiga budget med 21,5 miljoner. Den viktigaste orsaken till detta är att det generella statsbidraget är lägre än enligt förutsättningarna i höstas vilket resulterar i att den så kal-

lade regleringsposten blir negativ för alla kommuner.

Kommunen använder Sveriges Kommuner och Landstings prognos över skatteunderlagets utveckling. Nuvarande prognoser över skatteunderlaget i riket pekar mot en ökning med 5 procent för 2015 vilket är 0,2 procent högre än prognoserna från i höstas. Däremot har avräkningarna från 2013 och 2014 blivit sämre än tidigare prognoser vilket påverkat 2015 års skatteintäkter negativt.

Kommunens skatteintäkter 2015 bygger på antalet invånare den 1 november 2014. Den antagna befolkningen den 1 november var något för hög vilket orsakar en negativ budgetavvikelse med 3,4 miljoner.

Investeringarna – prognos 680 miljoner

Enligt nämndernas bedömningar kommer investeringarna att uppgå till omkring 680 miljoner för hela 2015 vilket är betydligt högre än de närmast föregående åren. Beloppsmässigt dominerar bygginvesteringarna under tekniska nämnden. Bland större aktuella projekt för året återfinns;

- Stovretsskolan, upprustning
- Rikstens skola
- Alby fritidsgård
- Förskolorna Albydalen och Prästkragen
- Tullinge Idéhus

Ökad upplåning under resten av året

Baserat på prognosen kring investeringsutvecklingen bedömer vi att kommunens egen upplåning under resten av året kommer att öka med 150 – 200 miljoner kronor.

NÄMNDERNAS PROGNOSE

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämndens prognos visar ett underskott på 10,5 miljoner kronor varav 3,3 miljoner kronor redovisas på beställarverksamheten och 7,2 miljoner kronor inom de kommunala utförarenheterna.

Det beräknade underskottet inom beställarverksamheten beror på fler barn och elever än budgeterat inom förskolan, fritidshem och grundsärskolan medan grundskolan bedöms ha något färre elever.

Det prognostiserade underskottet inom utförarenheterna fördelas med 2,8 miljoner kronor inom grundskolan och 4,4 miljoner kronor inom gymnasieskolan. Av gymnasieskolans totala underskott ligger 4 miljoner kronor på gymnasiesärskolan.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen exklusive exploateringsintäkter prognostiserar ett utfall som är i nivå med budget. Den största prognososäkerheten gäller intäktssidan dels till följd av den nya prismodellen för IT-

tjänster och dels möjligheten att få in interna intäkter.

Prognosen över exploateringsintäkterna uppgår till netto 13,7 miljoner kronor, vilket är 3,7 miljoner mer än budgeterat.

Kultur- och fritidsnämnden

Nämnden räknar i princip med ett ekonomiskt nollresultat i förhållande till budget i sin helårsprognos för 2015. Mindre negativa avvikelser för bibliotek och allmäncultur motverkas av positiva utfall för andra verksamheter.

En åtgärdsplan tas fram för att begränsa vikariekostnaderna inom biblioteksverksamheten och effektivisera schemalagningen.

Socialnämnden

Socialnämnden redovisar i sin prognos ett underskott mot budget på 22,8 miljoner kronor. I prognosen finns åtgärder motsvarande cirka 7 miljoner kronor medräknade.

Den största budgetavvikelsen gäller ekonomiskt bistånd med 14,7 miljoner, men också prognoserna vad gäller ensamkommande flyktingbarn, verksamhet riktad till barn och ungdomar samt vuxna exklusive missbrukare innebär underskott mot budget på sammanlagt 8,4 miljoner.

Antalet biståndsmånader och kostnad per hushåll och månad förväntas bli högre jämfört både med utfallet 2014 och årets budget. Det direktutbetalda ekonomiska biståndet beräknas öka med 2,4 procent jämfört med 2014. Jämfört med 2013 är ökningen 12,4 procent.

Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämndens prognos visar ett underskott mot budget på 19 miljoner kronor.

Det sammantagna underskottet inom äldreomsorgen uppgår till 20,4 miljoner varav 11,5 miljoner redovisas för externa placeringar enligt SoL, 7,6 miljoner kronor för fler timmar inom hemtjänsten och 1,3 miljoner kronor inom myndighetsverksamheten.

Underskottet för externa placeringar enligt SoL motsvarar 16,3 årsplaceringar inom vård- och omsorgsboenden. En åtgärd som kommer att vidtas är att externt placerade brukare kommer att erbjudas en vård- och omsorgsplats inom kommunen. Ekonomiska effekter av åtgärden ingår i prognosen.

Verksamhetsområdet omsorg för personer med funktionsnedsättning redovisar sammanlagt ett underskott på 6,5 miljoner kronor varav 4,5 miljoner kronor redovisas för externa placeringar enligt LSS och 1,3 miljoner kronor inom myndighetsverksamheten.

Underskottet för externa placeringar enligt LSS beror dels på volymökningar som motsvarar 5 bostadsplaceringar och dels på höjda dygnspriser.

Myndighetsverksamheten för både SoL och LSS har under de senaste åren haft en stor personalomsättning. Det har varit svårt att rekrytera erfarna handläggare till de vakanta tjänsterna. För att stötta och lära upp de nyrekryterade som ofta är unga och nyutexaminerade handläggare har planerade konsultinsatser införts.

Central ledning och administration redovisar ett positivt utfall mot budget på 7,9 miljoner. Anledningen är att det finns en ofördelad buffert.

Vård- och omsorgsförvaltningen har tagit fram en åtgärdsplan som bedöms ge en effekt på 5-8 miljoner kronor varav 4 miljoner redan är beaktade i prognosen.

Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden
Nämnden redovisar en prognos som är i nivå med budget. Under året har kommunstyrelsen medgett nämnden tilläggsanslag på 2,2 miljoner för att kunna ge alla som önskar ett sommarjobb. Dessutom har tilläggsanslag på 6,3 miljoner lämnats i syfte att kompensera nämnden för minskat statsbidrag till den gymnasiala vuxenutbildningen.

Samhällsbyggnadsnämnden

Totalt räknar nämnden med ett utfall på plus 0,1 miljoner i sin helårsprognos.

Överskott på gata-parkverksamheten till följd av den milda vintern motverkas av ökade underhålls- och driftkostnader. Prognosen indikerar i övrigt enbart på mindre budgetavvikelse för de olika verksamheterna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden räknar med att nettoutfallet är i nivå med budget.

Tekniska nämnden

Prognosen för tekniska nämnden ligger i dagsläget på minus 7,2 miljoner kronor varav 0,1 miljoner avser VA verksamheten. På fastighetssidan ligger prognosen på minus 7 miljoner. Oplanerat underhåll på i första hand skolor och förskolor har medfört kostnadsökningar utöver budget. Verksamheten teknik och logistik räknar med ett resultat som ligger 0,3 miljoner bättre än budget.

BOLAGENS RESULTAT

Till delårsrapporterna gör kommunen inte någon sammanställd redovisning över kommunkoncernen och dess ingående bolag. Bolagens delårsresultat och prognos för året redovisas nedan.

Botkyrkabyggen redovisar för perioden januari-april ett resultat på 44,6 miljoner kronor. För helåret har bolaget prognostiserat ett resultat på 46 miljoner kronor, vilket är i nivå med bolagets budget för 2015.

Upplev Botkyrka AB redovisar ett resultat om -1,0 miljoner kronor för perioden vilket är något sämre än för samma period föregående år. Prognosen för 2015 är ett resultat om -0,5 miljoner kronor.

Hågelbyparken AB redovisar ett resultat -1,1 miljoner kronor. Prognosen för året är -0,5 miljoner kronor.

Botkyrka stadsnät redovisar ett resultat för perioden om 4,2 miljoner kronor. Prognosen för helåret är ett resultat om 1,8 miljoner kronor.

Södertörns Fjärrvärme AB redovisar för perioden januari-april ett resultat på 38 miljoner kronor. Prognosen för helåret är dock -5,0 miljoner kronor. På grund av den varma vintern har försäljningen av fjärrvärme gått ner men kompenseras delvis av energiskatt för återbetalning från Fortumsamarbetet.

Söderenergi redovisar ett resultat för perioden januari - april på 132,4 miljoner vilket är i samma nivå som resultatet för motsvarande period föregående år. Intäkterna från värme har på grund av den varma vintern och våren varit lägre än budgeterat. Bolagets resultat för hela året prognostiseras till 42,1 miljoner kronor vilket är i nivå med den budget som lagts för helåret.

SRV AB redovisar för perioden ett resultat om 4,2 miljoner kronor. Prognosen för 2015 är ett resultat om 4,7 miljoner kronor.

Koncernbolag	resultat 2015-04-30	prognos helår 2015
Hågelbyparken AB	-1,1	-0,5
Upplev Botkyrka AB	-1,0	-0,5
SRV	4,2	4,7
Södertörns fjärrvärme	38,0	-5,0
Botkyrkabyggen	44,6	46,0
Botkyrka Stadsnät AB	4,2	1,8
Söderenergi	132,4	42,1

BUDGETUTFALL I APRIL/ HELÅRSPROGNOS 2015

DRIFTREDOVISNING

Mkr	Not	April	April	förändr 14/15	Budget	Prognos	Avvikelse helår
		2015	2014		2015 helår	2015 helår	
Kommunledn förvaltn/ ks		-99,8	-92,3	8,1%	-290,2	-290,2	0,0
Exploatering/ ks		2,5	-0,3		10,0	13,7	3,7
Revision		-0,1	-1,0		-3,9	-3,9	0,0
Samhällsbyggnadsnämnd		-38,5	-34,4	11,9%	-147,9	-147,8	0,1
Miljö- o Hälsoskyddsnämnd		-0,9	-0,1		-11,7	-11,7	0,0
Teknisk nämnd		-13,6	-8,8	54,5%	-2,7	-9,8	-7,1
Teknisk nämnd, VA		12,6	-0,4		0,0	-0,1	-0,1
Kultur- o Fritidsnämnd		-72,1	-62,7	15,0%	-219,4	-219,3	0,1
Arbetsmarknads- o vuxenutb nämnd		-58,2	-54,9	6,0%	-226,9	-226,9	0,0
Utbildningsnämnd		-747,2	-693,4	7,8%	-2 225,3	-2 235,8	-10,5
Socialnämnd		-191,1	-175,5	8,9%	-536,0	-558,8	-22,8
Vård- o Omsorgsnämnd		-326,3	-302,6	7,8%	-941,7	-960,7	-19,0
Summa nämndernas nettokostnader		-1 532,7	-1 426,4	7,5%	-4 595,7	-4 651,3	-55,6
Gemensamma poster	1	41,8	74,4	-43,8%	293,9	316,4	22,5
Summa		-1 490,9	-1 352,0	10,3%	-4 301,8	-4 334,9	-33,1
Periodens budget		-1 433,9	-1 375,3	4,3%			

INVESTERINGSREDOVISNING

Mkr	April	April	Budget	Prognos
	2015	2014	2015 helår	2015 helår
Kommunstyrelse				
Kommunledningsförvaltning	5,3	3,0	27,3	27,3
Samhällsbyggnadsnämnd	4,3	24,8	54,6	49,4
Teknisk nämnd	62,3	62,5	255,5	490,0
Varav långa byggprojekt	45,6	45,7		358,0
Varav korta projekt	16,7	16,8	255,5	132,0
Kultur- och fritidsnämnd	1,7	0,7	31,1	34,1
Arbetsmarkn- och vuxenutbildn nämnd	1,2	0,8	7,0	7,0
Utbildningsnämnd	3,2	4,7	39,8	24,8
Socialnämnd	0,4	0,1	7,5	7,5
Vård- och omsorgsnämnd	0,6	1,2	6,3	7,4
Avsatt för speciella ändamål			150,0	32,0
Summa	79,0	97,8	579,1	679,5

RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	April 2015 utfall	April 2014 utfall	helår 2015 budget	helår 2015 prognos
Verksamhetens intäkter	2	292,1	264,8		
Verksamhetens kostnader *)	3	-1 783,0	-1 611,8	-4 301,8	-4 334,9
Avskrivningar	4	-78,7	-74,8	-239,0	-239,0
Verksamhetens nettokostnader		-1 569,6	-1 421,8	-4 540,8	-4 573,9
Skatteintäkter	5	1 037,5	984,3	3 114,5	3 121,5
Generella statsbidragsintäkter och utjämning	6	467,7	465,5	1 438,1	1 409,6
Finansiella intäkter	7	68,5	69,8	80,0	159,7
Finansiella kostnader	8	-45,1	-57,1	-68,5	-129,2
*) Budget / prognos helår = nettokostnader					
Resultat		-41,0	40,7	23,3	-12,3

BALANSRÄKNING

Mkr	April 2015	April 2014	Bokslut 2014
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark, byggnader och tekniska anläggningar	3 960,4	3 884,8	3 956,8
Maskiner och inventarier	175,9	163,0	179,0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 136,3	4 047,8	4 135,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotter- och intressebolag	10	536,8	523,1
Långfristiga fordringar	11	1 549,0	1 995,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 085,8	2 518,7
Summa anläggningstillgångar	6 222,1	6 566,5	6 248,0
Omsättningstillgångar			
Exploateringsmark	8,1	14,7	3,0
Förråd	0,8	1,1	0,8
Fordringar	12	300,0	265,2
Kortfristiga placeringar	13	1 396,2	590,8
Kassa och bank	1,7	58,3	716,3
Summa omsättningstillgångar	1 706,8	930,1	1 585,1
Summa tillgångar	7 928,9	7 496,6	7 833,1
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Eget kapital	3 941,4	3 985,3	3 982,4
därav periodens/ årets resultat	-41,0	40,7	37,8
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	14	392,3	379,3
Andra avsättningar	15	0,9	1,1
Summa avsättningar		393,2	380,4
Skulder			
Långfristiga skulder	16	1 546,7	1 642,5
Kortfristiga skulder	17	2 047,6	1 488,4
Summa skulder		3 594,3	3 130,9
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	7 928,9	7 496,6	7 833,1

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	April 2015	April 2014	Bokslut 2014
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		-41,0	40,7	37,8
Just för poster som inte ingår i kassaflödet	9	83,8	84,6	249,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital				
		42,8	125,3	287,6
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning(-)/ minskning(+) av förråd o expl mark		-5,1	-3,6	8,3
Ökning(-)/ minskning(+) av kortfristiga fordringar		-86,0	96,4	103,7
Ökning(-)/ minskning(+) av kortfristiga placeringar		-789,1	-2,7	-19,0
Ökning(+)/ minskning(-) av kortfristiga skulder		138,4	-207,5	187,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-699,0	7,9	567,6
Investeringsverksamheten				
Nettoinvestering, materiella tillgångar		-79,2	-102,5	-348,0
Nettoinvestering, finansiella tillgångar		0,0	-2,7	-16,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79,2	-105,2	-364,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		65,6	1,3	330,0
Amortering av skuld		-50,0	-100,0	-490,0
Öknig (-)/ minskning (+) av långfristiga fordringar		26,4	67,5	487,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		42,0	-31,2	327,7
Årets/ periodens kassaflöde		-736,2	-128,5	530,9
Livkvida medel vid året början		716,3	185,4	185,4
Likvida medel vid periodens/ årets slut		-19,9	56,9	716,3

NOTER

	April	April		April	April
Mkr	2015	2014		2015	2014
Not 1 Gemensamma och interna poster			Not 4 Avskrivningar		
<i>Intäkter</i>			Avskrivningar maskiner, invent och tekn anlägg		
Kalkylerad kapitaltjänst	109,8	110,4	Avskrivningar fastigheter och tekniska anlägg		
Schablonbidrag flyktingar	10,9	11,5	Summa		
Kalkylerad pension	45,4	41,9	-78,7 -74,8		
Differens po pålägg	0,0	9,1	Not 5 Skatteintäkter		
Försäkringsersättning	0,0		Preliminär kommunalskatt		
Övriga intäkter	0,0	0,1	Preliminär slutavräkning innevarande år		
Summa intäkter	166,1	173,0	Slutavräkningsdifferens föregående år		
			1 038,1 984,1		
			3,5 3,5		
			-4,1 -3,3		
			1 037,5 984,3		
<i>Kostnader</i>			Not 6 Generella statsbidragsintäkter		
Fastighetsskatt o försäkringar	-4,9	-5,5	Inkomstutjämningsbidrag		
Pensionsutbetalningar	-29,3	-28,8	Regleringsbidrag		
Pensioner, avsättning	-3,0	-7,5	Struktur- och införandebidrag		
Pensioner, avgiftsbestämd del	-38,9	-22,9	Kostnadsutjämningsbidrag		
Finansiell leasing	-2,0	-1,7	Bidrag för LSS-utjämning		
Semesterlöneskuld, ökning	-33,8	-34,3	Fastighetsavgift Kommunal fastighetsavgift		
Timlöner med mera, ökning	2,7	2,2	Summa		
Internleasing	-0,1	-0,1	467,7 465,5		
Långfristig skuld	-15,0		Not 7 Finansiella intäkter		
Summa kostnader	-124,3	-98,6	Ränteintäkter		
			Realiserad kursvinst placerade medel		
Summa netto	41,8	74,4	Återföring orealiserad förlust placerade medel		
			Fondutdelning placerade medel		
Not 2 Verksamhetens intäkter			Aktieutdelning koncernbolag och andra bolag		
Taxor och avgifter	84,3	79,1	Borgensavgift		
Externa bostad- och lokalhyror	29,9	26,9	Övriga finansiella intäkter		
Försäljning av verksamhet	43,4	38,5	Summa		
Bidrag från staten med flera	112,6	101,5	68,5 69,8		
Övriga verksamhetsintäkter	21,9	18,8	Not 8 Finansiella kostnader		
Summa intäkter	292,1	264,8	Räntekostnader		
			Internränta under byggtid		
Not 3 Verksamhetens kostnader			Finansiell kostnad, pensioner		
Personalkostnader	-1 044,2	-953,4	Realiserad förlust, placerade medel		
Varor	-100,6	-85,0	Bankkostnader		
Entreprenad och köp av verksamh	-337,6	-315,1	Övriga finansiella kostnader		
Externa lokalhyror	-33,3	-30,9	Summa		
Bidrag o transfereringar	-97,7	-80,5	-45,1 -57,1		
Övriga verksamhetskostnader	-169,5	-146,9	Not 9 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		
Summa kostnader	-1 783,0	-1 611,8	Avskrivningar		
			Avsättningar pensioner		
			Andra avsättningar		
			Summa		
			83,8 84,6		

	April	April		April	April
Not 10 Aktier och andelar	2015	2014		2015	2014*
AB Botkyrkabyggen	473,2	473,2	Garantipension, visstidspension, särskild ålderspension och särskild avtalspension		
Botkyrka Stadsnät AB	16,5	2,7			
Botkyrka etablering AB	-	0,1	Ingående avsättning	4,3	
Hågelbyparken AB	0,1	0,1	Pensionsutbetalningar	-0,3	
Upplev Botkyrka AB	3,1	3,1	Nytjänad pension	0,0	
Södertörns Energi AB	5,0	5,0	Ränte- och basbeloppsuppräknin	0,0	
SRV Återvinning AB	0,3	0,3	Förändring särskild löneskatt	-0,1	
Stockholmsregionens Försäkring	7,7	7,7	Övrigt	0,0	
Kommuninvest	3,7	3,7	Summa	4,0	13,2
Vårlyjus AB	0,8	0,8			
Övriga	0,1	0,1	Pensionsavsättning	392,3	379,3
Bostadsrätter	26,3	26,3			
Summa	536,8	523,1	* Jämförelsetal för 2014-04 lämnas inte i denna rapport då omräkning enligt ny uppställning inte kunnat ske.		
			Not 15 Andra avsättningar		
Not 11 Långfristiga fordringar			Anslutningsavgifter VA-verksamhet		
Lån till kommunala bolag	1 549,6	1 278,0	Övriga avsättningar	0,9	1,1
Lån till VA-anslutningar	0,0	0,0	Summa	0,9	1,1
Lån till kreditinstitut (Handelsbank)	-	744,3			
Övrig utlåning	0,1	0,1	Not 16 Långfristiga skulder		
Avgår kortfristig del	-0,7	-26,8	Handelsbanken	50,0	50,0
Summa	1 549,0	1 995,6	Nordea	350,0	350,0
			Kommuninvest	2 185,0	1 900,0
Not 12 Kortfristiga fordringar			Förinbetalda gatukostnadsersättningar	55,4	37,0
Kundfordringar	18,8	22,9	Förinbetalda anslutningsavgifter VA	66,1	54,5
Förutbetalda kostnader o upplupn	181,1	131,3	Finansiell leasing	12,9	11,0
Avräkning kommunalskatt	3,5	3,5	Investeringsbidrag	8,2	-
Upplupen fastighetsavgift	33,0	31,2	Skuld till kommunala bolag	13,7	-
Momsfordran	18,7	15,1	Övrig inlåning	0,4	-
Skattekonto	0,7	0,5	Övriga långfristiga skulder	15,0	-
Skattefordran löneskatt	9,5	9,6	Avgår kortfristig del	-1 210,0	-760,0
Kortfristiga fordringar koncern	1,5	1,5	Summa	1 546,7	1 642,5
Kortfristig del av lång fordran	0,7	26,8			
Övriga fordringar	32,5	22,8	Not 17 Kortfristiga skulder		
Summa	300,0	265,2	Upplupna arbetsgivaravgifter och preliminär ska	104,9	85,7
			Kortfristig leasingsskuld	4,2	3,3
Not 13 Kortfristiga placeringar			Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137,1	141,8
Räntefonder	1 079,6	274,1	Kommande års amorteringar*	1 210,0	760,0
Aktiefonder	199,5	200,1	Leverantörsskuld	201,9	120,9
Hedgefonder	116,9	116,3	Semesterlöneskuld	271,6	258,2
Övriga placeringar	0,2	0,3	Upplupna löner	39,1	31,3
Summa	1 396,2	590,8	Särskild löneskatt pensioner	7,4	6,8
			Pensioner avgiftsbestämd del	30,3	28,2
Not 14 Pensionsavsättningar			Kommuninvest		-
Exkl garantipension, visstidspension, särskild ålderspension och särskild avtalspension			Övriga kortfristiga skulder	41,1	52,2
Ingående avsättning	382,8		Summa	2 047,6	1 488,4
Pensionsutbetalningar	-3,8				
Nytjänad pension	6,6		Redovisningsprinciper		
Ränte- och basbeloppsuppräknin	1,8				
Avsatt förtroendevalda	0,0		Kommunen använder samma redovisningsprinciper vid delårs-		
Förändring särskild löneskatt	1,1		boksluten som används i årsbokslutet och som redovisas för		
Övrigt	0,1		i årsredovisningen.		
Summa	388,3	366,1			

VERKSAMHETSMÅTT

	April 2014	Bokslut 2014	April 2015	Budget 2015	Prognos 2015
Utbildningsnämnden					
Antal årsplatser i förskola	5 308		5 796	5 670	5 695
Antal elever i grundskolan, kommunen	8 010	7 773	7 785	8 088	7 950
Botkyrka elever totalt, grundskola	9 871	9 882	10 008	10 252	10 180
Antal elever gymnasium, kommunen	2 334	2 289	2 352	2 324	2 345
Botkyrka elever, totalt, gymnasieskola	3 456	3 388	3 412	3 408	3 408
Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden					
Gymnasial vuxenundervisning, elever	439	765		349	564*
Grundläggande vuxenundervisning	225	245		400	400
SFI	1065	1036		1100	1100
Eftergymnasiala platser, Xenter	191	214		256	290
Arbetsmarknadsprogram, heltidsplatser	276	265	278	400	350
Feriepraktik/sommarjobb		1187		1 450	1419
Daglig verksamhet, årsplatser	301	308	312	314	
* Eventuella platser utifrån vårproppen är inte medräknade.					
Socialnämnden					
<i>Ekonomiskt bistånd</i>					
Månadshushåll i genomsnitt		1 160	1 280	1194	1 212
Antal bidragsmånader totalt		13 916	4 851	14245	14 550
<i>Individuella stöd, antal årsplatser*</i>					
Barn och unga**	149	190	196,4	188	198
Personer med psykisk funktionsnedsättning **	108	106	98	92	97
Personer med beroendeproblem**	66	66	70	63	68
*avser samtliga placeringstyper och boenden dock ej kontaktpersoner					
**viktat till helårsplatser					
Vård- o omsorgsnämnd					
Hemtjänst, utförda timmar	151 266	449 400	151 150	407 500	417 450
Somatiskt boende	196	197	195	205	195
Demensboende	154	165	191	178	192
Korttidsplatser	20	20	20	23	22
Externa platser äldreomsorg	104	88	80	62	78
Bostad med särskild service, LSS	141	139	138	138	138
Externa placeringar, LSS	56	58	60	57	62
Antal brukare assistansersättning, SFB51*	186	190	188	190	190
Timmar SFB51, LSS, ledsagar- och Avlösarservice	163 770	515 481	168 084	577 320	497 821
*SFB51, Socialförsäkringsbalken 51					

**§ 117****Förändrade avgifter inom socialtjänsten (KS/2015:450)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige fastställer enligt nedan avgifter inom socialnämndens verksamheter för måltider samt avgift för logi som inte regleras genom hyreslagen och som beslutas för personer boende inom särskilt boende eller beslut för personer som får boende inom ramen för en annan stöd- eller hjälpåtgärd som inte innefattar behandling.

Avgiften för måltider blir 2 548 kronor per månad och för logi som inte omfattas av hyreslagen 1 854 kronor per månad. Avgiften för måltid i dagverksamheterna för besökare som bor i ordinärt boende blir 45 kronor per dag.

2. Kommunfullmäktige delegerar till socialnämnden att göra en årlig uppräkning av avgifterna två månader efter prisbasbeloppets justering.
3. Beslut fattat i samband med beslut om Botkyrka kommuns ettårsplan 2010 avseende avgifterna för stöd- och hjälpåtgärder för personer med missbruk och/eller psykiska problem upphör att gälla.

De nya avgifterna gäller from 2015-09-01.

Sammanfattning

Socialförvaltningen har 2014 tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen påbörjat en gemensam översyn av alla avgifter som förvaltningarna har rätt att ta ut med stöd av lagstiftning. Den totala översynen har blivit fördröjd och i avvaktan på denna vill förvaltningen göra vissa förändringar som vi bedömer vara brådskande. Nya avgifter föreslås from 2015-09-01 och blir 2 548 kronor per månad och för logi som inte omfattas av hyreslagen 1 854 kronor per månad. Avgiften för måltid i dagverksamheterna för besökare som bor i ordinärt boende blir 45 kronor per dag. Avgifterna kommer fortsättningsvis att följa prisbasbeloppets utveckling. Tidigare avgift för stöd- och hjälpåtgärder för personer med missbruk och/eller psy-

2015-06-08

Dnr KS/2015:450

kiska problem slutar att gälla. Förslaget innebär att måltidsavgiften blir densamma oavsett omsorgsform samt att avgift för logi följer aktuella bestämmelser i socialtjänstlagen.

Socialförvaltningen ansvarar för information till brukare och anhöriga som berörs av förslaget. Inflytanderådet har informerats om förändringen och forum finns för kontinuerlig information och dialog.

Socialförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-02-16.

Socialnämnden har behandlat ärendet 2015-05-26 § 80.

Yrkande

Mats Einarsson (V) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Expedieras till:
Kommunfullmäktige

**§ 80****Förändrade avgifter inom socialtjänsten (SN 2015:78)****Beslut**

Socialnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer enligt nedan avgifter inom socialnämndens verksamheter för måltider samt avgift för logi som inte regleras genom hyreslagen och som beslutas för personer boende inom särskilt boende eller beslut för personer som får boende inom ramen för en annan stöd- eller hjälpåtgärd som inte innefattar behandling.

Avgiften för måltider blir 2 548 kr per månad och för logi som inte omfattas av hyreslagen 1 854 kr per månad. Avgiften för måltid i dagverksamheterna för besökare som bor i ordinärt boende blir 45 kronor per dag. Kommunfullmäktige delegerar till Socialnämnden att göra en årlig uppräkningsavgifterna två månader efter prisbasbeloppets justering.

Beslut fattat i samband med beslut om Botkyrka kommuns ettårsplan 2010 avseende avgifterna för stöd- och hjälpåtgärder för personer med missbruk och/eller psykiska problem upphör att gälla.

De nya avgifterna gäller från 2015-09-01

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Socialförvaltningen har 2014 tillsammans med vård och omsorgsförvaltningen påbörjat en gemensam översyn av alla avgifter som förvaltningarna har rätt att ta ut med stöd av lagstiftning. Den totala översynen har blivit fördröjd och i avvaktan denna vill förvaltningen göra vissa förändringar som vi bedömer vara brådskande. Nya avgifter föreslås från 2015-09-01 och blir 2 548 kr per månad och för logi som inte omfattas av hyreslagen 1 854 kr per månad. Avgiften för måltid i dagverksamheterna för besökare som bor i ordinärt boende blir 45 kronor per dag. Avgifterna kommer fortsättningsvis att följa prisbasbeloppets utveckling. Tidigare avgift för stöd- och hjälpåtgärder för personer med missbruk och/eller psykiska problem slutar att gälla. Förslaget innebär att måltidsavgiften blir densamma oavsett omsorgsform samt att avgift för logi följer aktuella bestämmelser i socialtjänstlagen.

Socialförvaltningen ansvarar för information till brukare och anhöriga som berörs av förslaget. Inflytanderådet har informerats om förändringen och forum finns för kontinuerlig information och dialog.

Paragrafen justeras omedelbart.

Justeras 2015-05-26

Ordförande

Justerare

Sekreterare



2015-02-16

Dnr SN/2015:78

Referens
Birgitta Wallin

Mottagare
socialnämnden

Förändrade avgifter inom socialtjänsten

Förslag till beslut

Socialnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer enligt nedan avgifter inom socialnämndens verksamheter för måltider samt avgift för logi som inte regleras genom hyreslagen och som beslutas för personer boende inom särskilt boende eller beslut för personer som får boende inom ramen för en annan stöd- eller hjälpåtgärd som inte innefattar behandling.

Avgiften för måltider blir 2 548 kr per månad och för logi som inte omfattas av hyreslagen 1 854 kr per månad. Avgiften för måltid i dagverksamheterna för besökare som bor i ordinärt boende blir 45 kronor per dag. Kommunfullmäktige delegerar till Socialnämnden att göra en årlig uppräknings- och justering av avgifterna två månader efter prisbasbeloppets justering.

Beslut fattat i samband med beslut om Botkyrka kommuns ettårsplan 2010 avseende avgifterna för stöd- och hjälpåtgärder för personer med missbruk och/eller psykiska problem upphör att gälla.

De nya avgifterna gäller from 2015-09-01

Sammanfattning

Socialförvaltningen har 2014 tillsammans med vård och omsorgsförvaltningen påbörjat en gemensam översyn av alla avgifter som förvaltningarna har rätt att ta ut med stöd av lagstiftning. Den totala översynen har blivit fördröjd och i avvaktan denna vill förvaltningen göra vissa förändringar som vi bedömer vara brådskande. Nya avgifter föreslås from 2015-09-01 och blir 2 548 kr per månad och för logi som inte omfattas av hyreslagen 1 854 kr per månad. Avgiften för måltid i dagverksamheterna för besökare som bor i ordinärt boende blir 45 kronor per dag. Avgifterna kommer fortsättningsvis att följa prisbasbeloppets utveckling. Tidigare avgift för stöd- och hjälpåtgärder för personer med missbruk och/eller psykiska problem slutar att gälla. Förslaget innebär att måltidsavgiften blir densamma oavsett omsorgsform samt att avgift för logi följer aktuella bestämmelser i socialtjänstlagen.

Socialförvaltningen ansvarar för information till brukare och anhöriga som berörs av förslaget. Inflytanderådet har informerats om förändringen och forum finns för kontinuerlig information och dialog.

Socialförvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45, Tumba · Kontaktcenter 08-530 610 00

Direkt 08 - 530 61245 Sms-0734-218555 · E-post birgitta.wallin@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

2015-02-16

Dnr SN/2015:78

Ärendet

Under 2014 började socialförvaltningen och vård och omsorgsförvaltningen gemensamt att göra en översyn av alla avgifter som förvaltningarna har rätt att ta ut med stöd av socialtjänstlagens kapitel 8 paragraf 1 och 2. Avgiftsuttaget regleras på olika sätt t.ex. får avgifterna inte vara högre än kommunens självkostnad och vissa avgifter regleras också med prisbasbeloppet som utgångspunkt. Detta ärende berör avgifter för måltider och logi som inte regleras av hyreslagen

På grund av bland annat sjukdomsfall har avgiftsöversynen emellertid fördröjts. I avvaktan på den fullständiga översynen vill förvaltningen göra vissa förändringar som vi bedömer vara brådskande.

En person med funktionsnedsättning som får hjälp enligt socialtjänstlagen (SoL) får betala en omvårdnadsavgift. Avgiften beräknas med hänsyn till den enskildes ekonomiska förhållanden. Avgiften för hemtjänst i ordinärt och särskilt boende och dagverksamhet får enligt lagen uppgå till högst en tolfedel av 48 % av basbeloppet. För 2015 är högsta avgiften 1 780 kronor per månad

Vid sidan om omvårdnadsavgiften som ingår i maxtaxan får kommunen ta ut vissa andra avgifter, till exempel för mat och hyra. En grundläggande princip är att alla boende ska bekosta sina egna måltider och egen bostadskostnad med sina egna inkomster. Liksom andra medborgare kan de under vissa förutsättningar få bostadstillägg och eller ekonomiskt bistånd om inte den egna inkomsten räcker till. Kommunen får också ta ut skälig ersättning för andra stöd- och hjälpinsatser.

Avgiften för måltider för personer med psykisk funktionsnedsättning som får insatsen särskilt boende har inte höjts sedan 2005 och täcker inte längre kommunens självkostnad. Som ett exempel så understiger månadsavgiften för män som bor i kommunens särskilda boenden konsumentverkets beräknade kostnader för livsmedel. Priset för måltider skiljer sig också utifrån om den boende bor i kommunens egna boenden eller om boendeplatsen köps externt. Skälet för det har varit att kommunens egna boenden endast serverat ett lättare kvällsmål jämfört med de externt köpta boendeplatserna, så är det inte längre. Beroende på omsorgsform har kostnaden också varit olika hög för måltid och boende vilket har försvårat när en enskild haft behov av att byta omsorgsform och det har påverkat den enskildes privatekonomi.

2015-02-16

Dnr SN/2015:78

Förvaltningens förslag innebär också att

- det blir en koppling till prisbasbeloppet så att priset höjs eller sänks den 1 januari beroende på prisbasbeloppets förändring
- måltidsavgiften blir densamma oavsett omsorgsform
- avdrag för måltidskostnad vid frånvaro görs under förutsättning av att frånvaro anmäls senast klockan 12 dagen före
- måltidskostnaden för dagverksamhet i egen regi (sysselsättning) för personer i ordinärt boende (personer som inte bor i särskilt boende) blir 45 kronor.
- avgiften för bostad i särskilt boende som inte omfattas av hyreslagen får enligt förordning uppgå till högst en tolfedel av 0,50 gånger prisbasbeloppet. För år 2015 motsvarar det 1 854 kr per månad. Förvaltningens förslag till avgifter för logi i stödboende/ vård och omsorgsboende (annan stöd och hjälpinsats) följer med detta förslag till förändrade avgifter de bestämmelser i socialtjänstlagen som reglerar högsta avgift för bostad i särskilt boende som inte omfattas av hyreslagens regler. D.v.s. kostnad för logi i vård och omsorgsboende som inte regleras av hyreslagen (annan stöd och hjälpinsats) blir densamma oavsett vilken målgrupp som debiteras avgiften
- beslut fattat i samband med beslut om Botkyrka kommunens ettårsplan för 2010 avseende att avgifterna för stöd- och hjälpåtgärder (stödboende/omvårdnad) för personer med missbruk och eller psykiska problem höjs från 149 kr/dygn till 156 kr/dygn slutar att gälla.
- avgiften som styrs av socialtjänstförordning 2001:937 den s.k. 80-kronan som får tas ut vid stöd och hjälpinsatser av *behandlingskaraktär* berörs inte av detta beslut

Förslag till nya avgifter

Avgifterna föreslås gälla från och med den första september 2015.

	Månad	Per månad som % andel av prisbas-		Dygns- kostnad	Frukost	Huvudmål (middag)	Måltid	Mellanmål kväll
		belopp						
% andel av dygnskostnad för måltider				100 %	20 %	40 %	30 %	10 %
Måltidskostnad per månad inom socialpsykiatrin 2015 samt måltid med beslut om annan stöd- och hjälp-åtgärd	2 548 kr	5,73 %	82 kr	16,00 kr	33,00 kr	25,00 kr	8,00 kr	
Boende i särskilt boende som inte omfattas av hyreslagen samt Logi/ stöd-boende/vård och omsorgsboende (av-	1 854 kr	en tolfedel av 0,50 gånger prisbasbeloppet	62 kr					

2015-02-16

Dnr SN/2015:78

gift logi för annan stöd- och hjälpåtgärd)

Måltidskostnad inkl. kaffe dagverksamhet, för boende ordinärt boende

0,10

45,00 kr

Ekonomiska konsekvenser för den enskilde

För den enskilde i vård och omsorgsboende/stödboende, innebär förslaget att denna får en sänkt avgift jämfört med nuvarande dygnsavgift på 156 kronor per dygn och med att avgiften anpassas till de avgifter som gäller för funktionsnedsatta som får insats i särskilt boende enligt socialtjänstlagen. För förvaltningen innebär förändringen en förklarad administration.

Den enskilde som bor i kommunens egna särskilda boenden får måltidsavgiften höjd från 1 922 kr till 2 548 kr medan avgiften höjs med 8 kronor för de som bor i externt särskilt boende. Højningen blir allt från 826 kronor per månad till 0 kronor beroende på om personen idag har noll kronor i omvårdnadsavgift eller betalar full omvårdnadsavgift. Det gör att det är svårt att beräkna hur mycket intäkterna faktiskt ökar för kommunen.

Socialförvaltningen ansvarar för information till brukare och anhöriga som berörs av förslaget. Inflytanderådet har informerats om förändringen och forum finns för kontinuerlig information och dialog.

Marie Lundqvist
socialchef

**§ 118****Upphandling av hyresavtal för vård- och omsorgsboende, försäljning Samariten 1 (KS/2015:449)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner att hyreskontrakt för vård- och omsorgsboende och verksamhetslokaler ska upprättas som del i försäljningen av Samariten 1, Tumba.
2. Kommunfullmäktige uppdrar till tekniska nämnden att genomföra en sammanhållen upphandling och utifrån utvärderad upphandling besluta om försäljning av fastigheten.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2014-09-25 § 135, att ge tekniska nämnden i uppdrag att i samverkan med kommunens upphandlingsenhet i första hand förbereda för en försäljning av Tumba vård- och omsorgsboende kombinerat med upphandling av ett hyreskontrakt för ett vård- och omsorgsboende i nuvarande Tumba vård- och omsorgsboende, omfattande 50-70 platser. Beroende på dialogen kring utvecklingen av Fittja centrum kan försäljningen av Tumba vård- och omsorgsboende kompletteras med krav på ytterligare ett boende med 50-70 platser i Fittja. Förberedelserna bör påbörjas omgående så att försäljnings- och upphandlingsprocessen kan starta i början av 2015. Vidare att ge vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att, i samverkan med kommunens upphandlingsenhet, genomföra en upphandling av 50-60 nya platser i ett för ändamålet nybyggt vård- och omsorgsboende. De av kommunen förhyrda platserna i den nya anläggningen (boendet) ska dock drivas i kommunal regi.

Beslutet och uppdraget har beretts som ett särskilt projekt med projektledare och deltagare och där den överordnade styrgruppen utgjorts av berörda förvaltningschefer. Två olika metoder, konkurrensutsatt - upphandling enligt LOU - alternativt markanvisning, att sälja fastigheten har utretts och övervägts av styrgruppen. Båda metoderna är tidskrävande och innehåller olika

2015-06-08

Dnr KS/2015:449

möjligheter och risker. En sammanvägning av snabbast möjlig genomförandetid och möjlig godtagbar ekonomiskt utfall för kommunen gör att styrgruppen förordar alternativet - Upphandling i konkurrens enligt LOU.

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-05-13.

Tekniska nämnden har behandlat ärendet 2015-05-18 § 29.

Expedieras till:
Kommunfullmäktige



§ 29

Strategi för upphandling av hyresavtal för vård- och omsorgsboende m m och försäljning av Samariten 1, Tumba (TEF/2015:83)

Beslut

Tekniska nämndens förslag till kommunfullmäktige:

Hyreskontrakt för vård- och omsorgsboende och verksamhetslokaler ska upprättas som del i försäljningen av Samariten 1, Tumba, Botkyrka, varvid genomförandet sker som en sammanhållen upphandling.

Kommunfullmäktige uppdrar till tekniska nämnden att utifrån utvärderad upphandling besluta om försäljning av fastigheten.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2014-09-25 § 135, att ge tekniska nämnden i uppdrag att i samverkan med kommunens upphandlingsenhet i första hand förbereda för en försäljning av Tumba vård- och omsorgsboende kombinerat med upphandling av ett hyreskontrakt för ett vård- och omsorgsboende i nuvarande Tumba vård- och omsorgsboende, omfattande 50-70 platser. Beroende på dialogen kring utvecklingen av Fittja centrum kan försäljningen av Tumba vård- och omsorgsboende kompletteras med krav på ytterligare ett boende med 50-70 platser i Fittja. Förberedelserna bör påbörjas omgående så att försäljnings- och upphandlingsprocessen kan starta i början av 2015. Vidare att ge vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att, i samverkan med kommunens upphandlingsenhet, genomföra en upphandling av 50-60 nya platser i ett för ändamålet nybyggt vård- och omsorgsboende. De av kommunen förhyrda platserna i den nya anläggningen (boendet) ska dock drivas i kommunal regi.

Beslutet och uppdraget har beretts som ett särskilt projekt med projektledare och deltagare och där den överordnade styrgruppen utgjorts av berörda förvaltningschefer. Två olika metoder, konkurrensutsatt - Upphandling enligt

2015-05-18

Dnr TEF/2015:83

LOU alternativt - Markanvisning, att sälja fastigheten har utretts och övervägts av styrgruppen. Båda metoderna är tidskrävande och innehåller olika möjligheter och risker. En sammanvägning av snabbast möjlig genomförandetid och möjlig godtagbar ekonomiskt utfall för kommunen gör att styrgruppen förordar alternativet - Upphandling i konkurrens enligt LOU.

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i tjänsteskrivelse daterad 2015-05-07, reviderad 2015-05-13.

Expedieras till

Kommunfullmäktige
Vård- och omsorgsnämnden
Anne Lundkvist
Utbildningsnämnden
Jan Strandbacke
Samhällsbyggnadsnämnden
Magnus Andersson
Anders Kuytser
Helene Hill
Niclas Johansson
Ove Lundgren



2015-05-13

Dnr TEF/2015:83

Referens
Ove Lundgren
Projektledare

Mottagare
Tekniska nämnden

Strategi för upphandling av hyresavtal för vård- och omsorgsboende m m och försäljning av Samariten 1 i Tumba, Botkyrka

Förslag till beslut

Tekniska nämnden förslag till kommunfullmäktige:

Hyreskontrakt för vård- och omsorgsboende och verksamhetslokaler ska upprättas som del i försäljningen av Samariten 1 Tumba, Botkyrka varvid genomförandet sker som en sammanhållen upphandling.

Kommunfullmäktige uppdrar till tekniska nämnden att utifrån utvärderad upphandling besluta om försäljning av fastigheten.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2014-09-25 § 135, att ge tekniska nämnden i uppdrag att i samverkan med kommunens upphandlingsenhet i första hand förbereda för en försäljning av Tumba vård- och omsorgsboende kombinerat med upphandling av ett hyreskontrakt för ett vård- och omsorgsboende i nuvarande Tumba vård- och omsorgsboende, omfattande 50-70 platser. Beroende på dialogen kring utvecklingen av Fittja centrum kan försäljningen av Tumba vård- och omsorgsboende kompletteras med krav på ytterligare ett boende med 50-70 platser i Fittja. Förberedelserna bör påbörjas omgående så att försäljnings- och upphandlingsprocessen kan starta i början av 2015. Vidare att ge vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att, i samverkan med kommunens upphandlingsenhet, genomföra en upphandling av 50-60 nya platser i ett för ändamålet nybyggt vård- och omsorgsboende. De av kommunen förhyrda platserna i den nya anläggningen (boendet) ska dock drivas i kommunal regi.

Beslutet och uppdraget har beretts som ett särskilt projekt med projektledare och deltagare och där den överordnade styrgruppen utgjorts av berörda förvaltningschefer. Två olika metoder, konkurrensutsatt - Upphandling enligt LOU alternativt - Markanvisning, att sälja fastigheten har utretts och övervägts av styrgruppen. Båda metoderna är tidskrävande och innehåller olika möjligheter och risker. En sammanvägning av snabbast möjlig genomföran-

2015-05-13

Dnr TEF/2015:83

detid och möjlig godtagbar ekonomiskt utfall för kommunen gör att styrgruppen förordar alternativet - Upphandling i konkurrens enligt LOU.

Bakgrund

Vård- och omsorgsförvaltningen har under en längre tid redovisat förslag på att avveckla eller reducera antalet platser på Tumba äldreboende, fastigheten Samariten 1. Tumba äldreboende byggdes ursprungligen som ett sjukhem för äldre i landstingets regi. Därutöver byggdes lokaler för s.k. primärvård vårdcentral, mödravård, barnavård och tandvård.

I samband med huvudmannaskapsförändringen i mitten av 1990-talet förvärvade kommunen fastigheten och har därefter använt den för särskilt boende för äldre samtidigt som landstinget fortsatt att bedriva verksamhet genom att hyra lokaler av kommunen. Kommunens enda förskola med övernattning samt rehabverksamhet, administration för myndighetsutövning, tillagningskök och samlingslokal för vuxna är också lokaliserade till fastigheten. Därutöver finns bl.a. ögonsjukvård och mottagning för logopedi.

Kommunen förvärvade fastigheten av landstinget 1995 för 110 Mkr. Detaljplanen från 1970 och anger allmänt ändamål. Fastigheten är på ca 37 000 kvm och är bebyggd med nio sammanhängande byggnader på ca 23 000 kvm. Av kommunens del disponerar vård och omsorgsboende 2/3 eller 16 000 kvm. Övriga ca 7 000 kvm är de lokaler som används av kommunen, landstinget och enskilda företag med kopplingar till sjuk och hälsovård. En del av dessa överväger andra lokallösningar samtidigt som andra önskar kvarstanna eller inte kan erbjudas konkreta alternativ i närtid.

Fastigheten omfattas av detaljplan för allmänt ändamål. Det innebär att förändringar från nuvarande användning kräver ny detaljplan. Ändringar som gäller från 2015 gör det numera möjligt med enskilt ägande med samma förutsättningar som tidigare endast gällde offentliga ägare. I praktiken ska all avvikelse föregås av ny detaljplan vilket i tid sällan understiger 18 månader och förutsätter planuppdrag från kommunen.

Byggnaderna är inte anpassade för dagens krav. Framst gäller det för vård- och omsorgsboendet. Boendeenheterna måste utformas på ett helt nytt sätt som exempelvis i det nyligen färdigställda Tornet. Dessutom är koncentration av boendeplatser, drygt 150, för stor. En anpassning till nu ställda krav på vård- och äldreboende bedöms rymmas inom nuvarande detaljplan.

Motiv för val av försäljningsstrategi

Valet av försäljningsstrategi står mellan Lagen om offentlig upphandling (LOU) och Markanvisning. Beredningen av ärendet har visat att förväntade

2015-05-13

Dnr TEF/2015:83

ekonomiska fördelar för kommunen med markanvisningen inte givet är så stora så att en försäljning av fastigheten med nuvarande användning ska utslutas. Från 2015 är det genom en ändring i Plan och bygglagen (PBL) också möjligt för en enskild ägare att inneha verksamheter vid en s.k. A-tomt som i det här fallet. Tidigare behövdes en ny detaljplan. Sammantaget leder det till att en försäljning kopplat till tecknandet av hyreskontrakt genom en upphandling kan vara det snabbaste tillvägagångsättet att förse vård och omsorgen med nya lägenheter.

Det finns alltså stora behov inom främst vård och omsorgsboendet som gör det angeläget att prioritera möjligheterna till snabba lösningar. Beredningen som ligger till grund för förslaget till beslut har särskilt beaktat denna brådska vid valet av strategi för försäljningen. Oavsett vilken metod som väljs för försäljning av fastigheten och anskaffning av lägenheter och lokaler finns det risker som förseningar eller att oförutsedda omständigheter uppstår. Tidsaspekten är viktigast när det gäller behovet att iordningställa nya boendeenheter inom tre år. Därför arbetar förvaltningen med parallella lösningar som vid behov ska kunna forceras. För att begränsa riskerna och samtidigt hålla möjligheterna öppna med försäljningen av fastigheten respektive upphandlingen av hyresavtal kommer en undre och övre prisgräns ingå som en förutsättning.

Upphandlingen kan med gjorda förberedelser påbörjas direkt efter kommunfullmäktiges beslut. Förutsatt att inslag av överprövning uteblir eller begränsas, beräknas en försäljning och tecknandet av hyreskontrakt kunna slutföras under 2015

Styrkor och svagheter med alternativen

Vid försäljning enligt LOU får kommunen ersättningen i anslutning till att upphandlingen genomförts. LOU har stora krav på form och tydlighet och möjlighet till överprövning vilket utgör en risk för tidsåtgång och utfall.

Slutförd upphandling medför att ansvaret för den fortsatta förvaltningen och genomförandet läggs på den nya fastighetsägaren. En tidig överlåtelse begränsar kommunens möjligheter att påverka den fortsatta utvecklingen av fastigheten. Utöver avtal som reglerar kommunens direkta behov och som formellt är fristående från överlåtelsen ankommer på den nye ägaren att hantera utvecklingen i övrigt. Kommunens framtida möjligheter att påverka ligger inom myndighetsansvaret. En värdeutveckling som följer av ny detaljplan tillfaller fastighetsägaren. En mindre marknadsanalys visar att intresset för fastigheten är stort och flertalet förordar markanvisning. Markanvisningen inkluderar att kommunen medverkar aktivt i förändringen av området vilket ställer krav på resurser. En markanvisningstävlan med flera er-

2015-05-13

Dnr TEF/2015:83

farna exploatörer kan ge värdefulla inspel på områdets utvecklingsmöjligheter.

Värdeökningen som en ny detaljplan och utveckling innebär tillfaller kommunen. Fullföljs inte markanvisningen till en ny detaljplan och försäljning, riskerar processen avbrytas.

Riskanalys och motverkande åtgärder

Upphandlingen syftar till att en försäljning av fastigheten kopplas till tecknandet av hyreskontrakt för funktionsenliga vård- och omsorgsbostäder och verksamhetslokaler. För att säkerställa kommunens intressen i den processen kommer särskilda krav behöva ställas på en ny ägare.

Oavsett val av strategi, försäljning enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU) eller markanvisning, finns det risker för förseningar på grund av att processerna innehåller rätt till olika överprövningar. För att undvika att det drabbar behovet av nya platser för vård- och omsorgboende drivs parallellt ett arbete mellan förvaltningarna för att kunna uppföra permanenta boenden och tidsbegränsade lösningar med hög kvalitet. Tidigare beslutsunderlag visar på flera samband som nyetableringar av vård- och omsorgboende i Fittja, Vårsta och ospecificerade platser i kommunen, vilket har varit och kommer att bli en viktig del i den fortsatta hanteringen. De medel som avsatts i budget 2015 ska bl.a. göra det möjligt för vård- och omsorgsförvaltningen att förstärka resurserna för detta.

Ekonomiska konsekvenser och styrning

Funktionsanpassade lägenheter för vård- och omsorgboende och lokaler för verksamheterna innebär en högre kostnadsnivå. När det gäller verksamhetslokaler så påverkar det ekonomiskt kommunen direkt. När det gäller vård- och omsorgboende för vilka kommunen har fastställda riktlinjer, är sambandet mer komplext. I det här fallet avser kommunen göra en s.k. blockförhyrning som inkludera minst 60 lägenheter och lokaler för gemensamma ändamål. I nästa steg hyr kommunen ut i andra hand till de enskilda lägenhetsinnehavarna/vårdtagarna som vid behov beviljas bostadsbidrag. Motsvarande gäller redan vid i närtid iordningsställda boenden som Tornet. Den enskildes rätt till bostadsbidrag avlastar kommunen kostnader. Den enskildes rätt till ett garantibelopp gör att kommunen i vissa fall ska gå in täcka kostnader som föranleds av högre hyra.

Oavsett om kommunen väljer att hyra av externa fastighetsägare eller bygga i egen regi kommer kostnadsnivån för lägenheter och lokaler som nu finns inom Samariten 1 att uppnå en avsevärt högre nivå efter omdaningen som en följd av funktionsanpassningar. För kommunen är det angeläget att upphandlingen innebär ett bra kvalitetsmässigt och ekonomiskt utfall. Förutsätt-

2015-05-13

Dnr TEF/2015:83

ningarna för upphandlingen kommer därför vara tydliga vad det gäller villkor för köpeskilling av fastigheten och hyreskontrakten. Värduzlåtanden och referensunderlag kommer att ligga till grund för den bedömningen

Kommunfullmäktige föreslås därför uppdra till Tekniska nämnden att innan tilldelningsbeslut meddelas i upphandlingen, besluta om villkor för själva fastighetsförsäljningen och samtidigt göra en bedömning av de ekonomiska konsekvenserna för kommunen.

Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Expedieras till

Kommunfullmäktige
Vård och omsorgsnämnden
Anne Lundkvist
Utbildningsnämnden
Jan Strandbacke
Samhällsbyggnadsnämnden
Magnus Andersson
Anders Kuylser
Helene Hill
Niclas Johansson

**§ 119****Slutrapport Tullinge Trädgårdsstad etapp 3 (KS/2015:254)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner slutrapport för exploateringsprojektet 9152, Tullinge Trädgårdsstad etapp 3.

Sammanfattning

Detta projekt utgör den tredje och sista etappen av förtätningen av centrala Tullinge Villastad. HSB, JM och Skanska har genom deras gemensamma handelsbolag Tullinge Trädgårdsstad HB varit den gemensamma exploatören.

Detaljplanen vann laga kraft den 26 april 2010.

Projektet budgeterades redan från början att gå med ett underskott. Bakgrunden till detta var att ett ramavtal tecknades med exploatören om att 50 % av gata och VA skulle bekostas av kommunen. Orsaken till detta var att delar av utbyggnaden ansågs vara till nytta för andra områden än exploateringsområdet.

Av olika anledningar har utbyggnaden blivit dyrare än vad som budgeterats. Projektets netto var -6 miljoner kronor i budget. Slutligt totalt netto blev -17,7 miljoner kronor. Exploatering ger ett överskott på 1 407 000 kronor. Gata/park får ett underskott på -16 597 000 kronor. VA får ett underskott på -2 562 000 kronor.

Orsaker till ökade kostnader i projektet är främst att gatan och parken blev dyrare än beräknat, cirka -10 miljoner kronor dyrare netto. När budgeten togs fram användes inte principen med internränta inom kommunen. Den interna räntan har lagts till efter att beslut om genomförandebudgeten tagits och belastar nu resultatet med drygt 5,6 miljoner kronor. Från och med 2015 så läggs inte internränta på i exploateringsprojekten.

2015-06-08

Dnr KS/2015:254

Projektets konkreta nyttomål var att radhus, småhustomter och en förskola om 4 avdelningar samt en park/lekplats som är tillgänglig även för dem med funktionshinder skulle byggas. Resultatet är cirka 80 nya bostäder, en förskola med 4 avdelningar och en tillgänglighetsanpassad park/lekplats. Nyttomålet är uppfyllt.

Projektmålet är nästan uppfyllt med en laga kraftvunnen detaljplan över hela området utom för 2 fastigheter som med tänkt utformning utan bullerskärm inte klarade gränsvärdena.

Samtliga pågående exploateringsprojekt följs upp och redovisas i samband med tertialbokslut. Kostnader och intäkter och avvikelser från budget finns alltid med och finns även beskrivna i den rapport som uppdateras vid varje tertial. Rapporten innehåller även information om avvikelser i förhållande till tidsplaner. Närmare redovisning av projektet i text och siffror finns i bilagda slutredovisningsrapport och ekonomisk rapport.

Vid bedömning av resultatet för 2015 som gjordes i samband med bokslutet för 2014 bedöms exploateringsverksamheten ge ett överskott med minst 10 miljoner kronor för året som helhet. Nytt tertialbokslut för januari till april 2015 är under framtagande.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-05-18.

Klimat- och planeringsberedningen har behandlat ärendet 2015-05-21 § 18.

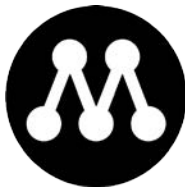
Yrkande

Gabriel Melki yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Särskilt yttrande

Jimmy Baker (M) och Robert Steffens (C) lämnar ett särskilt yttrande, bilaga.

Expedieras till:
Kommunfullmäktige



SÄRSKILT YTTRANDE

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige

2015-06-08

Ärende 119 Slutrapport Tullinge Trädgårdsstad etapp 3 (KS/2015:254)

Vi anser att kommunen inte ska behöva gå med underskott när det gäller bostads-exploateringar. Närheten till Stockholm och det faktum att vi har en bostadsbrist i hela länet och en marknadsefterfrågan efter bostäder som inte ens är nära att matcha utbudet. Det, i kombination med en period av historiskt sett låga räntor på bostadslån, har drivit upp såväl mark- som bostadspriser till historiskt höga nivåer. Dessa nivåer driver givetvis i sin tur även upp priserna för nyproduktion.

Att Botkyrka kommun, på flera projekt, då lyckas med att gå med underskott, när målet för samtliga projekt bör vara ett mindre överskott eller åtminstone nära noll, är anmärkningsvärt.

Framöver skulle vi helst inte vilja se att kommunen gör fler mångmiljonunderskott. I detta fall var ursprungsprognosen sex miljoner kronor i underskott.

I ett, på bomarknaden, attraktivt projekt som Tullinge Trädgårdsstad, borde resultatet snarare ha varit ett överskott eller åtminstone ett resultat "nära noll".

Men ett totalt underskott på 17,7 miljoner kronor är helt oacceptabelt och motsvarar de facto en subvention på uppskattningsvis c:a 200 000 kr per bostad. De kostnaderna borde i huvudsak ha belastat de som idag de som har köpt bostäder på, den på bostadsmarkanden eftertraktade, Trädgårdsstaden.

Jimmy Baker (M)

Robert Steffens (C)

**§ 18****Slutrapport Tullingeträdgårdsstad etapp 3 (KS/2015:254)****Klimat- och planeringsberedningens förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutrapport för exploateringsprojektet 9152, Tullinge Trädgårdsstad etapp 3

Sammanfattning

Detta projekt utgör den tredje och sista etappen av förtätningen av centrala Tullinge Villastad. HSB, JM och Skanska har genom deras gemensamma handelsbolag Tullinge Trädgårdsstad HB varit den gemensamma exploatören.

Detaljplanen vann laga kraft den 26 april 2010.

Projektet budgeterades redan från början att gå med ett underskott. Bakgrunden till detta var att ett ramavtal tecknades med exploatören om att 50 % av gata och va skulle bekostas av kommunen. Orsaken till detta var att delar av utbyggnaden ansågs vara till nytta för andra områden än exploateringsområdet.

Av olika anledningar har utbyggnaden blivit dyrare än vad som budgeterats. Projektets netto var -6 miljoner kronor i budget. Slutligt totalt netto blev -17,7 miljoner kronor. Exploatering ger ett överskott på 1 407 000 kronor. Gata/park får ett underskott på -16 597 000 kr. VA får ett underskott på -2 562 000 kr.

Orsaker till ökade kostnader i projektet är främst att gatan och parken blev dyrare än beräknat, cirka -10 miljoner kronor dyrare netto. När budgeten togs fram användes inte principen med internränta inom kommunen. Den in-

2015-05-21

Dnr KS/2015:254

terna räntan har lagts till efter att beslut om genomförandebudgeten tagits och belastar nu resultatet med drygt 5,6 miljoner kronor. Från och med 2015 så läggs inte internränta på i exploateringsprojekten.

Projektets konkreta nyttomål var att radhus, småhustomter och en förskola om 4 avdelningar samt en park/lekplats som är tillgänglig även för dem med funktionshinder skulle byggas. Resultatet är cirka 80 nya bostäder, en förskola med 4 avdelningar och en tillgänglighetsanpassad park/lekplats. Nyttomålet är uppfyllt.

Projektmålet är nästan uppfyllt med en laga kraftvunnen detaljplan över hela området utom för 2 fastigheter som med tänkt utformning utan bullerskärm inte klarade gränsvärdena.

Samtliga pågående exploateringsprojekt följs upp och redovisas i samband med tertialbokslut. Kostnader och intäkter och avvikelser från budet finns alltid med och finns även beskrivna i den rapport som uppdateras vid varje tertial. Rapporten innehåller även information om avvikelser i förhållande till tidsplaner. Närmare redovisning av projektet i text och siffror finns i bilagda slutredovisningsrapport och ekonomisk rapport.

Vid bedömning av resultatet för 2015 som gjordes i samband med bokslutet för 2014 bedöms exploateringsverksamheten ge ett överskott med minst 10 miljoner kronor för året som helhet. Nytt tertialbokslut för januari till april 2015 är under framtagande.



2015-05-18

Dnr KS/2015:254

Referens
Heléne HillMottagare
Kommunstyrelsen

Slutrapport Tullinge Trädgårdsstad etapp 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutrapport för exploateringsprojektet 9152, Tullinge Trädgårdsstad etapp 3

Sammanfattning

Detta projekt utgör den tredje och sista etappen av förtätningen av centrala Tullinge Villastad. HSB, JM och Skanska har genom deras gemensamma handelsbolag Tullinge Trädgårdsstad HB varit den gemensamma exploatören.

Detaljplanen vann laga kraft den 26 april 2010.

Projektet budgeterades redan från början att gå med ett underskott. Bakgrunden till detta var att ett ramavtal tecknades med exploatören om att 50 % av gata och va skulle bekostas av kommunen. Orsaken till detta var att delar av utbyggnaden ansågs vara till nytta för andra områden än exploateringsområdet.

Av olika anledningar har utbyggnaden blivit dyrare än vad som budgeterats. Projektets netto var -6 miljoner kronor i budget. Slutligt totalt netto blev -17,7 miljoner kronor. Exploatering ger ett överskott på 1 407 000 kronor. Gata/park får ett underskott på -16 597 000 kr. VA får ett underskott på -2 562 000 kr.

Orsaker till ökade kostnader i projektet är främst att gatan och parken blev dyrare än beräknat, cirka -10 miljoner kronor dyrare netto. När budgeten togs fram användes inte principen med internränta inom kommunen. Den interna räntan har lagts till efter att beslut om genomförandebudgeten tagits och belastar nu resultatet med drygt 5,6 miljoner kronor. Från och med 2015 så läggs inte internränta på i exploateringsprojekten.

2015-05-18

Dnr KS/2015:254

Projektets konkreta nyttomål var att radhus, småhustomter och en förskola om 4 avdelningar samt en park/lekplats som är tillgänglig även för dem med funktionshinder skulle byggas. Resultatet är cirka 80 nya bostäder, en förskola med 4 avdelningar och en tillgänglighetsanpassad park/lekplats. Nyttomålet är uppfyllt.

Projektmålet är nästan uppfyllt med en laga kraftvunnen detaljplan över hela området utom för 2 fastigheter som med tänkt utformning utan bullerskärm inte klarade gränsvärdena.

Samtliga pågående exploateringsprojekt följs upp och redovisas i samband med tertialbokslut. Kostnader och intäkter och avvikelser från budet finns alltid med och finns även beskrivna i den rapport som uppdateras vid varje tertial. Rapporten innehåller även information om avvikelser i förhållande till tidsplaner. Närmare redovisning av projektet i text och siffror finns i bilagda slutredovisningsrapport och ekonomisk rapport.

Vid bedömning av resultatet för 2015 som gjordes i samband med bokslutet för 2014 bedöms exploateringsverksamheten ge ett överskott med minst 10 miljoner kronor för året som helhet. Nytt tertialbokslut för januari till april 2015 är under framtagande.

Mattias Jansson
Kommundirektör

Heléne Hill
Exploateringschef

Bilagor

Slutrapport Tullinge Trädgårdsstad etapp 3
Plankarta
Ekonomisk rapport

Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden

Agneta Engver Lindquist, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Inger Larsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Heléne Hill, Kommunledningsförvaltningen

Monica Blommark, Kommunledningsförvaltningen



Referens
Agneta Engver Lindquist

Mottagare
Styrgrupp

Slutrapport

9152, Tullinge Trädgårdsstad 3



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bakgrund	3
Projektets resultat kontra projektmål	3
Måluppfyllnad	3
Tidplan kontra utfall	3
Kostnader, personresurser	3
Erfarenheter av projektarbetet	4
Förslag till förbättringar	4
Bilagor:	4

Sammanfattning

Detta projekt utgör den tredje och sista etappen av förtätningen av centrala Tullinge Villastad. HSB, JM och Skanska har genom deras gemensamma handelsbolag Tullinge Trädgårdsstad HB varit den gemensamma exploitören. Projektet har redan från början varit ett projekt som skulle gå med underskott då vi hade ett ramavtal som talade om att ca 50 % av gata och va skulle bekostas av kommunen då delar av utbyggnaden kunde anses som inte bara detta område hade glädje av. Av olika andra anledningar har delar av denna utbyggnad blivit dyrare än vad vi kunde förutspå vid budgettillfället, såsom bl.a. internränta (-5,6 Mkr) och forcering av parken (-2,5 Mkr).

Bakgrund

För Tullinge Trädgårdsstad fanns ett program och gestaltungsprinciper från 1998, som skulle vara utgångspunkt för detaljplaneläggningen av området. I samband med att arbetet för området påbörjades bildades ett handelsbolag mellan de berörda exploitörerna, HSB, JM och Skanska. Kommunstyrelsen beslutade 1998-09-07 § 161 att uppdraga åt dåvarande byggnadsnämnd att planlägga området enligt det ramavtal som finns för utbyggnad av centrala delen av Tullinge Villastad.

Projektets resultat kontra projektmål

Måluppfyllnad

Projektets konkreta nyttomål är att tillskapa radhus, småhustomter och en förskola om 4 avdelningar samt en park/lekplats som är tillgänglig för alla, dvs. även dem med funktionshinder. Resultatet har blivit ca 80 nya bostäder, 4 avdelningars förskola och en tillgänglighetsanpassad park/lekplats. Därmed får nyttomålet anses uppfyllt. Även projektmålet är nästan helt uppfyllt då vi lyckades med att få en laga kraftvunnen detaljplan över hela området utom för 2 fastigheter som med tänkt utformning utan bullerskärm inte klarade gränsvärdena.

Tidplan kontra utfall

Tidplanen har inte kunnat hållas dels för att intresset bland exploitörerna svalnade en tid då dessa hade fullt upp med att få till intresserade köpare i etapp 2 dels för att det var problem med att få till en detaljplan som uppfyllde bullerkraven.

Kostnader, personresurser

Projektet har gått väldigt mycket över budget. Närmare förklaringar till detta framgår i bilagda ekonomiska bilaga.

Erfarenheter av projektarbetet

Vissa delar av underskottet hade kunnat undvikas om kalkylen hade justerats direkt innan genomförandet skulle ske.

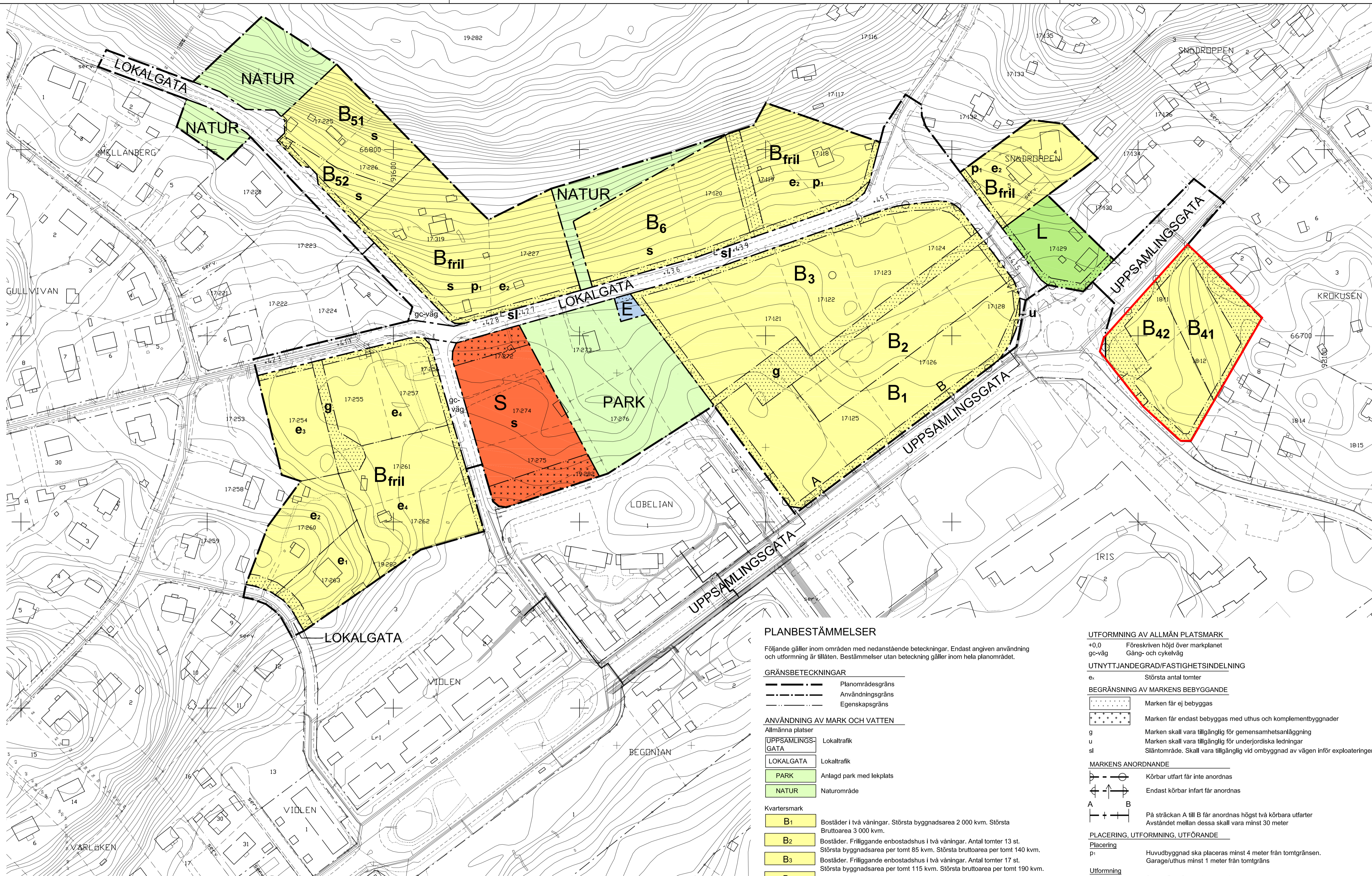
Förslag till förbättringar

Det man kan dra för slutsats är bl.a. att man hade kunnat göra bättre uppgörelser med exploatörerna om vi inte hade gjort dåliga ramavtal innan etapp 1 som mer eller mindre bakbinder kommunen när kostnaderna ökar.

Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringschef

Bilagor:

1. Karta
2. Budget



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- UPPSAMLINGS-GATA Lokaltrafik
- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park med lekplats
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B1** Bostäder i två våningar. Största byggnadsarea 2 000 kvm. Största bruttoarea 3 000 kvm.
- B2** Bostäder. Friliggande enbostadshus i två våningar. Antal tomter 13 st. Största byggnadsarea per tomt 85 kvm. Största bruttoarea per tomt 140 kvm.
- B3** Bostäder. Friliggande enbostadshus i två våningar. Antal tomter 17 st. Största byggnadsarea per tomt 115 kvm. Största bruttoarea per tomt 190 kvm.
- B41** Bostäder. Enbostadshus i högst två våningar. Där souterängväning krävs tilläts enbart ytterligare en våning. Antal tomter 5st. Största byggnadsarea 120 kvm. Största bruttoarea 200 kvm.
- B42** Bostäder. Enbostadshus i högst två våningar. Antal tomter 6st. Största byggnadsarea 120 kvm. Största bruttoarea 200 kvm.
- B51** Bostäder. Friliggande enbostadshus i en våning med souterängväning. Antal tomter 3 st. Största byggnadsarea 210 kvm. Största bruttoarea 240 kvm.
- B52** Bostäder. Friliggande enbostadshus i en våning med souterängväning. Antal tomter 1 st. Största byggnadsarea 250 kvm. Största bruttoarea 300 kvm.
- B6** Bostäder. Rad-, kedje- och/eller parhus i en våning utöver souterängväning. Störst byggnadsarea 1 000 kvm. Största bruttoarea 2 500 kvm.
- Bfril** Bostäder. Enbostadshus i högst två våningar. Där souterängväning krävs ytterligare högst en våning. Största byggnadsarea 200 kvm. Största bruttoarea 265 kvm varav minst 30 och högst 45 kvm för garage/carport. Garage/carport skall placeras minst 6 m från gata. Dock kan långsida utan port placeras i förgårdslinjen. Högst en huvudbyggnad och ett garage/carport per tomt. Högst en bostad per tomt. Garage får inte inredas till bostad.
- E** Transformatorstation
- L** Trädgårdsmästeri. Högst en tredjedel av tomten får bebyggas med en största byggnadsarea på 160 kvm för försäljningstokal i övrigt växthus/uthus
- S** Förskola/skola. Största bruttoarea 800 kvm.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- +0,0 Föreskriven höjd över markplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e_x Största antal tomter

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och komplementbyggnader
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar
- sl Slätområde. Skall vara tillgänglig vid ombyggnad av vägen inför exploateringen

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas
- Endast körbar infart får anordnas
- På sträckan A till B får anordnas högst två körbara utfarter
- Avståndet mellan dessa skall vara minst 30 meter

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtrönsen. Garage/uthus minst 1 meter från tomtrönsen
- Utformning s Souterängväning skall anordnas

Byggnadsteknik
Bostäder inom område där riktvärdena för buller överskrids ska utformas så att minst hälften av böningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (inlufsvärde) utanför fönster och vid uteplats.
Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt enligt kommunens dagvattenstrategi.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

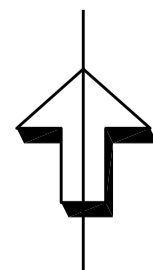
Genomförandetiden är 7 år från den dagen planen vinner laga kraft.

DETALJPLAN FÖR TULLINGE TRÄDGÅRDSSTAD, del 3 I TULLINGE VILLASTAD BOTKYRKA KOMMUN

UPPRÄTTAD I JANUARI 2009. REVIDERAD I SEPTEMBER 2009
AV SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN PG CARLSSON ARKITEKT AB

Marita Claesson Stadsarkitekt Eva Kamph Planarkitekt PG Carlsson Arkitekt SAR/MSA 45-33X

GRUNDKARTA
Koordinatsystem i ST 74
Höjdsystem RH 00, mätklass II
Fotogrammetriskt framställd
Grundkartan upprättad i februari månad 2008 genom utdrag ur kommunens kartbas



0 10 20 40 60 80 100 METER
ORIGINALSKALA 1:1000

UPPHÄVT OMRÅDE
LÄNSSTYRELSEN
2010-04-26

Antagen KF 2009-11-26
Laga kraft 2010-04-26

Tillhör kommunfullmäktiges i
Botkyrka kommun beslut
2009-11-26 §189

Håkan Hultgren
Kommunfullmäktiges sekreterare

TOTAL PROJEKTBUDET

EXPLOATERING	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)	3 944 600		-3 944 600
Mark (förvärv/försäljning)	1 620 000	8 500 000	6 880 000
Övriga kostnader	1 525 400		-1 525 400
Planavgifter		340 000	340 000
Summa generell exploatering	7 090 000	8 840 000	1 750 000
INVESTERING ALLMAN PLATS	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Utgifter gata/park	15 000 000		-15 000 000
Gatukostnadsersättning		8 400 000	8 400 000
Summa allmän plats	15 000 000	8 400 000	-6 600 000
INVESTERING VATTEN/AVLOPP	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Utgifter VA	5 300 000		-5 300 000
Anläggningsavgifter VA		4 100 000	4 100 000
Summa kommunalt va	5 300 000	4 100 000	-1 200 000
	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTALT PROJEKTET	27 390 000	21 340 000	-6 050 000

VARAV REDOVISAT T O M:

2009-08-31

	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTALT PROJEKTET	4 830 000	750 000	-4 080 000

ATERSTÄENDE BUDGET FÖR FÖRDELNING

PER NAMND	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Samhällsbyggnadsnämnden			
- exploatering	4 276 000	8 090 000	3 814 000
- investering allmän plats	14 298 000	8 400 000	-5 898 000
Tekniska nämnden			
- investering vatten/avlopp	3 996 000	4 100 000	104 000
	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTALT PROJEKTET	22 560 000	20 590 000	-1 970 000

	Kostnader	Intäkter	Netto	Avvikelse
	Kr	Kr	Kr	Kr
	3 944 600		-3 944 600	0
	211 400	7 223 750	7 012 350	132 350
	1 758 750		-1 758 750	-233 350
		98 000	98 000	-242 000
	5 914 750	7 321 750	1 407 000	-343 000
	Kostnader	Intäkter	Netto	
	Kr	Kr	Kr	Kr
	23 666 000		-23 666 000	-8 666 000
		7 069 000	7 069 000	-1 331 000
	23 666 000	7 069 000	-16 597 000	-9 997 000
	Kostnader	Intäkter	Netto	
	Kr	Kr	Kr	Kr
	6 937 000		-6 937 000	-1 637 000
		4 375 000	4 375 000	275 000
	6 937 000	4 375 000	-2 562 000	-1 362 000
	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO	NETTO
	Kr	Kr	Kr	Kr
	36 517 750	18 765 750	-17 752 000	-11 702 000

KOMMENTARER TILL UTFALLET

Förklaringar till resultatet:
Exploatering (-0,3 Mkr). 4,1 Mkr är kostnader förr förvärv av de fastigheter som skulle exploateras. 7,2 Mkr är intäkter för markförsäljningarna. Detta ger en avvikelse på -0,1 Mkr. Planavgifter har kommit in i enlighet med budget men en 0,1 Mkr har redovisats i projektet vilket medför -0,24 Mkr.
Gata/park (-10 Mkr) Utgiftern för gata/park (-23,6 Mkr) är en avvikelse med (-8,7 Mkr). Denna avvikelse består av intern ränta (-3,5 Mkr), Körsbärsparken (-2,5 Mkr) (forsering så att den blev klar samtidigt som förskolan vilket också medförde sämre massbalans. Toppbeläggning (-1 Mkr) som borde ha gjorts i etapp 2, vissa upphandlingar som blev dyrare än beräknat beroende på att det tog längre tid och därmed blev det mer byggnation bland boende = dyrare (-1 Mkr) samt förvärv av gatemark (-0,7 Mkr).
VA (-1,4 Mkr) Intern ränt (-2,1 Mkr), utbyggnaden (+ 0,5 Mkr) och anslutningsavgifter (+0,2 Mkr)

**§ 120****Slutrapport Fittjaterassen (KS/2015:255)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner slutrapport för exploateringsprojektet 9116, Fittjaterassen.

Sammanfattning

Projektet startade 2004 med ett programuppdrag från kommunstyrelsen som under 2006 resulterade i att dåvarande byggnadsnämnd gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan med parallella arkitektuppdrag. Markanvisningstävling genomfördes och resulterade i ett förslag.

Detaljplanen vann laga kraft den 26 januari 2011.

Nyttomålet för projektet var att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus och att stärka möjligheten att röra sig mellan Fittja äng och centrum. Resultatet blev 56 bostäder i äganderätt och bostadsrätt som såldes inom tre månader. Målet är uppfyllt.

Projektets budget var satt med utgångspunkt att utformning av det offentliga rummet skulle hålla en hög standard. Intäkterna för marken kunde inte täcka kostnaderna fullt ut. Budgeten för gata och park sattes till ett negativt nettobelopp, -12,9 miljoner kronor. Budgeterade kostnader i projektet överskreds med -3,6 miljoner kronor. Kostnadsökningen i förhållande till budget beror till största delen på att anbudet för entreprenaden var högre än beräknat samt att 600 000 kronor är påford internränta som inte fanns med i budgeten från början. Kostnaden för rivningen av Ängsskolan belastar projektet med 4,2 miljoner kronor.

Samtliga pågående exploateringsprojekt följs upp och redovisas i samband med tertialbokslut. Kostnader och intäkter och avvikelser från budget finns alltid med och finns även beskrivna i den rapport som uppdateras vid varje

2015-06-08

Dnr KS/2015:255

tertia. Rapporten innehåller även information om avvikelser i förhållande till tidsplaner. Närmare redovisning av projektet i text och siffror finns i bilagda slutredovisningsrapport och ekonomisk rapport.

Vid bedömning av resultatet för 2015 som gjordes i samband med bokslutet för 2014 bedöms exploateringsverksamheten ge ett överskott med minst 10 miljoner kronor för året som helhet. Nytt tertiaibokslut för januari till april 2015 är under framtagande.

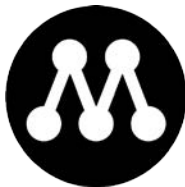
Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-05-18.

Klimat- och planeringsberedningen har behandlat ärendet 2015-05-21 § 19.

Särskilt yttrande

Jimmy Baker (M) och Robert Steffens (C) lämnar ett särskilt yttrande, bilaga.

Expedieras till:
Kommunfullmäktige



SÄRSKILT YTTRANDE

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige

2015-06-08

Ärende 120 Slutrapport Fittjaterassen (KS/2015:255)

Vi välkomnade projektet Fittjaterassen när ärendet kom upp under 2011, dock med vissa förbehåll. Vi har länge påpekat bristen på möjligheterna att göra boendekarriär inom kommunen, då särskilt i den norra kommundelen.

När Fittja fick sina första nyproducerade bostadsrätter såg vi det som något som stämmer väl överens med den bostadspolitik som vi förespråkar - mer blandande upplåtelseformer där medborgare får möjlighet att kunna bo kvar i samma kommun del eller kvarter men samtidigt kunna göra bostadskarriär.

Utöver nyproduktion som resulterar i blandade upplåtelseformer inom samma bostadsområde, skulle vi gärna se att hyresgäster inom allmännyttan som vill ombilda sina lägenheter bostadsrätter fick större möjligheter att göra det.

Precis som i andra nyexploateringar av bostäder kan vi konstatera att även detta projekt varit en minusaffär ekonomiskt för Botkyrkas skattebetalare. Denna gång slutade notan på 3,6 miljoner kronor mer än det budgeterade underskottet på 12,9 miljoner kronor. Detta gav alltså en subventionsgrad på över en kvarts miljon per producerad lägenhet, vilket är alldeles för högt.

Med tanke på hur snabbt projektet sålde slut visar det dessutom på en tydlig underskattning av marknadsefterfrågan på bostäder i Stockholms län i allmänhet samt av köpkraften i Fittja i synnerhet.

Närheten till Stockholm och det faktum att vi har en bostadsbrist i hela länet och en marknadsefterfrågan efter bostäder som inte ens är nära att matcha utbudet. Det, i kombination med en period av historiskt sett låga räntor på bostadslån, har drivit upp såväl mark- som bostadspriser till historiskt höga nivåer. Dessa nivåer driver givetvis i sin tur även upp priserna för nyproduktion.

Men ett totalt underskott på 16,5 miljoner kronor är helt oacceptabelt och motsvarar de facto en subvention på nästan 300 000 kr per bostad. De kostnaderna borde i huvudsak ha belastat de som idag de som har köpt bostäder på, den på bostadsmarkanden eftertraktade, Fittjaterassen.

Jimmy Baker (M)

Robert Steffens (C)



§ 19

Slutrapport Fittjaterassen (KS/2015:255)

Klimat- och planeringsberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutrapport för exploateringsprojektet 9116, Fittjaterassen.

Sammanfattning

Projektet startade 2004 med ett programuppdrag från kommunstyrelsen som under 2006 resulterade i att dåvarande byggnadsnämnd gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan med parallella arkitektuppdrag. Markanvisningstävling genomfördes och resulterade i ett förslag.

Detaljplanen vann laga kraft den 26 januari 2011.

Nyttomålet för projektet var att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus och att stärka möjligheten att röra sig mellan Fittjaäng och centrum. Resultatet blev 56 bostäder i äganderätt och bostadsrätt som såldes inom tre månader. Målet är uppfyllt.

Projektets budget var satt med utgångspunkt att utformning av det offentliga rummet skulle hålla en hög standard. Intäkterna för marken kunde inte täcka kostnaderna fullt ut. Budgeten för gata och park sattes till ett negativt nettobelopp, -12,9 miljoner kronor. Budgeterade kostnaderna i projektet överskreds med -3,6 miljoner kronor. Kostnadsökningen i förhållande till budget beror till största delen på att anbuden för entreprenaden var högre än beräknat samt att 600 000 kronor är påford internränta som inte fanns med i budgeten från början. Kostnaden för rivningen av Ängsskolan belastar projektet med 4,2 miljoner kronor.

2015-05-21

Dnr KS/2015:255

Samtliga pågående exploateringsprojekt följs upp och redovisas i samband med tertialbokslut. Kostnader och intäkter och avvikelser från budet finns alltid med och finns även beskrivna i den rapport som uppdateras vid varje tertial. Rapporten innehåller även information om avvikelser i förhållande till tidsplaner. Närmare redovisning av projektet i text och siffror finns i bilagda slutredovisningsrapport och ekonomisk rapport.

Vid bedömning av resultatet för 2015 som gjordes i samband med bokslutet för 2014 bedöms exploateringsverksamheten ge ett överskott med minst 10 miljoner kronor för året som helhet. Nytt tertialbokslut för januari till april 2015 är under framtagande.



2015-05-18

Dnr KS/2015:255

Referens
Heléne HillMottagare
Kommunstyrelsen

Slutrapport Fittjaterassen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutrapport för exploateringsprojektet 9116, Fittjaterassen.

Sammanfattning

Projektet startade 2004 med ett programuppdrag från kommunstyrelsen som under 2006 resulterade i att dåvarande byggnadsnämnd gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan med parallella arkitektuppdrag. Markanvisningstävling genomfördes och resulterade i ett förslag.

Detaljplanen vann laga kraft den 26 januari 2011.

Nyttomålet för projektet var att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus och att stärka möjligheten att röra sig mellan Fittjaäng och centrum. Resultatet blev 56 bostäder i äganderätt och bostadsrätt som såldes inom tre månader. Målet är uppfyllt.

Projektets budget var satt med utgångspunkt att utformning av det offentliga rummet skulle hålla en hög standard. Intäkterna för marken kunde inte täcka kostnaderna fullt ut. Budgeten för gata och park sattes till ett negativt nettobelopp, -12,9 miljoner kronor. Budgeterade kostnaderna i projektet överskreds med -3,6 miljoner kronor. Kostnadsökningen i förhållande till budget beror till största delen på att anbudet för entreprenaden var högre än beräknat samt att 600 000 kronor är påford internränta som inte fanns med i budgeten från början. Kostnaden för rivningen av Ängsskolan belastar projektet med 4,2 miljoner kronor.

Samtliga pågående exploateringsprojekt följs upp och redovisas i samband med tertialbokslut. Kostnader och intäkter och avvikelser från budet finns alltid med och finns även beskrivna i den rapport som uppdateras vid varje tertial. Rapporten innehåller även information om avvikelser i förhållande

2015-05-18

Dnr KS/2015:255

till tidsplaner. Närmare redovisning av projektet i text och siffror finns i bilagda slutredovisningsrapport och ekonomisk rapport.

Vid bedömning av resultatet för 2015 som gjordes i samband med bokslutet för 2014 bedöms exploateringsverksamheten ge ett överskott med minst 10 miljoner kronor för året som helhet. Nytt tertialbokslut för januari till april 2015 är under framtagande.

Mattias Jansson
Kommundirektör

Heléne Hill
Exploateringschef

Bilagor

Slutrapport Fittjaterrassen
Plankarta
Ekonomisk rapport

Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden

Agneta Engver Lindquist, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Inger Larsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Heléne Hill, Kommunledningsförvaltningen

Monica Blommark, Kommunledningsförvaltningen

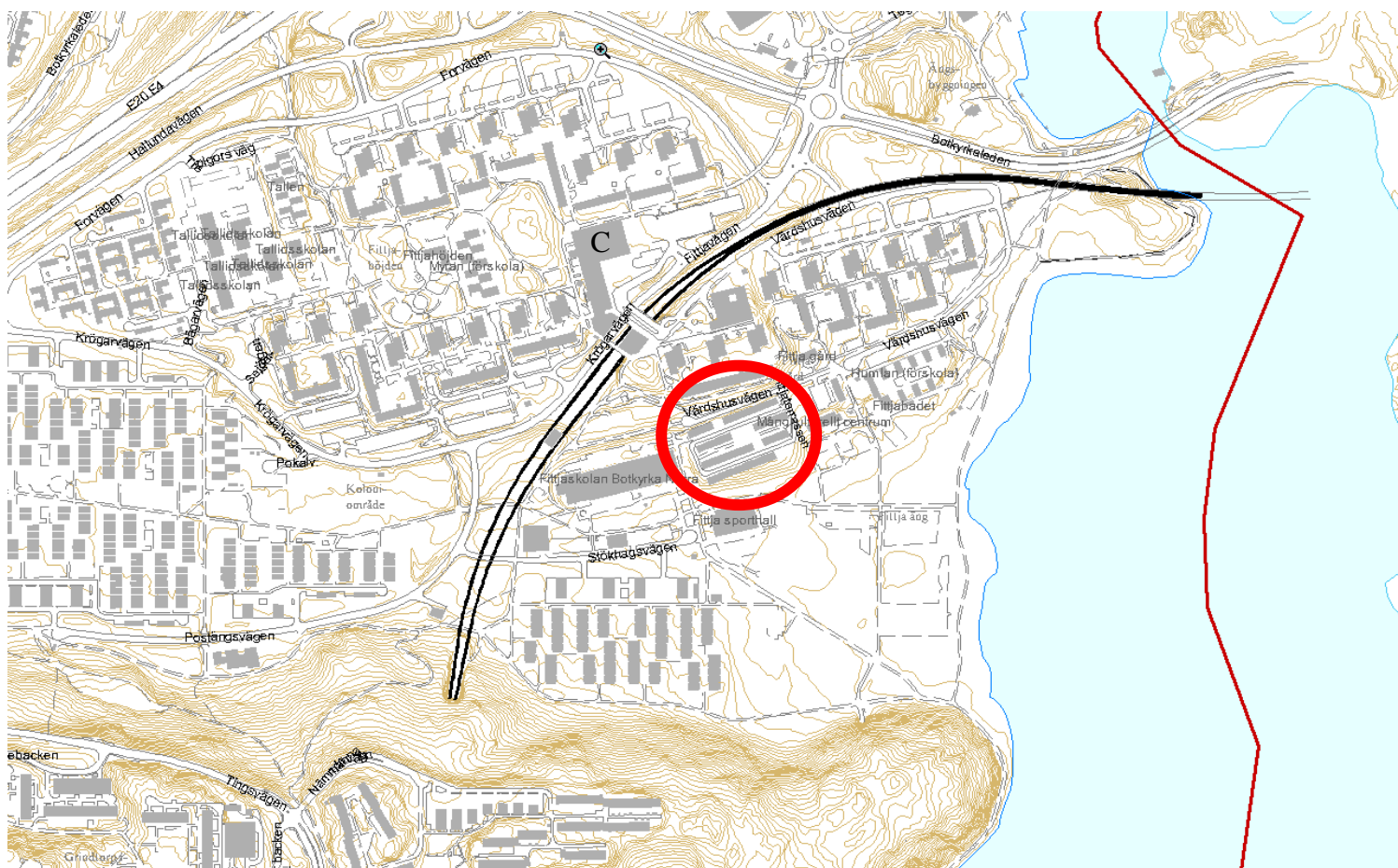


Referens
Agneta Engver Lindquist

Mottagare
Styrgrupp

Slutrapport

9116 Fittjaterassen



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bakgrund	3
Projektets resultat kontra projektmål	3
Måluppfyllnad.....	3
Tidplan kontra utfall.....	4
Kostnader, personresurser.....	4
Erfarenheter av projektarbetet	4
Förslag till förbättringar.....	4
Metod för uppföljning av nyttomål	4
Bilagor:	5

Sammanfattning

Projektet startade 2004 med ett programuppdrag från kommunstyrelsen som under 2006 resulterade i att dåvarande Byggnadsnämnd uppdrog åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan genom parallella uppdrag. Markanvisningstävlingens utfall gav endast ett inkommet förslag. För att lotsa igenom projektet ekonomiskt beslutades att gatorna skulle vara allmänna men att inte full täckning kunde erhållas. Resultatet blev 54 bostäder i äganderätt och bostadsrätt som såldes slut väldigt fort.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav den 4 oktober 2004 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplaneprogram för Fittjaskolan 1 där Ängsskolan låg. Avsikten var att belysa hur tomten kunde utnyttjas efter det att skolverksamheten upphört. Under 2005 upprättades detaljplaneprogrammet över planområdet över Fittja äng och 2006-05-16, § 86 beslutade Byggnadsnämnden att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Ängsskolan och att planen skulle föregås av parallella uppdrag för att bättre belysa situationen. Både detaljplaneprogrammet och de parallella uppdragen har varit med som ett underlag till en medborgardialog under våren 2007. Samråd kring ett planförslag genomfördes under början av 2008 och parallellt tillfrågades ett antal entreprenörer hur de skulle vilja utforma Fittjaterrassen och vad de var beredda att betala för en färdig byggrätt. Kommunstyrelsen beslutade i november 2008 att anvisa marken till Hemgården Förvaltningsaktiebolag och att fortsätta utveckling av slutligt planförslag tillsammans med dem.

Inför att detaljplanen skulle antas fastställdes även slutlig budget för hela projektet. Den löd på - 12,9 Mkr. Anledningen till underskottet var dels att rivningskostnaderna för Ängsskolan med -4,1 Mkr dels att den enda villiga byggherren var villig att betala 7,1 Mkr medan de allmänna gatorna och parkerna beräknades uppgå till -17 Mkr.

Projektets resultat kontra projektmål

Måluppfyllnad

Projektets syfte var att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus och att stärka möjligheterna att ta sig mellan Fittja äng och centrum. Resultatet har blivit ett bostadsområde med 56 bostäder i radhusform (bostadsrätt och äganderätt) samt ett gångstråk på snedden genom området med torgbildningar som ökar upp tillgängligheten att ta sig mellan Fittja äng och centrum. Måluppfyllnaden får därmed anses vara god.

Tidplan kontra utfall

Den första tidplanen som angavs vid planuppdraget 2006 var att en detaljplan skulle kunna vara antagen under 2007. Detaljplanen vann laga kraft i början av 2011. En av anledningarna till att tidplanen inte hölls var att det föregicks av parallella uppdrag och att intressenter i markanvisningstävlan bara var en. Dessutom var tomten trång så att det behövdes mycket arbete för att få höjder och lutningar att stämma. Tidplanen höll inte men den var nog inte så realistisk samtidigt så blev resultatet väldigt bra.

Kostnader, personresurser

En del av tiden som projektet inte rörde sig framåt berodde på att det var brist på projektledare som kunde driva på. Att projektet inte har kunnat hålla tilldelad budget beror på flera olika saker. En orsak är att det var ett väldigt tryck på att få igång utbyggnaden så när vi gick ut på upphandling av de allmänna anläggningarna satte vi en relativt kort genomförandetid vilket resulterade i att endast ett företag svarade på upphandlingen och att det låg över vår budget. Efter förhandlingar med företaget lyckades vi få ner anbudssumman så att den låg precis på budget, dock utan någon marginal ens för normala tilläggsbeställningar (ÅTOR). Innan vi godtog anbudet förankrade vi att det var rimligt att ett överdrag på ca 3 Mkr skulle komma att göras. Alternativet hade varit att göra en ny upphandling med ytterligare flera månaders försening utan någon garanti att överdraget hade blivit mindre.

Erfarenheter av projektarbetet

När kommunen äger marken bör bättre förstudier göras så att man snabbare kan förutse vilka problem som kommer att uppstå och då ge bättre begränsningar vid markanvisningstävlan. Nu var det allmänna intresseläget att bygga i Botkyrka ett helt annat än vad det är nu så att vi kan lättare sälla bort förslag som är svåra att genomföra. Nu blev projektet väldigt bra men det tog väldigt mycket kraft och tid att få alla parter att acceptera att man inte kan både bygga tätt och lättillgängligt i en sluttning.

Förslag till förbättringar

Se till att det finns dokumenterade erfarenheter efter varje fas så att lärdom kan föras vidare. Nu finns ingen kvar i organisationen som var med från början.

Metod för uppföljning av nyttomål

Det som kan tolkas som nyttomål för projektet vara att vi skulle se till att bostäder tillskapades så att invånarna i norra Botkyrka kunde göra en bostadskarriär och att öka tillgängligheten mellan Fittja Centrum och Fittja äng. Det första är lätt att se att det uppfyllts. Rent fysiskt har tillgängligheten ökat men

om vägen också utnyttjas och att det upplevs av Fittjaborna kan följas upp genom att man ev. gör en enkätundersökning.

Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringschef

Bilagor:

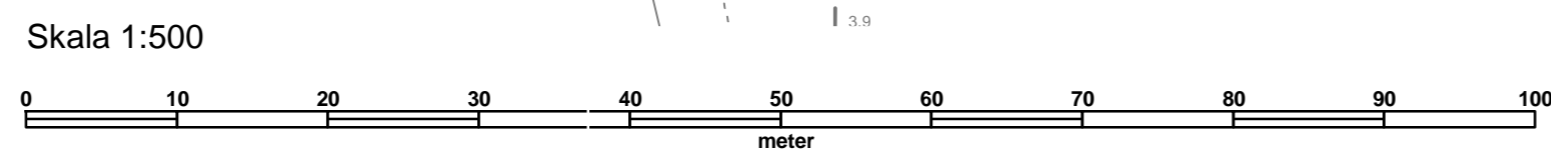
1. Karta
2. Budget



- 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
 LOKALGATA Gatan är främst avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan
 GÅNGFARTSOMRÅDE Området är främst avsett för fotgängare
 TORG Fordon ska framföras på fotgängarnas villkor
 PARK Park
Kvartermark
 B Bostäder
 B1 Bostäder och verksamheter som är förenliga med ändamålet bostad
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
 + 00,00 Föreskriven höjd över nollplanet
 slänt marken ska utformas så att den intilliggande vägen säkerställs
 gc-bana gång- och cykelbana
 gc-väg gång- och cykelväg
 parkering parkeringsplats kan anordnas
 ej parkering parkeringsplats får inte anordnas
 allé Allén ska bevaras. Träden ska ersättas om de måste fällas
- UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING**
 Den översta våningen är avsedd som komplementytta till bostadshusen
 e1 Huvudbyggnad får rymma två lägenhet
 e2 Huvudbyggnad får rymma en lägenhet
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
 Marken får inte bebyggas men skärmtak medges ovan entréer
 + + + + + Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader som upptar en yta av 9 kvm och har en byggnadshöjd av 2,2 meter
 g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- MARKENS ANORDNANDE**
Mark och vegetation
Dagvatten
 Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas i största möjliga mån
Utförning
 Byggnader får uppföras med tre våningar
 För den tredje våningen medges att 65% av byggnadsytan bebyggs
 Den högsta medgivna totalhöjden i meter är 10,5 meter.
 v En våning ska uppföras i suterräng
Byggnadsteknik
 b Bebyggelsen ska inte försämra den underliggande stödmurens funktion
- STÖRNINGSKYDD**
 m Verksamheten får inte vara störande för intilliggande bostäder
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
Genomförandetid
 Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft
ÄNDRAD LOVPLIKT, LOV MED VILLKOR
 Friggebod medges inte
 I bygglovet ska det upprättade gestaltungsprogrammet beaktas
Huvudmannaskap
 Kommunen är huvudman för allmän plats

Koordinatsystem Sweref 99 18 00
 Höjdsystem RH 00 mätclass II
 Grundkartan upprättad genom utdrag ur kommunens kartbas

- GRUNDKARTEBETECKNINGAR**
 - - - - - Traktgräns
 - - - - - Servitut
 - - - - - Vägkant
 - - - - - Slänt
 - - - - - Höjdkurva
 (o) Träd



Antagen KF 2011-01-27
 Laga kraft 2011-02-24

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka kommun beslut 2011-01-27 §3

Håkan Hultgren
 Kommunfullmäktiges sekreterare

Antagandehandlingar Detaljplan till Kv. Fittjaterassen

upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen juni 2010 och reviderad december 2010

Maja Nilheim, enhetschef Olof Karlsson, planarkitekt

TOTAL PROJEKTBUDET

EXPLOATERING	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)	155		-155
Mark (förvärv/försäljning)		7 100	7 100
Övriga kostnader	5 295		-5 295
Planavgifter		150	150
Summa generell exploatering	5 450	7 250	1 800
INVESTERING ALLMAN PLATS	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Utgifter gata/park	17 000		-17 000
Gatukostnadsersättning			0
Summa allmän plats	17 000	0	-17 000
INVESTERING VATTEN/AVLOPP	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Utgifter VA			0
Anläggningsavgifter VA		2 300	2 300
Summa kommunalt va	0	2 300	2 300
	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTALT PROJEKTET	22 450	9 550	-12 900

VARAV REDOVISAT T O M:

	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTALT PROJEKTET	5 502	0	-5 502

ATERSTÄENDE BUDGET FÖR FÖRDELNING

PER NAMND	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Samhällsbyggnadsnämnden			
- exploatering	350	7 250	6 900
- investering allmän plats	16 598		-16 598
Tekniska nämnden			
- investering vatten/avlopp	0	2 300	2 300
	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTALT PROJEKTET	16 948	9 550	-7 398

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
	155		-155
		7 100	7 100
	5 441		-5 441
		84	84
	5 596	7 184	1 588
	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
	20 306		-20 306
			0
	20 306	0	-20 306
	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
	25		-25
		2 231	2 231
	25	2 231	2 206
	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
	25 927	9 415	-16 512

Avvikelse
Kr
0
0
-146
-66
-212
Kr
-3 306
0
-3 306
Kr
-25
-69
-94
NETTO
Kr
-3 612

KOMMENTARER TILL UTFALLET

Detta projekt tillhör de projekt som inte fick en budget som innehöll några kostnader för internränta (- 600 tkr). Dessutom var anbudet högre än budget (-1 800 tkr) och med normal mängd tilläggsbeställningar 5 % eller -900 tkr

Planavgiften har rent formellt inte kommit in i projektet men ett belopp om 84 tkr har debiterats i samband med att bygglov gavs. Intäkten har stannat hos bygglov

4, 2 Mkr avser rivning av Ängsskolan och 1,1 Mkr är kostnader för att ta fram detaljplanen

**§ 121****Slutrapport Tornbergsskolan (KS/2015:256)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner slutrapport för exploateringsprojektet 9153, Tornbergsskolan.

Sammanfattning

I mars 2009 beslutade kommunstyrelsen att genomföra en förstudie för Tornbergsskolans tomt (Tornet 4) i Norsborg och området däromkring. Förstudiens syfte var att belysa alternativa användningsområden. Med förstudien som grund beslutade kommunstyrelsen 2009-11-30, § 239 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan. Huvudinriktningen för detaljplanens innehåll skulle vara bostadsbebyggelse och innehålla ett äldreboende.

2012-06-29 vann detaljplanen laga kraft. Tidplanen för projektet har hållits.

Nyttomålen i projektet var:

1. Området producerar mer energi än det förbrukar (plusenergiområde)
Har ej uppfyllts.
2. Området har en hög arkitektonisk standard
Ej mätbart, subjektivt.
3. Bebyggelsen i norra Botkyrka kompletteras med småhus
Har uppfyllts.
4. Boende i norra Botkyrka får större möjlighet att bo kvar i sitt område även när de blir äldre
Har uppfyllts.
5. Området får en modern och trygg trafiklösning
Uppfyllt utifrån det som man vet idag.
6. Norra Botkyrka får fler arbetsplatser
Har uppfyllts.

2015-06-08

Dnr KS/2015:256

Projektets resultat är ett positivt netto, totalt 3,8 miljoner kronor.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse
2015-05-18.

Klimat-och planeringsberedningen har behandlat ärendet 2015-05-21 § 20.

—————
Expedieras till:
Kommunfullmäktige



§ 20

Slutrapport Tornbergsskolan (KS/2015:256)

Klimat- och planeringsberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutrapport för exploateringsprojektet 9153, Tornbergsskolan.

Sammanfattning

I mars 2009 beslutade kommunstyrelsen att genomföra en förstudie för Tornbergsskolans tomt (Tornet 4) i Norsborg och området däromkring. Förstudiens syfte var att belysa alternativa användningsområden. Med förstudien som grund beslutade kommunstyrelsen 2009-11-30, § 239 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan. Huvudinriktningen för detaljplanens innehåll skulle vara bostadsbebyggelse och innehålla ett äldreboende.

2012-06-29 vann detaljplanen laga kraft. Tidplanen för projektet har hållits.

Nyttomålen i projektet var:

1. Området producerar mer energi än det förbrukar (plusenergiområde)
Har ej uppfyllts.
2. Området har en hög arkitektonisk standard
Ej mätbart, subjektivt.
3. Bebyggelsen i norra Botkyrka kompletteras med småhus
Har uppfyllts.
4. Boende i norra Botkyrka får större möjlighet att bo kvar i sitt område även när de blir äldre
Har uppfyllts.

2015-05-21

Dnr KS/2015:256

5. Området får en modern och trygg trafiklösning
Uppfyllt utifrån det som man vet idag.
6. Norra Botkyrka får fler arbetsplatser
Har uppfyllts.

Projektets resultat är ett positivt netto, totalt 3,8 miljoner kronor.



2015-05-18

Dnr KS/2015:256

Referens
Heléne HillMottagare
Kommunstyrelsen

Slutrapport Tornbergsskolan i Norsborg

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutrapport för exploateringsprojektet 9153, Tornbergsskolan.

Sammanfattning

I mars 2009 beslutade kommunstyrelsen att genomföra en förstudie för Tornbergsskolans tomt (Tornet 4) i Norsborg och området däromkring. Förstudiens syfte var att belysa alternativa användningsområden. Med förstudien som grund beslutade kommunstyrelsen 2009-11-30, § 239 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan. Huvudinriktningen för detaljplanens innehåll skulle vara bostadsbebyggelse och innehålla ett äldreboende.

2012-06-29 vann detaljplanen laga kraft. Tidplanen för projektet har hållits.

Nyttomålen i projektet var:

1. Området producerar mer energi än det förbrukar (plusenergiområde)
Har ej uppfyllts.
2. Området har en hög arkitektonisk standard
Ej mätbart, subjektivt.
3. Bebyggelsen i norra Botkyrka kompletteras med småhus
Har uppfyllts
4. Boende i norra Botkyrka får större möjlighet att bo kvar i sitt område även när de blir äldre
Har uppfyllts.
5. Området får en modern och trygg trafiklösning
Uppfyllt utifrån det som man vet idag.
6. Norra Botkyrka får fler arbetsplatser
Har uppfyllts

2015-05-18

Dnr KS/2015:256

Projektets resultat är ett positivt netto, totalt 3,8 miljoner kronor.

Mattias Jansson
Kommundirektör

Heléne Hill
Exploateringschef

Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden

Kristofer Uddén, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Agneta Engver Lindquist, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Inger Larsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Heléne Hill, Kommunledningsförvaltningen

Monica Blommark, Kommunledningsförvaltningen

Bilagor

Slutrapport Tornbergsskolan

Plankarta

Ekonomisk rapport



Referens
Kristofer Uddén

Mottagare
Styrgrupp

Slutrapport

Tornbergsskolan, 9153



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bakgrund	3
Måluppfyllnad	4
Projektmål	4
Nyttomål.....	4
Tidplan kontra utfall.....	5
Kostnader, personresurser	5
Erfarenheter av projektarbetet	5
Förslag till förbättringar.....	5
Bilagor:	5

2015-03-16

Sammanfattning

Projektet Tornbergsskolan har innefattat utbyggnaden av ett område som består av ett äldreboende, 48 lägenheter och 16 radhus. Lägenheterna och radhusen har byggts av BoKlok och äldreboendet har byggts i kommunal regi. Projektet avslutas med ett positivt ekonomiskt netto.

Bakgrund

I mars 2009 beslutade kommunstyrelsen att genomföra en förstudie för Tornbergsskolans tomt (Tornet 4) och området däromkring. Förstudiens syfte var att belysa alternativa användningsområden. Ett av alternativen skulle omfatta boende för äldre. Förstudien utmynnade i några olika förslag som sammantaget visade på att området är lämpligt för ett äldreboende samt småhusbebyggelse.

Med förstudien som grund beslutade kommunstyrelsen (2009-11-30 § 239) att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan. Huvudinriktningen för detaljplanens innehåll skulle vara bostadsbebyggelse och innehålla ett äldreboende. Beslutet innehåller även en önskan om att förslaget ska omfatta två separata bebyggelsealternativ. Ett alternativ som utgår från befintlig infrastruktur och ett med inriktning mot en mer modern integrerad trafiklösning.

Utöver detta beslutade kommunfullmäktige (2009-12-17 § 214) att uppdra till tekniska nämnden att riva samtliga Tornbergsskolans byggnader och iordningsställa ytan för kommande exploatering. Rivningskostnaderna skulle belasta markvärdet.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2010-03-09, § 36 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Tornet 4 (Tornbergsskolans tomt) samt del av Hallunda 4:34. Som syftet med detaljplanen angavs att möjliggöra bostadsbebyggelse inklusive äldreboende. Till syftet bifogas även en ambition om att området ska ha en tydlig miljöprofil och kännetecknas av spännande arkitektur.

Alternativet att skapa ett förslag med ny modern och integrerad infrastruktur visade sig snart inte vara ekonomiskt försvarbart då det innebar borttagande av en gångtunnel under Tomtbergavägen.

Projektet fortskred således med utgångspunkt i existerande infrastruktur. Under början av 2011 kopplades projektet ihop med BoKlok housing som inkom med ett förslag för bostäder och radhus på platsen. Förslaget ansågs vara bra och 2011-10-27 godkände KF ett ramavtal med BoKlok. Detta innebar att önskemålet om plusenergihus frångicks och till viss del även den spännande

arkitekturen. Projektet ställde dock krav på BoKlok för att uppnå så hög energieffektivitet som möjligt. Även utformningen ställdes det höga krav på, men då framförallt placering av hus och utomhusmiljön.

2012-06-29 vann detaljplanen laga kraft och under 2013 stod de första husen klara.

Måluppfyllnad

Projekt mål

1. Tidigt under planprocessen göra en avstämning med styrgrupp och politisk ledning kring av två alternativa trafikstrukturer, varav en trafikintegrerad lösning.
Uppfyllt.
2. Tidigt under planprocessen göra en avstämning med styrgrupp och politisk ledning av förslag till bostadstyp(er)
Uppfyllt.
3. Samordna tidplaner för arbetet med att frigöra mark och byggnader från nyttjanderätter med tidplan för detaljplanen.
Uppfyllt.
4. Samordna tidplan för rivning med tidplan för detaljplanen och övervaka ekonomiskt utfall som belastar projektet.
Uppfyllt.
5. Förslag till detaljplan/er som innehåller byggrätter för äldreboende och bostäder för antagande under första halvan av 2012 (för att tidplan för äldreboende ska kunna hållas).
Uppfyllt
6. Innan samrådet upprätta ett antal olika skissförslag på bebyggelsealternativ, ex. villor, radhus, kedjehus, och göra en ekonomisk bedömning av de olika alternativen. Styrgruppen får sedan ta beslut om vilket alternativ som projektgruppen ska jobba vidare med.
Delvis uppfyllt
7. Genomföra en markanvisning med plusenergiprofil och som även ställer höga krav på arkitektonisk utformning, alternativt ställa krav vid försäljning av enskilda tomter (ex. via tomtkö)
Ej uppfyllt – Avvikelsen godkänd genom att ramavtal tecknades med BoKlok
8. Projektet slutredovisas med ett positivt ekonomiskt netto.
Uppfyllt

Nyttomål

1. Området producerar mer energi än det förbrukar (plusenergiområde)
Ej uppfyllt

2015-03-16

2. Området har en hög arkitektonisk standard
Ej mätbart
3. Bebyggelsen i norra Botkyrka kompletteras med småhus
Uppfyllt
4. Boende i norra Botkyrka får större möjlighet att bo kvar i sitt område även när de blir äldre
Uppfyllt
5. Området får en modern och trygg trafiklösning
Ej mätbart
6. Norra Botkyrka får fler arbetsplatser
Uppfyllt

Tidplan kontra utfall

Tidplanen för projektet har hållits.

Kostnader, personresurser

Projektets utfall var positivt i förhållande till satt budget.

Erfarenheter av projektarbetet

Projektet brottades initialt med mål och krav som till viss del var motsägelsefulla och i princip omöjliga att uppfylla. Exempel på detta är ny infrastruktur-lösning och plusenergiområde i kombination med ett positivt ekonomiskt netto. Tekniker för att bygga hus som alstrar energi är idag så pass ovanliga och dyra att även om målet i sig skulle vara mycket svårt att nå så skulle en sådan eventuell lösning innebära att ett ekonomiskt netto för projektet ej skulle vara möjligt att uppnå. Detsamma gäller även för önskemålet om en ny modern mer integrerad infrastruktur då denna också innebar att det ekonomiska målet ej skulle vara möjligt att uppnå. Även om kombinationen av mål i sig inte är fel så bör det i uppdraget specificeras vilket mål som har företräde framför det andra om det kan misstänkas att dessa mål står i konflikt med varandra. Förslag till förbättringar:

- Tydligare och mer mätbara nyttomål.
- Rangordning av eventuellt konkurrerande nyttomål.

Kristofer Uddén
Mark- och exploateringsingenjör

Bilagor:

Detaljplan
Budget

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Alliering påstas

LOKALGATA Lokalfalik

PARK Lokalfalik

Mark

Kvarteretsmark

- B1** Bostäder, äldreboende. Lägsta takvinkel 18 grader.
- B2** Bostäder. Högst 3 huvudbyggnader med max 6 bostäder i varje. Högst 3 komplementbyggnad med högst 1 våning och högst 4 m nockhöjd. Takvinkel 11-27 grader för huvud- och komplementbyggnad
- B3** Bostäder. Högst 1 huvudbyggnad med max 6 bostäder. Högst 1 komplementbyggnad med högst 1 våning och högst 4 m nockhöjd. Takvinkel 11-27 grader för huvud- och komplementbyggnad
- B4** Bostäder, radhus. Högst 4 stycken uppförda i 1 huvudbyggnad. Högst 4 komplementbyggnader med högst 1 våning och högst 4 m nockhöjd. Takvinkel 11-27 grader för huvud- och komplementbyggnad
- B5** Bostäder. Högst 2 huvudbyggnader med max 10 bostäder i varje. Högst 2 komplementbyggnader med högst 1 våning och högst 4 m nockhöjd. Takvinkel 11-27 grader för huvud- och komplementbyggnad
- B6** Bostäder. Högst 2 huvudbyggnad med max 6 bostäder i varje. Högst 4 komplementbyggnader med högst 1 våning och högst 4 m nockhöjd. Takvinkel 11-27 grader för huvud- och komplementbyggnad
- B7** Bostäder. Radhus. Högst 12 stycken uppförda i 3 huvudbyggnader. Högst 12 komplementbyggnader med högst 1 våning och högst 4 m nockhöjd. Högst 1 gemensamhetsbyggnad med högst 1 våning. Takvinkel 5-27 grader för huvud- och komplementbyggnad
- E** Tekniska anläggningar, transformatorstation
- U** Odling. Byggnader får inte uppföras. Endast växter som ej påverkar underliggande ledningar.

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

- e1 + e2** Största byggnadsareal 1600 kvm.
- e3** Högst 300 kvm byggnadsareal/huvudbyggnad. Högst 60 kvm byggnadsareal/komplementbyggnad
- e4** Högst 300 kvm byggnadsareal huvudbyggnad (75 kvm /bostad).
- e5** Högst 125 kvm byggnadsareal/ komplementbyggnad.
- e6** Högst 300 kvm byggnadsareal huvudbyggnad (75 kvm per bostad). Högst 125 kvm byggnadsareal/ komplementbyggnad. Högst 120 kvm för gemensamsanläggning.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med uthus och komplementbyggnader
- Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation Parkeringsplats ska anordnas inom kvarteretsmark och uppträas med genomsläpplig yta.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt.

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- p1** Bostadsbyggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgränsen
- p2** Byggnader skall placeras huvudsaklig överensstämmelse med illustration

Utförning

- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad i meter
- II-IV Högsta antal våningar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandefölj** Genomförandeförelsen är 5 år från den dag planen vinner laga kre

ILLUSTRATIONER

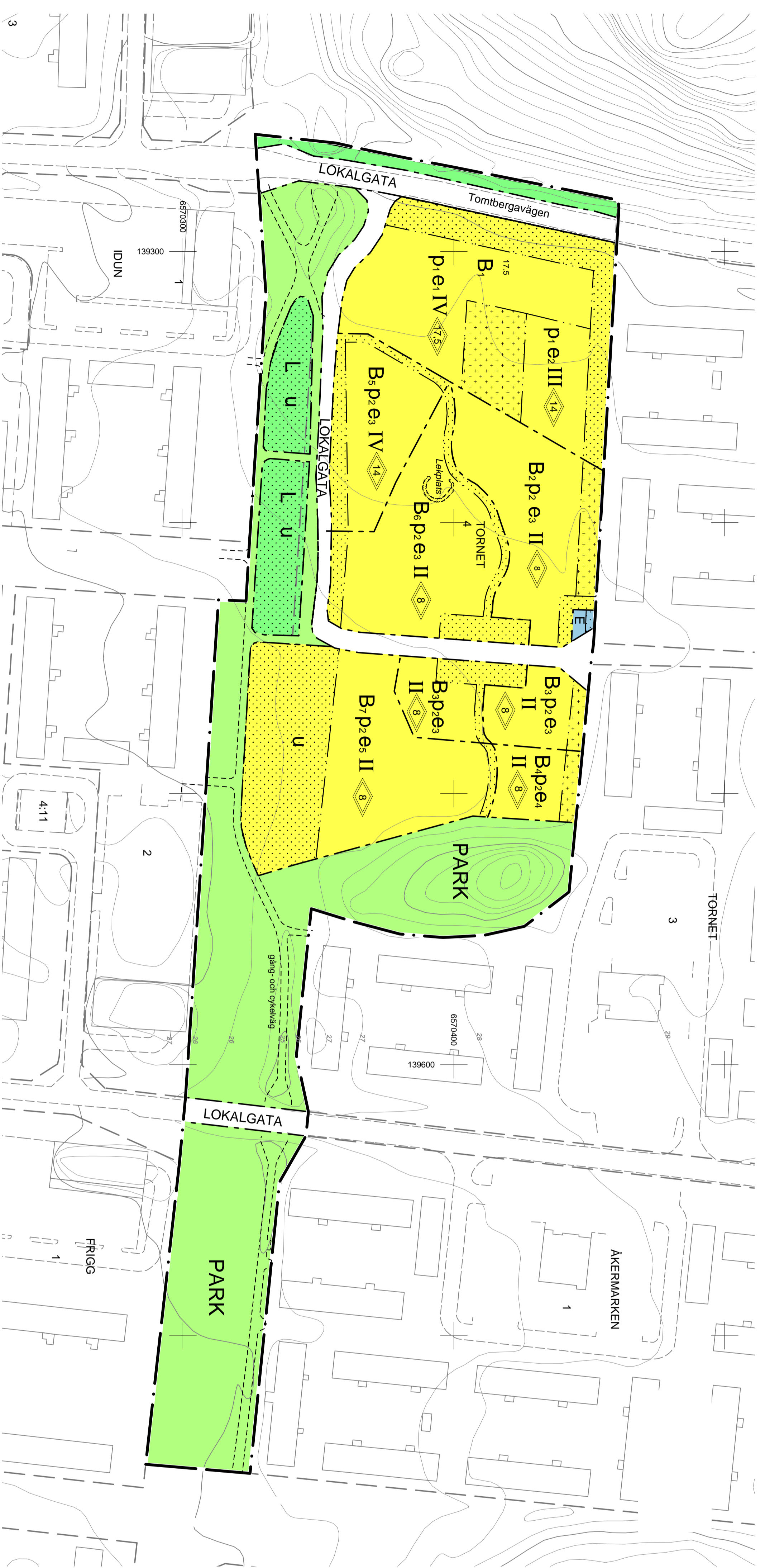
- Teknisk Illustrationsstreck
- Illustrationsstreck

DETAJLPLAN FÖR

TORNET 4 m m

NORSBORG: BOTKYRKA KOMMUN

UPPRÄTTAD Enligt PBL 1987:10 AV
SAMHÄLLSBYGGNADES FÖRVALTNINGEN



Skala 1:1000
0 20 40M

GRUNDKARTÄ

- Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
- Höjdsystem RH00 markass II
- Grundkartan upprättad 1 augusti 2010
- Kommunens kartbas
- Grundkartan utarvör planområdet är ej fältkontrollerad.

PLANHANDLINGAR:

- Planarkita
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Träktigåns
- Fastighetsgräns
- Servitut
- Väggkant
- Höjdkurva
- Fornlämning
- Vattenledning
- Tele- och optikledning
- Eledning
- Fjärrvärmelledning

INFORMATION

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattenrätt Östra Mälaren. Det innebär bland annat att boende och andra verksamheter ska vara försiktiga med allt som kan förörena dagvattnet. Det handlar exempelvis om att inte använda växtbekämpningsmedel, att undvika byggnadsmaterial som kan förörena dagvattnet och att inte tvätta bilen på tomt eller gata.



ORIENTERINGSKARTA

Ansökan KF 2012-05-31
Laga kraft 2012-06-29

Tillhör kommunfullmäktiges i
Botkyrka kommun beslut
2012-05-31 § 60

H. Hultgren
Kommunfullmäktiges sekreterare

ANNA-BIE ÅGERBERG
Gruppledför plan

TINA HATT
Planarkitekt

TOTAL PROJEKTBUDET

EXPLOATERING	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)	212 000		-212 000
Mark (förvärv/försäljning)		2 150 000	2 150 000
Övriga kostnader	3 838 000	770 000	-3 068 000
Planavgifter			0
Summa generell exploatering	4 050 000	2 920 000	-1 130 000
INVESTERING ALLMAN PLATS	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Utgifter gata/park	3 800 000		-3 800 000
Gatukostnadsersättning		3 800 000	3 800 000
Summa allmän plats	3 800 000	3 800 000	0
INVESTERING VATTEN/AVLOPP	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Utgifter VA	1 170 000		-1 170 000
Anläggningsavgifter VA		2 300 000	2 300 000
Summa kommunalt va	1 170 000	2 300 000	1 130 000
	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTALT PROJEKTET	9 020 000	9 020 000	0

VARAV REDOVISAT T O M:

	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTALT PROJEKTET	0	0	0

ÅTERSTÄENDE BUDGET FÖR FÖRDELNING

PER NAMND	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Samhällsbyggnadsnämnden			
- exploatering			0
- investering allmän plats			0
Tekniska nämnden			
- investering vatten/avlopp	0		0
	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTALT PROJEKTET	9 020 000	9 020 000	0

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
	159 000		-159 000
		4 409 000	4 409 000
	4 316 000		-4 316 000
		322 000	322 000
	4 475 000	4 731 000	256 000
	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
	2 361 000		-2 361 000
		2 361 000	2 361 000
	2 361 000	2 361 000	0
	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
	1 000		-1 000
		3 539 000	3 539 000
	1 000	3 539 000	3 538 000
	KOSTNADER	INTAKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
	6 837 000	10 631 000	3 794 000

KOMMENTARER TILL UTFALLET

Projektet fick mindre VA-kostnader än beräknat då utbyggnaden klarades med kommunal VA-infrastruktur.

Kostnaden för utbyggnaden av gatan blev även den mindre än beräknat, vilket i positivt netto även för exploateringsverksamheten.

2015-04-27

Avvikelse
Kr
53 000
2 259 000
-1 248 000
322 000
1 386 000
Kr
1 439 000
-1 439 000
0
Kr
1 169 000
1 239 000
2 408 000
NETTO
Kr
3 794 000

defintlig

ennebar ett



§ 122

Antagande av detaljplan Vårsta C samt godkännande av exploateringsavtal (KS/2015:334)

Beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Vårsta centrum (71-06x).
2. Kommunfullmäktige godkänner upprättat exploateringsavtal mellan Botkyrka kommun och Vårsta 1:58 AB.
3. Kommunfullmäktige godkänner kommunledningsförvaltningens förslag till genomförandebudget för projektet Vårsta C.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att utveckla Vårsta centrum med bostäder, handel och service så att platsen kan bli mer levande dygnet runt och få ett ökat utbud. Utbyggnaden ska stärka centrumets identitet och bli en väl fungerande mötesplats för boende i Vårsta.

Planförslaget möjliggör uppförande av ett högre bostadshus i den norra delen av centrumfastigheten där det idag finns en handelslokal. Planen innebär att ca 320 kvm av den befintliga centrumbyggnaden rivs till förmån för det planerade bostadshuset. Bostadshuset varierar mellan 11 och 12 våningar i olika delar och omfattar upp till 53 lägenheter. De två nedersta våningsplanen föreslås kunna användas för centrumändamål och en mindre vårdinrättning. Den nya bostadsbyggnaden kommer att synas från flera platser i Vårsta och uppfattas som ett landmärke för centrumet.

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget är ett överskott på cirka 600 000 kr för kommunen som helhet. Exploateringsresultatet uppskattas till -372 000 kr, gata/park till 0 kronor och, VA till 1 000 000 kronor. Kommunens intäkter i projektet är dels anslutningsavgiften för VA, dels ersättning för en mindre marköverföring från kommunen till centrumfastigheten.

2015-06-08

Dnr KS/2015:334

Marköverföringen genomförs för att kunna genomföra detaljplanen.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-05-18.

Klimat- och planeringsberedningen har behandlat ärendet 2015-05-21 § 21.

Yrkanden

Östen Granberg (SD) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Robert Steffens (C) yrkar bifall till ordförandeförslaget, bilaga.

Särskilt yttrande

Robert Steffens (C) lämnar ett särskilt yttrande, bilaga.

Östen Granberg (SD) lämnar ett särskilt yttrande, bilaga.

Expedieras till:
Kommunfullmäktige

Särskilt yttrande

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige 2015-06-08

Ärende 122 Godkännande av detaljplan för Vårsta centrum (KS/2015:334)

Vårsta centrum har under en tid varit i behov av upprustning och renovering. Därför ser Sverigedemokraterna positivt på att Vårsta centrum får ett välbehövligt lyft. Att centrumet nu får en stor möjlighet att utvecklas och att medborgarnas vardag förenklas med ett ökat butiksutbud är även det något vi Sverigedemokrater ser positivt på. Vi kan dock konstatera att landmärket och bostadshuset som skall byggas inte estetiskt matchar det övriga bostadsbestånd som redan finns i Vårsta. Vi hoppas på en snabb företagsetablering i de nya lokalerna som byggs så att centrumet inte hamnar i ekonomiskt trångmål. Att alla Botkyrkas stadsdelar utvecklas i lagom takt samt att fler företag kan etableras i kommunen är något Sverigedemokraterna ser som mycket positivt, nyckelordet är lagom.

För Sverigedemokraterna Botkyrka

Östen Granberg



Yttrande
Kommunstyrelsen

KS/2015:334
**Antagande detaljplan Vårsta C samt godkännande av
exploateringsavtal**

Vårsta har varit en del av Botkyrka som har blivit bortglömt i det kommunala arbetet och framförallt Centrum-området. Vårsta Centrum ger inte bara service till vårstaborna utan även till alla de som bor i Grödinge också.

Centerpartiet ser mycket positivt på denna utveckling av Vårsta, det är en utmärkt kombination av bostadsbyggande och nyutveckling av affärslokaler. Höjden på hustet gör också att det blir en effektiv användning av ytan och fina grönområden kan bevaras. Vi ser också förhoppningar om att servicen till de boende i Vårsta och Grödinge.

Rober Steffens (C)
Torsdagen den 4 Juni



§ 21

Antagande detaljplan Vårsta C samt exploateringsavtal (KS/2015:334)

Klimat- och planeringsberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplanen för Vårsta centrum(71-06x)

Kommunfullmäktige godkänner upprättat exploateringsavtal mellan Botkyrka kommun och Vårsta 1:58 AB

Kommunfullmäktige godkänner kommunledningsförvaltningens förslag till genomförandebudget för projektet Vårsta C.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att utveckla Vårsta centrum med bostäder, handel och service så att platsen kan bli mer levande dygnet runt och få ett ökat utbud. Utbyggnaden ska stärka centrumets identitet och bli en väl fungerande mötesplats för boende i Vårsta.

Planförslaget möjliggör uppförande av ett högre bostadshus i den norra delen av centrumfastigheten där det idag finns en handelslokal. Planen innebär att ca 320 kvm av den befintliga centrumbyggnaden rivs till förmån för det planerade bostadshuset. Bostadshuset varierar mellan 11 och 12 våningar i olika delar och omfattar upp till 53 lägenheter. De två nedersta våningsplanen föreslås kunna användas för centrumändamål och en mindre vårdinrättning. Den nya bostadsbyggnaden kommer att synas från flera platser i Vårsta och uppfattas som ett landmärke för centrumet.

2015-05-21

Dnr KS/2015:334

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget är ett överskott på cirka 600 000 kr för kommunen som helhet. Exploateringsresultatet uppskattas till -372 000 kr, gata/park till 0 kronor och, VA till 1000 0000 kronor. Kommunens intäkter i projektet är dels anslutningsavgiften för VA, dels ersättning för en mindre marköverföring från kommunen till centrumfastigheten. Marköverföringen genomförs för att kunna genomföra detaljplanen.



2015-05-18

Dnr KS/2015:334

Referens
Heléne HillMottagare
Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Vårsta C (plannr: 71-06x), Botkyrka kommun samt godkännande av exploateringsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplanen för Vårsta centrum (71-06x).

Kommunfullmäktige godkänner upprättat exploateringsavtal mellan Botkyrka kommun och Vårsta 1:58 AB.

Kommunfullmäktige godkänner kommunledningsförvaltningens förslag till genomförandebudget för projektet Vårsta C.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att utveckla Vårsta centrum med bostäder, handel och service så att platsen kan bli mer levande dygnet runt och få ett ökat utbud. Utbyggnaden ska stärka centrumets identitet och bli en väl fungerande mötesplats för boende i Vårsta.

Planförslaget möjliggör uppförande av ett högre bostadshus i den norra delen av centrumfastigheten där det idag finns en handelslokal. Planen innebär att ca 320 kvm av den befintliga centrumbyggnaden rivs till förmån för det planerade bostadshuset. Bostadshuset varierar mellan 11 och 12 våningar i olika delar och omfattar upp till 53 lägenheter. De två nedersta våningsplanen föreslås kunna användas för centrumändamål och en mindre vårdinrättning. Den nya bostadsbyggnaden kommer att synas från flera platser i Vårsta och uppfattas som ett landmärke för centrumet.

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget är ett överskott på cirka 600 000 kr för kommunen som helhet. Exploateringsresultatet uppskattas till -372 000 kr, gata/park till 0 kronor och, VA till 1 000 000 kronor. Kommunens intäkter i projektet är dels anslutningsavgiften för VA, dels ersättning för en mindre marköverföring från kommunen till centrumfastigheten. Marköverföringen genomförs för att kunna genomföra detaljplanen.

2015-05-18

Dnr KS/2015:334

Bakgrund

Kommunstyrelsen lämnade i januari 2012 uppdrag till samhällsbyggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan. I samma beslut fick kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram avtal. I januari 2012 godkände kommunstyrelsen ett förslag till ramavtal med fastighetsägaren och gav samhällsbyggnadsnämnden förnyat uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta centrum.

Samhällsbyggnadsnämnden har efter genomförd planprocess godkänt detaljplanen 2015-04-14, § 106 och överlämnat planen till kommunstyrelsen för antagande.

Parallellt med planarbetet har förhandlingar om ett exploateringsavtal förts med fastighetsägaren till Vårsta centrum.

Exploateringsområdet omfattar Vårsta centrum och mindre delar av fastigheterna Vårsta 1:118 och 1:187. I området ingår en gång- och cykelväg, som ligger norr om fastigheten. Centrumfastigheten omfattar 5 714 kvm och ägs av Vårsta 1:58 AB. Fastigheterna Vårsta 1:118 och 1:187 som berörs av förslaget ägs av Botkyrka kommun. En överenskommelse har träffats om fastighetsreglering som innebär att berörda fastighetsdelar från kommunens fastighet överförs till centrumfastigheten. Till grund för överenskommelsen har värderingar utförts av auktoriserade fastighetsvärderare.

Bolaget svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark. Ombyggnad av allmänna anläggningar begränsas till en gång- och cykelväg norr om fastigheten. Kommunen svarar för ombyggnaden på allmänplats och fastighetsägaren ersätter kommunen för samtliga kostnader.

Ekonomi/Budget

Detaljplanen medger cirka 53 nya lägenheter och nya arbetsplatser genom att centrumet expanderar. Fördelning av kostnaderna att ta fram detaljplanen har reglerats i plankostnadsavtalet. I avtalet finns en överenskommelse om att fastighetsägaren ska betala högst 500 000 kr för planen. Den totala kostnaden för planen bedöms till 1 220 000 kronor. Kommunen får en intäkt på drygt 900 000 kr för sin markförsäljning. För exploateringsposten bedöms ett resultat till -372 000 kronor.

De kostnader på allmän platsmark som detaljplanen medför belastar exploatören och detta har säkerställts i exploateringsavtalet.

2015-05-18

Dnr KS/2015:334

För genomförande av projektet i övrigt står exploatören alla risker. Resultatet för gata/park är 0 kronor. Kapitaltjänstkostnaden för gata/park blir 15061 kronor per år. Driftskostnaden ökar inte eftersom man bygger om en redan befintlig gång- och cykelväg.

VA bedöms få ett överskott på 1 000 000 kronor.

Projektet kommer att när det är genomfört att ge kommunen ett överskott med cirka 600 000 kr som främst kommer av överskott från VA-anslutningen, se genomförandebudget.

Tidsplan

Exploateringsarbetena beräknas att påbörjas våren 2016 och inflyttning i de nya lägenheterna hösten 2017.

Mattias Jansson
Kommundirektör

Heléne Hill
Exploateringschef

Bilagor

- Bilaga 1, Protokollsutdrag, § 106 beslut i Samhällsbyggnadsnämnden
- Bilaga 2, Granskningsutlåtande
- Bilaga 3 Plankarta med bestämmelser
- Bilaga 4 Situationsplan
- Bilaga 5, Plan- och genomförandebeskrivning
- Bilaga 6 Exploateringsavtal med Vårsta 1:58 AB med bilagor:
 - Bilaga 1
 - Bilaga 2
 - Bilaga 2A
 - Bilaga 3
 - Bilaga 4
 - Bilaga 5
 - Bilaga 6
 - Bilaga 7
 - Bilaga 7A
- Bilaga 7 Genomförandebudget

2015-05-18

Dnr KS/2015:334

Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tekniska förvaltningen
Heléne Hill, klf
John Rawley, klf
Sigvard Andersson, sbf
Agneta Engver, sbf
John Staberg, tf
Charlotte Nilsson, sbf
Inger Larsson, sbf
Monica Blommark, klf
Anders Kuylser, klf
Förvaltningsrätten, laga kraftbevis



§ 106

Godkännande av detaljplan för Vårsta centrum (sbf/2014:255)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Vårsta centrum och överlämnar detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att utveckla Vårsta centrum med bostäder, handel och service så att platsen kan leva dygnet runt och få ett ökat utbud. Utbyggnaden ska stärka centrumets identitet och bli en väl fungerande mötesplats för Vårstaborna.

Planförslaget möjliggör uppförande av ett högre bostadshus i den norra delen av centrumfastigheten där det idag finns en handelslokal. Planen innebär att ca 320 kvm av den befintliga centrumbyggnaden rivs till förmån för det planerade bostadshuset. Bostadshuset varierar mellan 11 och 12 våningar och innefattar upp till 53 lägenheter, där de två nedersta våningsplanerna föreslås nyttjas för centrumändamål och mindre vårdinrättning. Den nya bostadsbyggnaden kommer att synas från flera platser i Vårsta och uppfattas som ett landmärke för centrumet.

Bostadshuset får en indragen bottenvåning (arkad) om ca 3,5 meter mot parkeringen och torget. Byggnadens tak delas in i två volymer. Detta möjliggör en bostadsgemensam takterrass åt söder med möjlighet för samvaro och utevistelse för de boende. Befintliga byggnader inom fastigheten kommer i samband med uppförande av bostadshuset renoveras och anpassas i material och uttryck.

Genom att huset är något förskjutet österut skapas en bostadsgård i västerläge. På gården för nytt bostadshus föreslås lekplats för mindre barn. Mellan bostadsgården och inlastningen uppförs en avskärmande lägre byggnad för cyklar och gemensam sophantering. Lastytan byggs delvis över med en per-

2015-04-14

Dnr sbf/2014:255

gola alternativt skärmtak vilket ger visuell avskärmning och minimerar buller från inlastningen till centrumet.

Angöring till centrumfastigheten ska likt idag ske via Ringvägen. Gångvägen i västra delen av planområdet är idag till stor del outnyttjad och kommer därmed att breddas och nyttjas för infart till inlastning och bostadsparkering. Det kommer dock fortsättningsvis vara möjligt att gå där. Parallellt med den befintliga gång- och cykelvägen inom norra delen av planområdet anläggs en ny angöringsgata för infart till ny bostadsparkering. All parkering ska anordnas inom kvartersmark. Parkeringsytan för centrumet föreslås delas med viss parkering för de nya bostäderna.

Området som är aktuellt för planarbetet regleras av två detaljplaner: stadsplan för Centrala Vårsta del 1 och 2 (Pl 70-26) och detaljplan för Malmsjö skola mm (Dp70-38).

Ärendet

Kommunstyrelsen lämnade i januari 2012 uppdrag till samhällsbyggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan. I samma beslut fick kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram erforderliga avtal. I januari 2012 godkände kommunstyrelsen ett förslag till ramavtal med exploatören och gav samhällsbyggnadsnämnden förnyat uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta centrum.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2014-05-20 § 135 att förslaget till detaljplan för Vårsta centrum går ut på samråd enligt Plan- och bygglagen till detaljplan på samråd 2010:900. I december 2014 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om granskning av förslaget till detaljplan för Vårsta centrum.

Planförslaget har varit på granskning under tiden 22 december 2014 till 30 januari 2015. Kungörelse har varit införd i Dagens Nyheter 2014-12-21. Under granskningstiden har 11 yttranden inkommit. Sju yttranden som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in. Inkomna yttranden under granskningen föranleder endast smärre förändringar i planen. Ändringarna är inte av den karaktären att planen behöver ställas ut igen. Planen är därmed färdig för antagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2015-03-16, utgör underlag för beslutet.

2015-04-14

Dnr sbf/2014:255

Ekonomi

Kostnaderna att ta fram detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal. De kostnader på allmän platsmark som detaljplanen medför belastar exploatören, vilket säkerställs genom ett exploateringsavtal. Avtalet kommer att godkännas i kommunstyrelsen, i samband med att detaljplanen antas. I exploateringsavtalet kommer alla ekonomiska villkor att regleras.

Yrkande

Jimmy Baker (M) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Expedieras till:
Planadministratör
Sakägare som har kvarstående invändningar
Kommunfullmäktige via Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till:
Planadministratören på Samhällsbyggnadsförvaltningen

**BOTKYRKA KOMMUN**Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

2015-03-11

Referens
Marina Pavlova

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Vårsta centrum, Botkyrka kommun (71-06x)

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-12-09, § 350 om granskning av förslaget till detaljplan för Vårsta centrum upprättad i maj 2014.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Vårsta centrum med bostäder, handel och service så att platsen kan leva dygnet runt och få ett ökat utbud. Utbyggnaden ska stärka centrumets identitet och bli en väl fungerande mötesplats för Vårstaborna.

Granskning

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 22 december 2014 till 30 januari 2015. Samtliga handlingar har funnits för granskning i kommunalhuset i Tumba på plan 2, på biblioteket i Vårsta samt på www.botkyrka.se/detaljplaner. Kungörelse har varit införd i Dagens Nyheter 2014-12-21.

Ställningstagande

Inkomna yttranden under granskningen föranleder endast smärre förändringar i planen. Ändringarna är inte av den karaktären att planen behöver ställas ut igen. Planen är därmed färdig för antagande.

Revideringar av plankarta

- E-området (6x6m²) har ritats in plankarta inom den sydöstra delen av planområdet.
- Markanvändningen för den befintliga centrumbebyggelsen ändras till enbart C och tillåter därmed inte vårdcentral.
- Inritade komplementbyggnader på ett avstånd på omkring 10 meter har tagits bort ur planen på grund av risken för farligt gods. Korsprickmarken har justerats.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Direkt 08-530 613 98 · E-post marina.pavlova@botkyrka.seOrg.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 612 54 · Webb www.botkyrka.se

2015-03-11

- Planbestämmelserna har kompletterats med skyddsbestämmelserna mot risken för farligt gods.

Revideringar i plan-och genomförandebeskrivning

- Plan-och genomförandebeskrivningen har förtydligats angående hantering av tekniska frågor. Texten på sid. 38 har kompletterats med bedömningen om att inga träd/buskage ska planteras ovan och i direkt närhet till markförlagda jordkablar.
- Plan-och genomförandebeskrivningen har förtydligats angående hantering av risker för farligt gods enligt genomförd Riskbedömningen av Structor Riskbyrå AB.
- Texten i plan-och genomförandebeskrivning har justerats angående hastighetsreglering på Dalvägen på sid.36.
- I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

Inkomna yttranden

Under granskningstiden har 11 yttranden inkommit, som redovisas i följande tabell. Fem yttranden anger att man inte har något att erinra mot förslaget. Dessa är:

- Lantmäteriet
- Svenska kraftnät
- Trafikförvaltningen
- Swedavia (Bromma Stockholm Airport)
- Hans Keijser

Sju yttranden som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in. Yttrandena återges i helhet *eller i väsentliga delar*. Samtliga original av yttranden finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen, planenheten.

Avsändare	Datum
1 Hans Keijser	2014-12-22
2 Svenska kraftnät	2015-01-05
3 Harriette Johansson	2015-01-08
4 Swedavia (Bromma Stockholm Airport)	2015-01-08
5 Grödinge Hembygdsförening	2015-01-19

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Direkt 08-530 613 98 · E-post marina.pavlova@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 612 54 · Webb www.botkyrka.se

2015-03-11

6 Trafikverket	2015-01-20
7 Lantmäteriet	2015-01-26
8 Trafikförvaltningen	2015-01-26
9 Vattenfall Eldistribution AB	2015-01-27
10 Inger o Stefan Sundlin	2015-01-29
11 Länsstyrelsen Stockholms län	2015-02-06*
12 Södertörns Fjärrvärme AB	2015-02-17*

* Yttrandet kom efter samråd tidens slut utan begäran om förlängning

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att en riskbedömning behöver tas fram med anledning av planområdets närhet till transportled för farligt gods. Riskreducerande åtgärder behöver säkerställas genom planförslaget. På nuvarande underlag befarar Länsstyrelsen att den planerade bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor. Om planen antas med nuvarande utformning kan därför Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL

Nedan redovisas Länsstyrelsens syn på hur planförslaget förhåller sig till de statliga ingripandegrunderna.

Transporter av farligt gods

Planområdet för Vårsta centrum ligger intill Dalvägen (väg 226) som är en primärtransportled för farligt gods. Länsstyrelsen rekommenderar att det hålls ett avstånd om minst 75 meter mellan sammanhållen bostadsbebyggelse eller annan personintensiv verksamhet och väg för transporter av farligt gods samt att 25 meter ska lämnas helt bebyggelsefritt. Länsstyrelsen kan godta avsteg från riktlinjerna om en riskbedömning visar att risknivån ändå blir acceptabel. Länsstyrelsen anser att en riskbedömning behöver göras för planområdet.

Planförslaget medger markanvändning bostäder ca 30 meter respektive centruminklusive vårdcentral ca 23 meter från Dalvägen. Komplementbyggnader tillåts ca 13 meter från Dalvägen. Avsnittet om risker i planbeskrivningen behandlar dock endast tillkommande bostäder inom planområ-

det. Av planhandlingarna framgår inte någon bedömning av riskerna för markanvändningen centrum inklusive vårdcentral.

Länsstyrelsen uppfattning är att i de delar av bebyggelse som planeras inom 30 meter från primär transportled för farligt gods, behöver åtminstone följande riskreducerande åtgärder säkerställas:

- *glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30*
- *fasader ska utföras i glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30*
- *material alternativt lägst brandteknisk klass EI30*
- *friskluftsintag ska riktas bort från vägen*

Dessa åtgärder ersätter inte behovet av en riskbedömning. En riskbedömning för planområdet kan visa att ytterligare åtgärder är nödvändiga.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivningen har förtydligats angående hantering av risker för farligt gods enligt genomförd en riskbedömning av Structor Riskbyrå AB. Resultaten visar att riskreducerande åtgärder bör övervägas vid exploateringen av planområdet. Känslighetsanalysen visade att modellen är robust och att en ökning av mängden transporter kommer att ha relativt liten inverkan på risknivåerna. Identifierade möjliga åtgärder att införa i detaljplanen är:

- Fasader inom 30 meter från Dalvägen utförs i obrännbart material.
- Området inom 30 meter från Dalvägen utformas så att det ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Utrymning från centrumbebyggelse ska möjliggöras i byggnadssida som vetter bort från Dalvägen.
- Ventilationen utformas så att spridning av gaser, från olyckor på Dalvägen, inuti planerade byggnader begränsas.

Om dessa åtgärder vidtas bedöms den planerade exploateringen kunna genomföras med tillräcklig hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Plankartan har kompletterats med skyddsbestämmelserna. Plan- och genomförandebeskrivningen har förtydligats angående frågan under rubriken "Risk, transporter av farligt gods" på sid.23

I planområdets sydöstra del finns ett område som var prickad (Byggnad får inte uppföras. Parkering får anordnas) i samrådsskedet men som inte längre är prickad. Detta innebär att plankartan medger bebyggelse med både

2015-03-11

centrum-och vård verksamhet ca fyra meter från Dalvägen. Länsstyrelsen förutsätter mot ovanstående bakgrund att detta är ett misstag som kommer åtgärdas innan planen antas.

Kommentar

Synpunkten tillgodoses. Prickmarken har justerats.

Trafikverket

Buller

Trafikverket vidhåller sina synpunkter avseende buller, vilka framfördes i samband med att detaljplanen ställdes ut för samråd. Vid nybyggnad av bostäder skall riktvärdena som anges i Infrastrukturpropositionen, prop. 1996/97:53, följas för att uppnå en god boendemiljö. I Boverkets allmänna råd 2008:1 anges områden och platser där avsteg kan vara motiverade. Trafikverket gör bedömningen att Vårsta centrum inte kan räknas som plats som inryms i Boverkets definition av lämpliga områden där avsteg kan göras.

Kommentar

Botkyrka kommuns mål för trafikbuller vid nya bostäder är i överensstämmelse med riksdagsbeslutet. Högre nivå vid fasad än 55 dBA ekvivalent ljudnivå kan accepteras om bullerdämpad sida utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet kan uppnås.

Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i rapport 2007:23. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Detta kan tillämpas på Vårsta centrum, som ligger i nära anslutning till kollektivtrafik. En busshållplats ligger i direkt anslutning till centrum, som angörs av linje 716, 717, 727, 729, 783 och 795. En trafikbullerutredning har gjorts av Structor Akustik AB i oktober 2014. De dygnsekvivalenta ljudnivåerna uppgår till 57 dBA vid två av punkthusets fasader. Detta överstiger riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå för trafikbuller. Med balkongskärmar för lägenhetstyp L3 och L4 samt med genomtänkt lägenhetsplanlösning för plan 11-12 där minst hälften av boningsrummen ligger mot bullerdämpad sida, innehålls minst Avstegsfall B. Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga ytterligare synpunkter på planen.

2015-03-11

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på utställningshandlingarna.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel. Hieldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

Vattenfall önskar att ett E-område ritas in, enligt bifogad plankarta, samt att avstånd mellan nätstation och närmaste brännbara byggnadsdel inte får underskrida 5m. E-området ska uppfylla måtten 6x6 m².

Vattenfall önskar att inga träd/buskage planteras ovan/i direkt närhet till våra markförlagda jordkablar, för att minimera risken att kablarna skadas av växande rötter. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Kommentar

Synpunkterna tillgodoses.

E-området (6x6m²) har ritats in plankarta inom den sydöstra delen av planområdet.

Plan-och genomförandebeskrivning har kompletterats med synpunkten om att inga träd/buskage planteras ovan och i direkt närhet till markförlagda jordkablar.

Swedavia (Bromma Stockholm Airport)

Bromma Stockholm Airport har granskat er ansökan gällande byggnad på fastigheten Vårsta 1;58, Botkyrka kommun och vill härmed hänföra följande: Bromma Stockholm Airport är av riksintresse för luftfarten. Boverket beslutade 1999-07-05 (Dnr 8411-670/98) att funktionen flygplats utgör riksintresse vilket innebär att det inte enbart är flygplatsområdet som skall skyddas utan också de omgivande influensområdena för buller, hinderskydd och flygprocedurer.

Den planerade anläggningen ligger utanför flygplatsens influensområde varför Flygplatsen inte har något att erinra.

Södertörns Fjärrvärme AB

Om kommunal mark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningarna skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Kommentar

Synpunkterna har tillgodosets.

Placering av de befintliga fjärrvärmeledningarna inom den östra delen av fastigheten Vårsta 1:58 säkerställdes med u-området på plankartan. Enligt fastighetsförteckningen är rättigheter inom planområdet säkerställda. Servitutssavtal mellan Södertörns Fjärrvärme AB och fastighetsägaren Vårsta 1:58 AB är tecknad.

Plan-och genomförandebeskrivningen har kompletterats med bedömningen om att eventuell flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningarna ska utföras av Södertörns Fjärrvärme AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Grödinge Hembygdsförening (GHF)

GHF har som uppgift att slå vakt om och förvalta Grödingebygdens kultur, natur och miljö. Föreningen har ca 800 medlemmar och många av dessa bor och är verksamma i Vårsta.

Hyreshus 11-12 våningar

GHF anser att ett 11-12 våningars hyreshus är ett mycket stort ingrepp som i alltför hög grad skulle prägla Vårstas lilla centrum. Många vårstabor har valt detta samhälle då det har en konsekvent låg bebyggelse och närhet till en tilltalande natur. Vi vill att Vårsta centrum utvecklas så att trivsel och skilda samhällsfunktioner kan bestå och förbättras.

2015-03-11

Kommentar

För att bedöma lämpligheten för en sådan exploatering har alternativa lösningar studerats med bebyggelse av olika höjd. Det var gjord en rymlig avvägning av allmänna och enskilda intressen. Risken för att ett 12 våningar högt bostadshus skall ge ett massivt intryck i den befintliga skalan i Vårsta motverkas av att huset visuellt delas i mindre delar av olika höjd.

Trafik, transporter och parkeringsplatser

GHF anser att planförslaget inte fullt ut beaktar den tunga trafikens inverkan på boendemiljön i Vårsta. Rondellen söder om centrum är en skärningspunkt (väg 226 och väg 225) för en stor mängd tunga gods-transporter till och från Nynäshamn-Södertälje-Stockholm.

Kommentar

Trafikuppgifterna som används som underlag i trafik-och bullerutredningen avser år 2030 inklusive andel tunga fordon. Trafikverkets trafikflödesmätning år 2013 har räknats upp med 1,5% per år.

GHF anser att dagens hastighetsbegränsningar (30, 40 och 50 km/tim) inte räcker ens idag. Speciellt med tanke på att Malmsjöskolan med förskola och åk 1-9 med flera hundra elever ligger i direkt anslutning till vägarna. Vid en eventuell utbyggnad blir situationen ännu sämre.

Kommentar

Synpunkten har överlämnats till Gatu-och Parkenheten.

Detaljplanens förslag till parkeringsplatser, sophämtning och godstransporter liksom infarterna till Malmsjö skola är otillräckliga. Antalet parkeringsplatser är i förslaget begränsat då man utgår från att boende i framtiden har ett mindre behov av bil. GHF anser att detta är en felaktig ståndpunkt. Vårsta ligger långt från många servicefunktioner och busstätheten är begränsad. Även Malmsjöskolan påverkar behovet av parkering då föräldrar lämnar och hämtar barn.

Kommentar

Det är omöjligt att anordna en ny tillfart till Malmsjö skolans parkering i nordvästra delen av planområdet enligt Gatuenhetens bedömning. Angöring till skolfastigheten kommer att ske likt idag. Samråd med SRV återvinning AB förutsätts att ske i bygglovsförfarandet. Parkeringsbehovet för boende och centrumverksamhet beräknas klaras.

GHF anser att det redan nu är trångt i Vårsta centrum och att planförslaget i vissa avseenden gör situationen ännu sämre. Detaljplanen är också diffus vad gäller servicefunktionerna.

Kommentar

Inom planområdet finns en större livsmedelsbutik, post, restaurang, frisör- och skönhetsalong samt veterinär. Tillkommande behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler bedöms inte vara så stort att en utbyggnad av service i närområdet krävs. Det finns planer på förutom handel att inrymma en mindre vårdinrättning.

Natur och miljö

GHF anser att bäckravinen väster om centrum är en känslig biotop, som redan nu slits hårt av mänskliga aktiviteter. Detta kan på lång sikt bli ett hot mot mycket känsliga miljöer nedströms Malmsjön. Detaljplanen beaktar inte detta fullt ut. Malmsjön med sin avrinning till flera sjöar och slutligen Kaggamraån med utlopp i Kaggfjärden har ett riksintresse då ån är vandringsled för vild öring. Kraven på att växt och djurliv inte påverkas måste därför vara mycket höga, särskilt när kommunen själv agerar.

Kommentar

På denna sträcka är bäcken kulverterad vilket medför att naturvärdena är lägre än de annars skulle vara. Bäckravinen har betydelse som lokal ekologisk spridningslänk mellan Vinterskogens naturreservat ca 800 m norrut och naturen vid Malmsjön söder om planområdet. Den del av den utfyllda bäckravinen som tas i anspråk kommer till viss del att utgöras av markparkering. För att minimera mängden hårdgjord yta utförs denna i genomsläppligt material såsom exempelvis armerat gräs. Träd som enligt naturinventering anses värdefulla sparas.

På uppdrag av Botkyrka kommun har Norconsult AB gjort en dagvattenutredning där förslag på erforderliga åtgärder för fördröjning, rening och avledning av dagvatten vid en framtida exploatering har tagits fram.

Sammanfattning

GHF ser positivt på att Vårsta centrum utvecklas men vi är mycket tveksamma till detaljplanens övergripande idé om ett 11-12 våningshus.

Boende på Ringvägen 5, Grödinge

Vi vill påpeka att 50 kilometer gäller generellt med undantag för måndag-fredag kl. 07.00-16.00.

2015-03-11

*Av veckans 168 timmar är det:
50 km/tim i 123 timmar och
30 km/tim i 45 timmar*

Dessutom drar man slutsatsen att man inte får upp någon högre hastighet i uppforsbacken. Inget kunde vara mer felaktigt. Vi har stått vid rödljusen när långtradare med släp inte kunnat (velat) stanna vid gult utan passerat ljusen vid rödomslag i minst 60 km/tim. "Man måste satsa för att komma uppför backen och vill inte stanna och starta från 0 vid rödljusen".

Vi upplevde denna situation två dagar efter varandra, när det skulle vara 30 km/tim och även om det inte är ständigt förekommande så står det i bjärt kontrast till utredningens och brandförsvarets påstående att man endast kör 30 km/tim.

Vi anser att både utredare och deras remissinstanser måste utföra en bättre faktakontroll och att man inte stödjer sig gamla irrelevanta trafikräkningar från 2006. Sedan dess har vi haft en markant trafikökning av tung lastbilstrafik.

Kommentar

Texten i Plan-och genomförandebeskrivning har justerats angående hastighetsreglering på Dalvägen.

Boende på Svalvägen 17

*Jag har just tagit del av det digra materialet, från nätet, betr. rubr. hus.
Jag vill gratulera plan-och markarkitekterna till ett jättefint förslag som jag hoppas blir verklighet så småningom.*

Själv är jag pensionerad arkitekt och bor i radhus på Svalvägen. Om 5 år är jag 80 år och kanske inte längre orkar sköta fastigheten. Jag har länge undrat var jag skall hitta nästa bekväma bostad. Nu vet jag.

Kommentar

Synpunkten är noterad.

Boende på Ringvägen 129

Det inte spelar någon roll vad vi Vårstabor har att säga om tolvvåningshuset, ni kommer att köra över oss och låta exploatören få somhan vill. För hans pengar betyder så mycket mer för er än vår trivsel. Faktiskt känner jag mig ganska dum som inbillade mig att ni skulle bry er.

Vi begär, att ni ser till, att långtradare, semitrailers och fordon lastademed farligt gods nekas tillträde till väg 226 (Dalvägen), så att vi slipper både

2015-03-11

bullret och skramlet, vrålande motorer uppför och skrikande bromsar nerför, men främst den ständigt närvarande oron. För ni tror väl inte att det bara är på 225:an en olycka, som inbegriper farligt gods, kan inträffa. Vi vill slippa den tunga och farliga trafiken som dagligen passerar rakt igenom vårt lilla samhälle! Ibland även på natten!

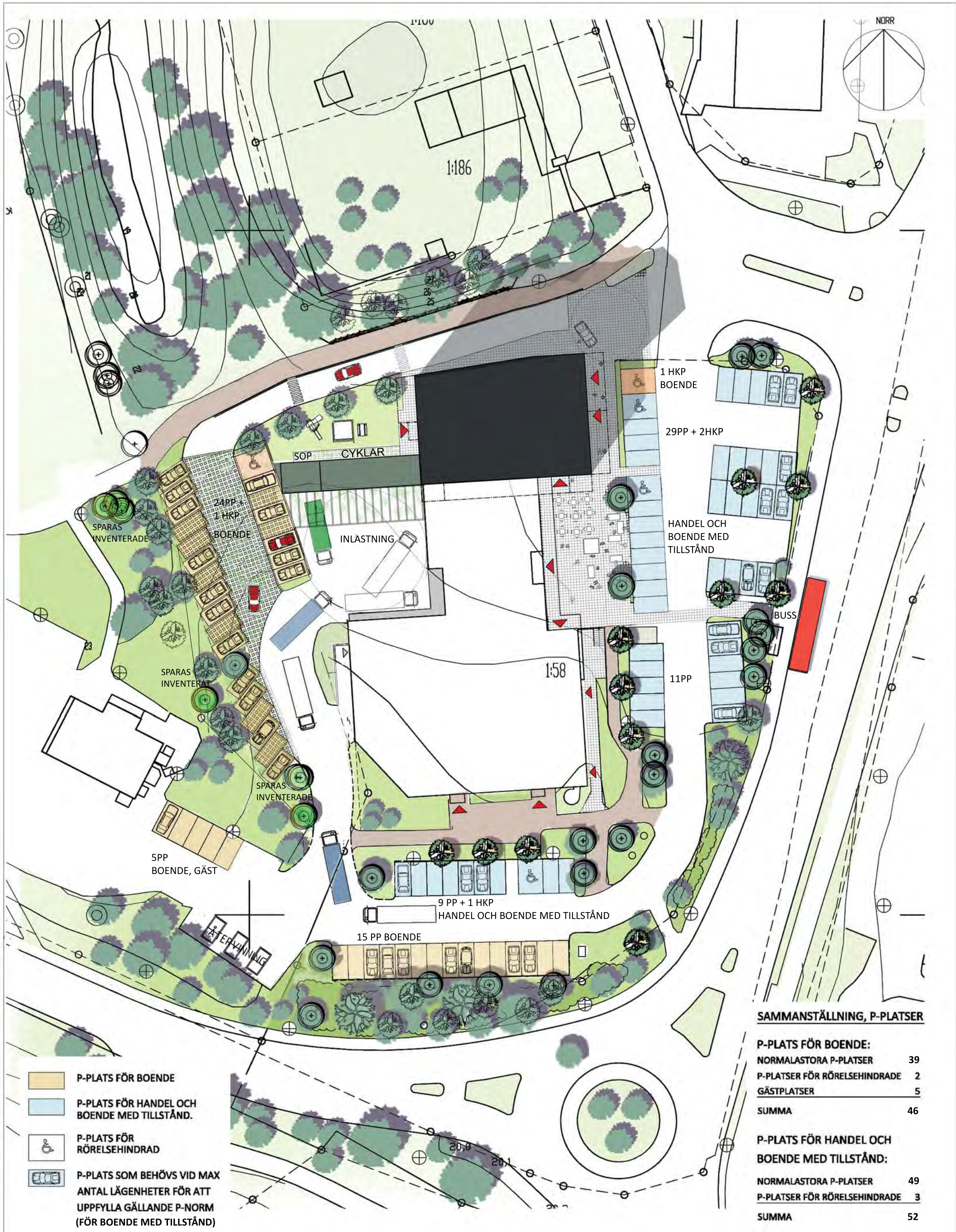
Förresten, har ni någon aning om hur hårt trafikerad 225:an är? Inte? Ni ska få en hint. Vid ett tillfälle räknades arton, arton, tunga fordon av olika längd och form och med olika typer av last när de i en följd passerade infarten till Botkyrka Golfbana på väg åt Södertäljehållet. Det är likadant i motsatt riktning. Jag vet, jag bor här.

Kommentar

Södertäljevägen (väg 225) trafikeras i genomsnitt av runt 7950 fordon per dag varav omkring 850 stycken var lastbilar. Dalvägen (väg 226) är en utpekad primär transportled för farligt gods, vilket innebär att det är en del av det rekommenderade vägnät som finns för transporter med farligt gods. Väg 225 är en primär transportled för farligt gods från Ösmo till Vårsta Centrum fram till rondellen där Dalvägen möter. Detta innebär att den del av väg 225 (Södertäljevägen) som är lokaliserad direkt söder om planområdet ej är en utpekad transportled för farligt gods. Vägarna är upplåtna till Trafikverket. Idag finns det inte möjlighet att leda trafiken med farligt gods en annan väg.

Charlotte Rickardsson
Planchef

Marina Pavlova
Planarkitekt



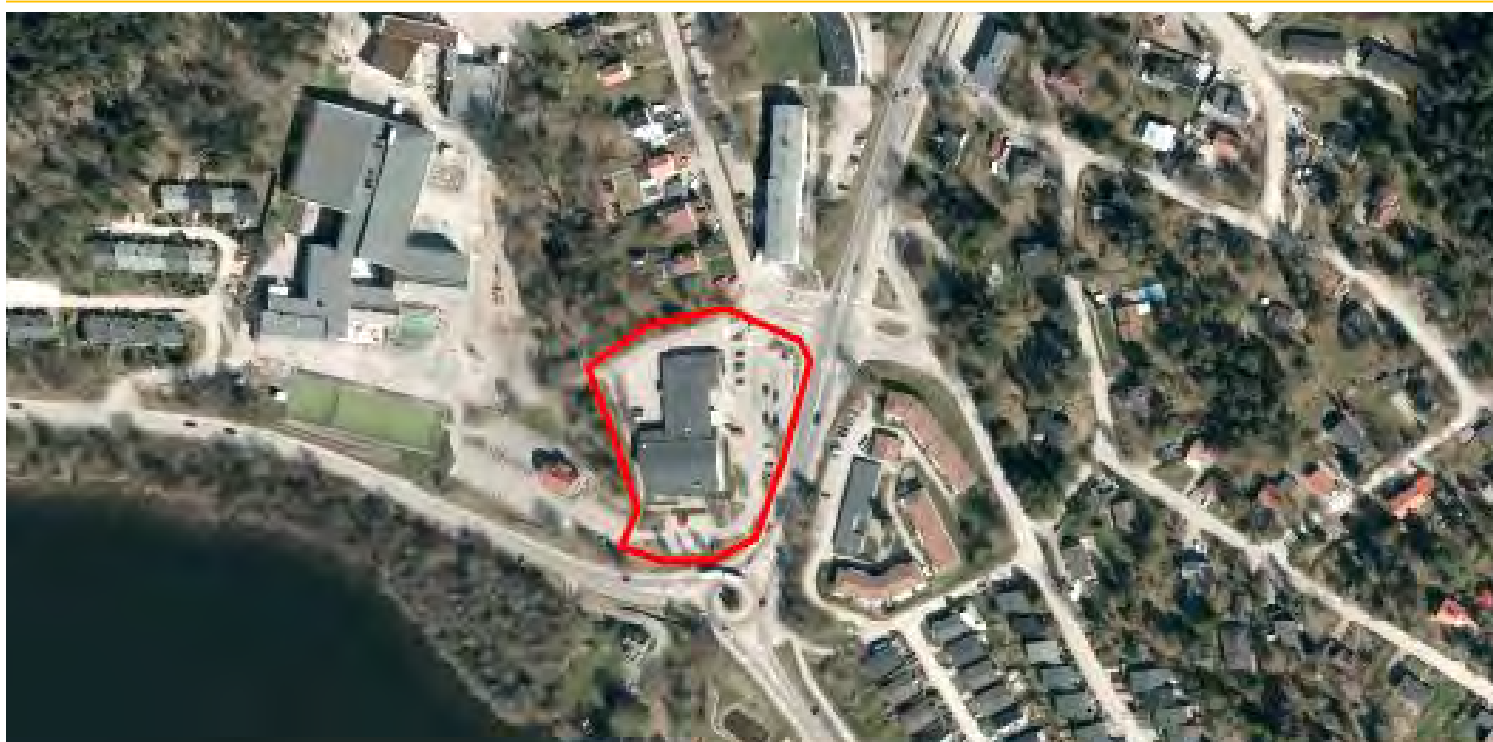
SAMMANSTÄLLNING, P-PLATSER

P-PLATS FÖR BOENDE:	
NORMALASTORA P-PLATSER	39
P-PLATSER FÖR RÖRELSEHINDRADE	2
GÄSTPLATSER	5
SUMMA	46
P-PLATS FÖR HANDEL OCH BOENDE MED TILLSTÅND:	
NORMALASTORA P-PLATSER	49
P-PLATSER FÖR RÖRELSEHINDRADE	3
SUMMA	52

Antagandehandling

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR VÅRSTA CENTRUM, BOTKYRKA KOMMUN

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2014:255

BOTKYRKA
KOMMUN



Långt ifrån lagom

Innehållsförteckning:

INLEDNING	5
Handlingar	6
Planens syfte.....	6
Bakgrund.....	6
Planens läge, areal och markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktliga planer.....	8
Detaljplaner	8
Riksintressen	8
Strandskydd	8
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	8
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	8
Sammanfattning av behovsbedömningen	9
Klimatstrategi för Botkyrka	9
De sex hållbarhetsutmaningarna	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Geotekniska förhållanden	11
Radon	11
Markföroreningar	11
Risk för skred och eller höga vattenstånd	11
Fornlämningar.....	12
Natur	12
Mark och vegetation.....	12
Landskapsbild.....	12
Lek och rekreation	13
Naturmiljö	13
Bebyggelseområden	13
Bostäder	13
Service.....	14
Tillgänglighet och trygghet	14
Byggnadskultur och gestaltning	14
Teknisk försörjning	14
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	14
Kollektivtrafik.....	15
Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter	15
Vatten, avlopp och dagvatten.....	15
Värme	16
El	16
Tele	17
Avfall.....	17
Rättigheter	17
Störningar	18
Buller	18
Risk, transporter av farligt gods.....	18

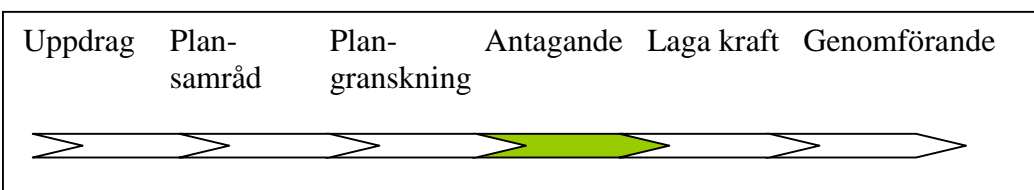
FÖRÄNDRINGAR	18
Fastighetsbildning	18
Rättigheter	19
Geotekniska förhållanden, risk för skred och/eller höga vattenstånd.....	19
Radon	20
Markföroreningar	20
Störningar.....	20
Buller	20
Risk, transporter av farligt gods.....	22
Bebyggelseområden.....	24
Bostäder	24
Arbetsplatser.....	30
Service.....	31
Tillgänglighet	31
Solstudier	31
Natur	33
Mark och vegetation.....	33
Lek och rekreation	33
Naturmiljö	34
Strandskydd	34
Teknisk försörjning.....	35
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	35
Kollektivtrafik.....	36
Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter	36
Centrum.....	36
Bostäder	36
Vatten och avlopp, dagvatten.....	36
Värme	38
El	39
Tele	39
Avfall.....	39
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	38
Tidplan.....	39
Avtal	40
Genomförandetid	40
Huvudmannaskap.....	40

Inledning

Detaljplanearbetet för Vårsta centrum genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.

Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN
Lisa Bodinger, projektledare
Sigvard Andersson, projektledare
Olof Karlsson, planarkitekt
Marina Pavlova, planarkitekt
Anders Forsberg, miljöutredare
Serop Bidros, trafikplanerare
Natalia Kotik, VA-ingenjör

Stadsbyggnadsenheten
Stadsbyggnadsenheten
Stadsbyggnadsenheten
Stadsbyggnadsenheten
Miljöenheten
Gata- och parkenheten
VA-enheten

E-post: marina.pavlova@botkyrka.se
Telefon: 08-530 613 98

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Illustrationsplan, perspektiv och planlösningar

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Översiktlig naturinventering över Vårstaravinen (*Botkyrka kommun, 2012*)
- Geoteknisk utredning (*Geotekniska byrån AB, 2013 (reviderad 2014)*)
- Geotekniskt PM (*Geotekniska byrån AB 2014-04-14*)
- Geoteknisk utredning (*Geotekniska kontoret, 1981*)
- Markundersökning (*D-miljö AB, 2005*)
- En trafikbullerutredning (*Structor Akustik AB, 2014-10-16*)
- En solstudie (*Wjgård & Hjorth Arkitekter AB, 2014-10-15*)
- En flyghinderanalys (*LFV, Teknik & Projekt, 2014-11-14*)
- PM Dagvatten (*Norconsult AB, 2014-11-17*)
- En riskbedömning (*Structor Riskbyrå AB, 2015-03-20*)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Vårsta centrum med bostäder och handel så att platsen kan leva dygnet runt och få ett ökat utbud. Utbyggnaden ska stärka centrumets identitet och bli en väl fungerande mötesplats för Vårstaborna. Planförslaget möjliggör uppförande av ett högre bostadshus i den norra delen av centrumfastigheten där det idag finns en handelslokal. Bostadshuset varierar mellan 11 och 12 våningar och innefattar upp till 53 lägenheter, där de två nedersta våningsplanen nyttjas för centrumändamål. Nya bostäder i Vårsta centrum bidrar till mer varierade funktioner samt ökad trygghet under olika delar av dygnet. En högre byggnad blir ett landmärke i området.

Bakgrund

Billackeringsbolaget i Tumba AB, tidigare ägaren till Vårsta C, kom år 2008 med en ansökan om planändring som ger möjlighet att utveckla Vårsta centrum med nya bostäder och handel. Kommunstyrelsen beslöt att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta Centrum den 6 oktober 2008. Samhällsbyggnadsnämnden beslöt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta Centrum i december 2008. Då gällde Plan- och bygglagen 1987. 2010 kom

en ny lagstiftning. För att detaljplanen ska kunna upprättas enligt aktuell lagstiftning så behövdes ett förnyat uppdrag ges.

Den nya ägaren till Vårsta 1:58 AB som omfattar Vårsta Centrum har framfört önskemål om att återuppta arbetet med den planändring som inleddes genom beslut i kommunstyrelsen den 6 oktober 2008. Kommunstyrelsen lämnade i januari 2012 uppdrag till samhällsbyggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan. I samma beslut fick kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram erforderliga avtal. I januari 2012 godkände KS ett förslag till ramavtal med exploatören och gav samhällsbyggnadsnämnden förnyat uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta centrum. Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2014-05-20 § 135 att förslaget till detaljplan för Vårsta centrum går ut på samråd. Planförslaget har varit på samråd under tiden 2014-06-02 till 2014-06-23. Annons var införd i lokaltidningen Mitt i Botkyrka-Salem den 27 maj 2014. Samrådsmöte om en ny detaljplan för Vårsta centrum ägde rum i Malmsjöskolan 11 juni 2014. Samrådsmöte var en del av ett Grödinge dialogforum för Vårsta centrum. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-12-09, § 350 om granskning av planförslaget. Detaljplanen har varit på granskning under tiden 22 december 2014 till 30 januari 2015. Kungörelse har varit införd i Dagens nyheter 2014-12-21.

Planens läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Vårsta centrum och avgränsas i söder av Södertäljevägen och i öster av Dalvägen. Väster om planområdet finns en kommunal grundskola, Malmsjö skola, och i norr en gång- och cykelbana.

Fastigheten Vårsta 1:58 är en bebyggd fastighet som huvudsakligen nyttjas för butik-, restaurang- och vårdändamål. Fastigheten omfattar 5 714 kvm och ägs av Vårsta 1:58 AB. Fastigheterna Vårsta 1:118 och 1:187 som berörs av förslaget ägs av Botkyrka kommun.



Illustrationen visar planområdets läge i Vårsta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom tätorten Vårsta. Botkyrka kommun har tagit fram en ny översiktsplan, som antogs av Kommunfullmäktige 2014-05-22 och laga kraft i juni 2014. Enligt den nya översiktsplanen föreslås Vårsta centrum stärkas som en tyngdpunkt för bostadsbebyggelse, kollektivtrafik, handel och service.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan Stadsplan för Centrala Vårsta Pl 70-26, fastställd 1980-11-03. Större delen av planområdet är avsatt för centrum och parkering. I väster finns en mindre del som är avsedd som parkmark. Väster om planområdet gäller detaljplan för Malmsjö skola mm, Dp 70-38, laga kraft 2009-05-21 och medger skoländamål.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen i området.

Strandskydd

Planområdet ligger cirka 80 meter från Malmsjön. För den del av planområdet som ligger inom 100 meter från Malmsjön är strandskyddet upphävt.



Illustrationen visar 100 meters strandskydd från Malmsjön (blått fält).

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas

medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda området sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. De miljöaspekter som detaljplanen främst bedöms påverka och påverkas av är dagvatten, natur, buller och skredrisk. Planförslaget innebär att de trafikerade ytorna inom planområdet kommer att öka och därmed också mängden förorenat dagvatten. En dagvattenutredning behöver visa hur det förorenade dagvattnet ska tas omhand innan det når Malmsjön. Risken för framtida översvämningar bör också beaktas i dagvattenutredningen. Förutsättningarna för att rena dagvattnet bedöms vara goda inom planområdet och påverkan på Malmsjön bedöms därmed bli liten. En dagvattenutredning ska tas fram. Hur dagvattnet skall hanteras bör redovisas inför antagande av planen.

I planområdets västra kant löper en bäckravin i nord-sydlig riktning. På denna sträcka är bäcken kulverterad vilket medför att naturvärdena är lägre än de annars skulle vara. Bäckravinen har sannolikt betydelse som lokal ekologisk spridningslänk mellan Vinterskogens naturreservat ca 800 m norrut och naturen vid Malmsjön söder om planområdet. En stor del av vegetationen i ravinen kommer att tas bort för att ge plats för parkeringsplatser. Omsorg behöver läggas på att bevara värdefulla träd och buskar och att behålla ett smalare grönt stråk i planområdets västra kant.

Med utgångspunkt från Botkyrkas bullerkartläggning bedöms riktvärdena för buller vid bostäder klaras vid det planerade höghuset. Inlastningsområdet på höghusets västra sida behöver utformas så att utomhusriktvärdena för industribuller klaras vid lägenheterna. Planområdet ligger inom ett s.k. aktsamhetsområde vad gäller skredrisk enligt kommunens översiktsplan. Det innebär att en noggrann geoteknisk bedömning/utredning behöver göras av platsen för det nya höghuset innan höghuset uppförs.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

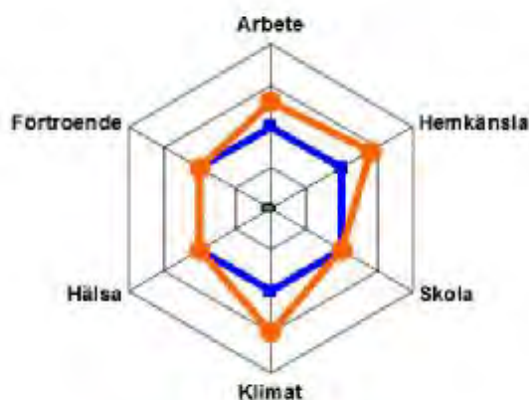
Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Detaljplanen medger cirka 53 nya lägenheter och nya arbetsplatser genom att centrumet expanderar med ny lokalyta och bostäder. Utbyggnaden av centrumet innebär därmed både utökade möjligheter till lokal boendekarriär och en förstärkning av centrumbildningen. Boende i Vårsta får tillgång till nya bostäder samt utökad service. Centrumet blir mer varierat med flera funktioner och mötesplatser. De nya bostäderna ligger centralt i Vårsta med tillgång till god service och kollektivtrafik samt närhet till natur och gång- och cykelstråk. Detta skapar bättre hälsa och tillgänglighet. Närheten innebär även en minskning av beroendet av bil för de som bor i Vårsta. Detta kan på sikt minska bidraget till klimatförändringarna.



Figur 1. Värderosen

FÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

I norra planområdet, vid det planerade bostadshuset består jordlagren av morän, troligen med inblandning av sten eller block. Den befintliga byggnaden är delvis grundad direkt på berg. (Pantzar, 2014)

Vid den planerade vändplanen, i nordvästra delen av planområdet, finns ett tunt humuslager ovanpå en finkorning friktionsjord med hög silthalt. Jorden är relativt tät och vatten infiltreras långsamt. Ingen grundvattenyta har uppmätts. (Pantzar, 2013)

Planområdet ligger inom Vårsta grundvattenförekomst.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för radon. Ingen radonmätning har gjorts inom planområdet.

Markföroreningar

Inom planområdet har det tidigare funnits en bensinstation. Det har inte varit några andra verksamheter på platsen. Platsen är idag en asfalterad parkering. När bensinstationen avvecklades gjordes en markundersökning (D-miljö, 2005). Sammanlagt 25 jordprov togs på åtta provtagningspunkter. Fyra stycken jordprover från fyra olika provtagningspunkter skickades iväg för analys av BTEX (bensen, toluen, etylbensen, xylol) samt fraktionering av alifatiska och aromatiska kolväten i enlighet med Naturvårdsverkets rapport 4889 på ackrediterat laboratorium (AnalyCen Nordic AB).

Vid analys på ackrediterat laboratorium av de fyra jordproverna kunde inga halter över analysmetodens detektionsgräns noteras. Inga synliga eller misstänkt förorenade områden har i samband med undersökningen observerats på fastigheten. Av den utförda undersökningen och de analyser som utförts bedöms det inte föreligga någon risk för att petroleumföroreningar förekommer i marken på fastigheten. Den nedlagda bensinstationen bedöms därmed inte påverka den planerade markanvändningen negativt.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred och ras. En geoteknisk undersökning är utförd i samband med uppförande av befintlig centrumbyggnad (Geotekniska kontoret, 1981). Jorden består i stort av ett 0 - ca 10 m mäktigt lager av sediment som vilar på morän och/eller berg.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturminneslagen.

Natur

Mark och vegetation

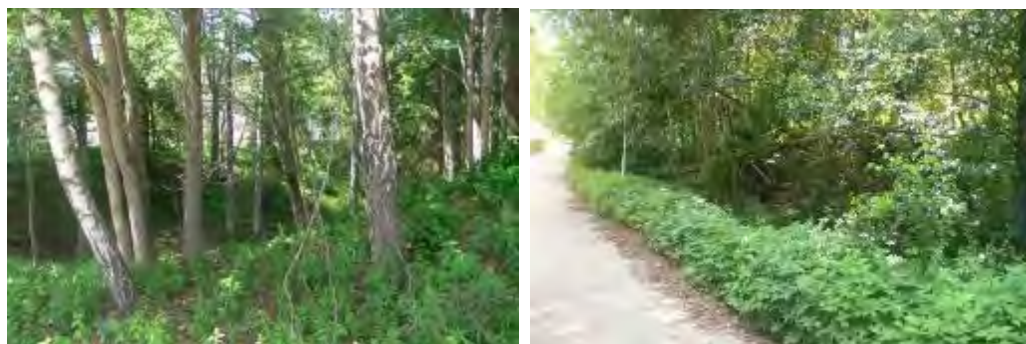
Öster och söder om centrumbyggnaden finns en stor parkeringsplats för verksamheternas besökare och personal. I väster finns ett naturmarksparti som ansluter till Vårstaravinen. En översiktlig inventering av skogen i Vårstaravinen har gjorts vilken visar att det lilla naturområdet har samma växtlighet som ravinens huvudfåra. Även om bäcken är kulverterad tyder vegetationen på en förhållandevis hög vattennivå med fuktighet året om, något som förstärks av att beskuggningen från träd- och växtskiktet är hög. Fullvuxna alar och aspar dominerar i trädsiktet. Träden längs kanterna är grövre och har mest välutvecklade kronor. I mellanskiktet finns mestadels hägg i olika storlekar, men även flerstämmig sälg samt lönn och lind. Hassel och skogskornell dominerar i busksiktet.

Det finns ett flertal krokiga och lutande växtformer, främst bland häggarna som lätt får en slokande form i skuggan av andra träd. Det finns även döda stammar, både på marken och stående.

Lövträdsblandningen i kombination med det täta buskaget och förekomsten av lämpliga häckningsplatser tyder på att detta troligen är en bra fågelbiotop som tillför upplevelsevärden till området. Läget mellan blandlövskogen vid Malmsjöns strand och den stora ravinen i norr tyder på att området kan ha betydelse som ekologisk spridningslänk i lokal skala.

Landskapsbild

I Vårsta sluttar marken mot söder vilket gör att Vårsta centrum ligger i en lågpunkt. I närområdet finns flera höjdryggar vilka förstärker landskapsbilden.



Ravinen

Lek och rekreation

Närmaste lekplats ligger 200 meter sydost om planområdet. För att ta sig dit måste Dalvägen passeras. Skolgårdens lekplats direkt väster om planområdet kan nyttjas till lek under kvällar och helger, då skolan är stängd. Söder om planområdet intill Malmsjön finns en nyanlagd park, Strandparken.

Naturmiljö

Ungefär 900 meter norr om planområdet finns ett naturområde med höga naturvärden och utgörs av ett Natura 2000 område. Ett Natura 2000 område är ett nätverk av värdefulla naturområden och skyddas inom EU. Nätverket har skapats för att motverka utrotningen av djur och växter och för att förhindra att deras livsmiljöer försvinner. Sörmlandsleden går genom skogen med möjlighet för vandring.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag en centrumanläggning från 1960-talet. I norr avgränsas planområdet av villabebyggelse från 1950- och 60- talet och i sydväst av en villa uppförd på 1930-talet. Väster om planområdet ligger Malmsjö skola som uppfördes på 1950-talet med en tillbyggnad från 2011. Öster om planområdet finns flerbostadshus och villor uppförda under 1950- och 60-talet.



De två översta bilderna visar centrumbyggnaden. De två nedersta bilderna visar Malmsjö skola.

Service

Två förskolor finns i närheten av planområdet. Älvan förskola, ca 200 meter nordväst om planområdet och Trollgården förskola ca 650 meter nordöst om planområdet. Malmsjöskola, åk F-9, ligger direkt väster om planområdet. Närmaste gymnasium finns i Tumba. Inom planområdet finns en större livsmedelsbutik, post, restaurang, frisör- och skönhetsalong samt veterinär. Större kommersiellt utbud finns i Tumba centrum.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet sluttar mot söder och nivåskillnaden i området är ca 3 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

I anslutning till planområdet finns inga kulturmiljöer som är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skolbyggnaden väster om planområdet är dock av kulturhistoriskt värde och är i gällande detaljplan skyddad med litet q, vilket innebär att byggnadens yttre karaktär ska bevaras.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via en angoringsgata från Dalvägen (väg 226). Söder om planområdet finns Södertäljevägen (väg 225) med ett körfält i vardera riktningen. Dalvägen/Södertäljevägen möts i en cirkulationsplats sydöst om planområdet.

För uppskattning av trafikflödet har uppgifter från Trafikverket använts. Uppgifterna gör gällande att 2013 trafikerades sträckan av Dalvägen i anslutning till planområdet i genomsnitt av runt 9600 fordon per dag varav omkring 780 stycken var lastbilar. Södertäljevägen (väg 225) trafikerar i genomsnitt av runt 7950 fordon per dag varav omkring 850 stycken var lastbilar. De trafikmängder som uppmättes 2013 bedöms kunna representera de trafikmängder som trafikerar vägen i dagsläget. Trafikflödet på Dalvägen uppskattas till 12 365 fordon/dygn år 2030 enligt genomförd bullerutredningen.

Längs Dalvägen och Södertäljevägen finns cykelstråk, varav det senare i blandad trafik. I norr finns en gång- och cykelväg som förbinder östra Vårsta med Malmsjö skola. Den ansluts också till huvudcykelstråket längs Dalvägen, som leder till Tumba centrum. Väster om planområdet finns en gångväg som leder gående från parkeringen i söder till gång- och cykelvägen i norr.

Kollektivtrafik

Dalvägen trafikeras av busslinje 716, 717, 727, 729, 783 och 795. Linje 716 trafikerar sträckan Tumba station – Bremora som under rusningstrafik avgår var 15:e minut, övriga tider ca en gång i halvtimmen. Busslinje 727 trafikerar sträckan Tumba station – Skansundet och avgår några gånger om dagen.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Inom centrumfastigheten finns två besöksparkeringar samt parkering till personalen, en i söder och en i öster med sammanlagt ca 50 parkeringsplatser. Idag finns ett överskott av parkeringsplatser. Inom centrumfastigheten finns ca 15 cykelparkeringsplatser.

För att leverera varor till centrumets butiker backar lastbilar från förlängningen av Ringvägen i norr mot lastkajen i den nordvästra delen av centrumbyggnaden.



Bilden visar gång- och cykelvägen mellan Dalvägen och Malmsjö skolan samt Ringvägens förlängning och inlastningszonen för Vårsta centrum

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området och planområdet kan anslutas till befintligt nät. Idag finns en anslutningspunkt söder om centrumfastigheten. Regnvatten som faller inom området rinner till den närläggna Malmsjön, där kommunen och VA-kollektivet satsat stora resurser för att nå den goda vattenkvalitet sjön har idag. Dagvatten leds från området ned i de två små dagvattendammar som finns i parken vid Malmsjöns strand. Dagvattnet avleds direkt till dagvattennätet utan fördröjnings eller reningsåtgärder. Avrinningsområdet utgör ca 8000 m² och följer ganska väl planområdets utbredning. Regnintensiteten har beräknats till 229,96 l/s, ha vid ett 10-års regn (PM dagvatten Vårsta C, Norconsult AB, 2014, sid 8).

Flödet från ravinen nordväst om planområdet leds ner i en större dagvattenledning som är förlagd i västra delen av planområdet. Centrumbyggnadens takvatten ansluter till ledningen vid den södra parkeringsplatsen. I sydöstra hörnet av parkeringen finns en avvattningsbrunn som ansluter till ledningsnätet. Ledningen försätter söderut, under cirkulationsplatsen till utloppet i Malmsjön.

Längs med Dalvägen går en dagvattenledning som tar emot dagvattnet från planområdets parkeringsytor på östra sidan om centrumbyggnaden. Till denna ledning avleds även dagvatten från områden norr och nordöst om planområdet. Ledningen fortsätter under cirkulationsplatsen till en dagvattendamm som är anlagd innan utloppet i Malmsjön. I sydöstra delen av planområdet finns en sammankoppling mellan ledningen från ravinen och ledningen från Dalvägen.

Malmsjön är inte klassad enligt Länsstyrelsens klassificeringssystem för att bedöma ett vattens kvalité. De allmänna fysikaliska-kemiska förhållandena anges som måttliga, bedömt utifrån parametrarna näringsämnen, ljusförhållanden och försurning, där ljusförhållanden anges vara den utslagsgivande parametern för bedömningen. Enligt länsstyrelsens databas VISS finns det inga problem med övergödning eller försurning. (Länsstyrelsen, 2014) Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten från trafikerade ytor (förorenat dagvatten) fördröjas och renas innan det släpps vidare till dagvattennätet.

Vårsta centrum ligger på en höjd i förhållande till sin omgivning och förväntas inte drabbas av stora översvämningar vid extrema regn. I området precis söder om centrumområdet kan en viss översvämning ske, 0,25 m över markytan, vid ett 100-årsregn.

Värme

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Ringvägen och centrumfastigheten Vårsta 1:58 är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat. I den sydöstra delen av planområdet finns ett kabelmätarskåp, som ägs av Trafikverket.



Tele

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) försörjer befintlig byggnation inom fastigheten Vårsta 1:58. Utanför fastighetsgräns finns markförlagda ledningar med tillhörande kanalisation och kabelbrunnar.



Avfall

Inom planområdet finns idag ett invändigt soprum samt grovsoprum i centrumbyggnadens östra del.

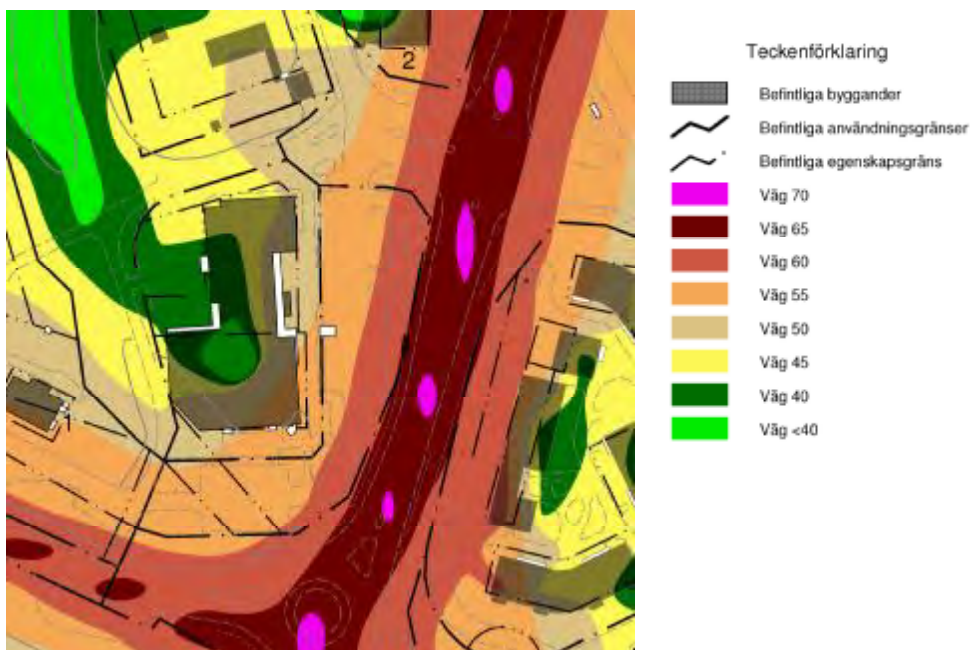
Rättigheter

Vårsta 1:58 belastas idag av en ledningsrätt för vatten och avlopp samt ledningsrätt för tele till förmån för AB Stokab, vilket uttrycks som ett område i befintlig detaljplan. Vårsta 1:58 belastas av avtalsservitut för fjärrvärmeledningar till förmån för Södertörns Fjärrvärme AB och av servitut för väg till förmån för Vårsta 1:118.

Störningar

Buller

Enligt kommunens bullerkartering från 2006 har planområdet en ekvivalent ljudnivå på mellan 40 och 55 dB(A) samt en maximal ljudnivå mellan 55 och 65 dB(A).



Ekvivalent ljudnivå inom planområdet

Risk, transporter av farligt gods

Vårsta Centrum är lokaliserat intill Dalvägen (väg 225) och Södertäljevägen/Nynäsvägen (Väg 226). Dalvägen är en primär transportled för farligt gods, vilket innebär att det är en del av det rekommenderade vägnät som finns för transporter med farligt gods.

FÖRÄNDRINGAR

Fastighetsbildning

Planen möjliggör att en ny bostadsfastighet kan bildas inom den norra delen av planområdet genom avstyckning av centrumfastigheten Vårsta 1:58. För att bilda flerbostadsfastigheten och centrumfastigheten enligt upprättat förslag skall ägaren till Vårsta 1:58 förvärva mark av fastigheterna Vårsta 1:118 och 1:187 vilka ägs av Botkyrka kommun. Markområdena kommer efter erforderlig fastighetsreglering att överföras till flerbostadsfastigheten

och centrumfastigheten. Det finns även möjlighet för bostäderna att bilda en egen fastighet genom tredimensionell fastighetsbildning. En mindre del i östra kanten av Vårsta 1:58, som idag innehåller en busshållplats, överförs till allmän platsmark på Vårsta 1:187. En mindre del av Vårsta 1:187 överförs till Vårsta 1:118 (skolfastigheten) i planområdets västra del.

Rättigheter

Vårsta 1:58 belastas idag av en ledningsrätt för vatten och avlopp samt ledningsrätt för tele till förmån för AB Stokab, vilket uttrycks som ett u-område i befintlig detaljplan. Vårsta 1:58 belastas av avtalsservitut för fjärrvärmeledningar till förmån för Södertörns Fjärrvärme AB, som säkerställs med u-området på plankartan, och av servitut för väg till förmån för Vårsta 1:118.

Inom kommunens fastigheter, Vårsta 1:118 och 1:187, är en dagvattenledning belägen. För kommunens räkning skall den säkras genom ett servitut samt ett u-område på plankartan. Ett servitut för angöringsväg bildas över fastigheten Vårsta 1:58 till förmån för Vårsta 1:118 (skolfastighet). Ett servitut för bostadsparkering belastas Vårsta 1:58 vilket möjliggör för föreslagen bostadsparkering.

Geotekniska förhållanden, risk för skred och/eller höga vattenstånd

Planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skredrisk. En geoteknisk undersökning är utförd i samband med uppförande av befintlig centrumbyggnad (Geotekniska kontoret, 1981). Jordlagren vid platsen för planerat höghus består av morän, med sten och block. Enligt geoteknisk PM (Geotekniska byrån AB 2014-04-14) är befintlig byggnad grundlagd på berg. Med utgångspunkt i den utförda geotekniska undersökningen kan således även det planerade höghuset grundläggas på berg. Bergets exakta nivå är dock ej känt. Grundläggningen kommer att preciseras i samband med projektering. Kompletterande geotekniska undersökningar ska göras när den befintliga byggnaden rivs.

I förslag till detaljplan tas delar av befintlig ravין i planområdets västra del i anspråk för bostadsparkering. Enligt geoteknisk utredning (Geotekniska byggnadsbyrån AB, 2013 (reviderad 2014)) finns ingen anledning att anta att grundläggningsförhållandena motsäger anordnande av bostadsparkering. Dessutom kan smärre sättningar accepteras för p-platser. Det troliga är dock att det inte kommer att ske några sättningar. Då ravinen dels fungerar som avvattnings av ytvatten, dels då det finns dagvattenledningar i ravinen skall stor omsorg läggas på att det vatten som omhändertas för närvarande även kommer att omhändertas i framtiden.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för radon. Ingen radonmätning har gjorts inom planområdet. Till dess en radonmätning har gjorts ska grundkonstruktioner utföras radonsäkert.

Markföroreningar

Inom planområdet har det tidigare funnits en bensinstation. Det har inte varit några andra verksamheter på platsen. När bensinstationen avvecklades gjordes en markundersökning (D-miljö, 2005). Sammanlagt 25 jordprov togs på åtta provtagningspunkter. Fyra stycken jordprover från fyra olika provtagningspunkter skickades iväg för analys av BTEX (bensen, toluen, etylbensen, xylene) samt fraktionering av alifatiska och aromatiska kolväten i enlighet med Naturvårdsverkets rapport 4889 på ackrediterat laboratorium (AnalyCen Nordic AB).

Vid analys på ackrediterat laboratorium av de fyra jordproverna kunde inga halter över analysmetodens detektionsgräns noteras. Inga synliga eller misstänkt förorenade områden har i samband med undersökningen observerats på fastigheten. Av den utförda undersökningen och de analyser som utförts bedöms det inte föreligga någon risk för att petroleumföroreningar förekommer i marken på fastigheten. Platsen är idag en asfalterad parkering. Den nedlagda bensinstationen bedöms därmed inte påverka den planerade markanvändningen negativt. Kommunens tillsynsmyndighets bedömning är att utökad markundersökning inte behöver göras, eftersom Naturverkets riskvärde för känslig markanvändning (KM) inom planområdet klaras.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från vägar, framför allt från väg 226 (Dalvägen). Enligt en trafikbullerutredning, utförd av Structor Akustik AB 2014-10-08, uppgår de dygnsekvivalenta ljudnivåerna till 57 dBA vid två av punkthusets fasader. Detta överstiger riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå för trafikbuller.



Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark. Framtida situation 2030.

Ekvivalent ljudnivå för dygn i dBA

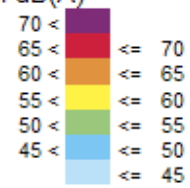


Utbredningsberäkningar visar ljudnivån med inverkan av reflexer, dvs ej frifältsvärde.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, vy från sydost. Frifältsvärde.

Ekvivalent ljudnivå
för dygn
i dB(A)





Lägenhetsplanlösningar

Lägenheterna L1 och L2 vid våning 1-2 samt 11-12 innehåller riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga boningsrum. Lägenheterna L2 vid våning 3-10 innehåller Avstegsfall A. Med balkongskärmar för lägenhetstyp L3 och L4 innehålls minst Avstegsfall B vid samtliga våningsplan om balkongtak förses med absorbent. Med absorbenter vid väggar och balkongtak innehålls Avstegsfall B vid samtliga våningsplan för lägenhetstyp L4. Lägenheterna L 5 innehåller minst Avstegsfall B.

För lägenheter på plan 11 -12 bör planlösningen anpassas så att minst hälften av boningsrummet ligger mot norra eller västra sidan så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid behov kan lokala skärmar placeras på balkong likt våningarna nedan. Detta bör stämmas av med akustikkonsult vid fastställd planlösning. Den maximala ljudnivån blir upp mot 70 dBA vid samtliga av punkthusets fasader och innehåller därmed riktvärdet vid uteplats.

Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fönsterdörrar har i allmänhet betydligt lägre ljudreduktion än fönster. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

Infart och lastning till butik

Till centrumets affärer kommer 1-2 lastbilar per dag (kl. 07-18). Dessa kör längs Ringvägen på centrumets östra och södra för att sedan svänga in och lasta av på centrumets västra sida. Vid passage på allmän väg klassas dessa som trafikbuller. Efter infarten, där ej längre allmän trafik går, klassas lastbilarna som industribuller. Dagtid är riktvärdet för industribuller 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Dagtid finns inget riktvärde för den maximala ljudnivån. Den ekvivalenta ljudnivån från dessa lastbilar samt avlastning innehålls dagtid.

Busstrafik längs Dalvägen

Längs Dalvägen går buss i linjetrafik. En busshållplats är placerad ca 40 meter från planterat punkthus. Vardagar kl. 05.00-24.00 passerar bussar 5-10 gånger per timme. På helger passerar även en nattbuss kl. 24.00–05.00. Bussarna får stå på tomgång i maximalt 1 minut. Bussar ska hanteras som vanligt trafikbuller, men det finns en viss ökad störningsrisk. Bussarna finns med i andel tung trafik i trafikbullerberäkningarna. För att minska denna störningsrisk måste det vid projekteringen tas hänsyn till den närliggande busshållplatsen.

Risk, transporter av farligt gods

Dalvägen (väg 226) är en primär transportled för farligt gods. I anslutning till planområdet har vägen en hastighetsbegränsning på 30 km/h under vardagar 07-16 och 50 km/h övriga tider. Cirkulationsplatsen gör att det är svårt att hålla en högre hastighet. Det planerade höghuset ligger på avstånd ca 30-40m från Dalvägen. Dalvägen ligger lägre än marknivån för Vårsta Centrum, och lutningen är bort från huset. Spill från en eventuell olycka kommer att rinna i riktning från huset. De tänkta bostäderna kommer att vara placerade från våning tre och uppåt, ca sju meter över Dalvägens nivå i höjd med Centrum.

En riskbedömning har utförts av Structor Riskbyrå AB år 2015. Vid riskidentifieringen identifierades transporter av farligt gods som den primära riskkällan med möjlig påverkan på det aktuella planområdet. En kvantitativ riskanalys med avseende på transporter med farligt gods har genomförts. Som underlag till riskanalysen används en kartläggning av transportflödet med farligt gods från 2006 kompletterat med uppskattningar av transporter till/från Norvik hamn och AGAs LNG-terminal. Kartläggningen från 2006 anger ett intervall för mängden farligt gods i de olika transporterade klasserna. Användandet av den största mängden i det uppmätta intervallet kan anses vara konservativt då mängden farligt gods har minskat de senaste åren, men används ändå för att säkerställa att riskerna inte underskattas.

Resultaten visar att riskreducerande åtgärder bör övervägas vid exploateringen av planområdet. I känslighetsanalysen visade att modellen är robust och att en ökning av mängden transporter kommer att ha relativt liten inverkan på risknivåerna. Identifierade möjliga åtgärder att införa i detaljplanen är:

- Fasader inom 30 meter från Dalvägen utförs i obrännbart material.
- Området inom 30 meter från Dalvägen utformas så att det ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Utrymning från centrumbebyggelse ska möjliggöras i byggnadssida som vetter bort från Dalvägen.
- Ventilationen utformas så att spridning av gaser, från olyckor på Dalvägen, inuti planerade byggnader begränsas.

Om dessa åtgärder vidtas bedöms den planerade exploateringen kunna genomföras med tillräcklig hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Bebyggelseområden

Planen syftar till att komplettera Vårsta centrum med bostäder och handel. Planförslaget möjliggör uppförandet av ett nytt bostadshus i form av ett punkthus i den norra delen av centrumfastigheten där det idag finns en handelslokal.



Bostäder

En befintlig handelslokal inom planområdet norra del föreslås ersättas med en högre bostadsbyggnad med en varierande höjd på 11 till 12 våningar. Förslaget innehåller ca 40-53 lägenheter. De två nedersta våningsplanerna kan nyttjas för centrumändamål och mindre vårdinrättning. Mot öster och entrén till centrumet ska centrumändamål anordnas. Bostadshuset får en indragen bottenvåning (arkad) om ca 3,5 meter mot parkeringen och torget vilket regleras på plankartan.

Byggnadens tak delas in i två volymer som varierar mellan 11 och 12 våningar. Detta möjliggör en bostadsgemensam takterrass åt söder för samvaro och utevistelse för de boende, som komplement till bostadsgården. Byggnaden uppförs i puts med utanpåliggande balkonger vilka utformas som både frihängande och placerade i hörn med avvikande material och färg.



Vy från Dalvägen över centrum och nytt bostadshus (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)



Vy från busshållplatsen och Dalvägen, nytt bostadshus och torg (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)

PLAN 12



TERRASS, möbleringsförslag

PLAN 3-10

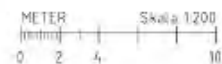


LÄGENHETSPLAN, typplan för 6-spännare

PLAN 3-10



LÄGENHETSPLAN, typplan för 5-spännare



UTREDNINGSSKISS

WIJGÅRD & HJORTH ARKITEKTER AB

2014-10-22

Genom att huset är något förskjutet österut skapas en bostadsgård i västerläge. Gården uppförs med planteringar, mindre grönytor samt en lekplats för mindre barn. Mellan bostadsgården och inlastningen uppförs en avskärmande lägre byggnad för cyklar och gemensam sophantering. Lastytan byggs delvis över med en pergola alternativt skärmtak vilket ger visuell avskärmning och minimerar buller från inlastningen till centrumet. Detta regleras genom bestämmelse på plankartan.



SEKTION genom lastintag, cykelförråd och bostadsgård

Befintliga byggnader inom fastigheten kommer i samband med uppförande av bostadshuset renoveras och anpassas i material och uttryck. Fasaderna anpassas för att stämma överens med det nya huset och ytan framför ICA-butik och restaurang kommer att uppgraderas med bl a ny markbeläggning. Platsen definieras bättre i och med att den nya byggnaden tydligare än tidigare ramar in platsen.

Fasaden åt söder ska ges en öppen och välkomnande utformning så att byggnaden tydligt vänder sig mot vattnet - åt det håll den kommer att annonsera sig tydligast. Med den snedställda väggen åt norr möter byggnaden åsens riktning och den nya tillfarten, liksom passagen till skolan, ramar in på ett välkomnande sätt. Gång och cykelvägen till skolan får en stringentare utformning i samband med markarbetena för den nya byggnaden. *Se bild nedan på sid.25*



Vy från korsningen Södertäljevägen. Söder om centrum. (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)



Vy från Dalvägen. Norr om centrum. (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)

Den nya bostadsbyggnaden kommer att synas från flera platser i Vårsta och uppfattas som ett landmärke för centrumet. En 12 våningar hög byggnad innebär ett ingrepp i den befintliga skalan i Vårsta, som generellt innehåller småhusbebyggelse i ca 2 våningar med några 4-våningshus nära centrum. Den kuperade omgivningen gör dock att påverkan på stads- och landskapsbilden är lägre än om byggnaden hade placerats i flack terräng.



Vy från Ringvägen. Norr om centrum. (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)



Vy från Södertäljevägen. Väster om centrum. (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)

Risken för att ett 12 våningar hög bostadshus skall ge ett massivt intryck i den befintliga skalan i Vårsta motverkas av att huset visuellt delas i mindre delar av olika höjd. Byggnadens tak delas in i två volymer som varierar mellan 11 och 12 våningar. En stor takterrass, tillgänglig för hela huset, är placerad åt söder på det övre våningsplanet. Att markera balkongraderna med material och/eller färg som avviker från byggnaden i övrigt samt med helt eller delvis transparenta balkongfronter, bidrar också till att ge huset ett lättare uttryck.



Vy från Nynäsvägen. Öster om centrum. (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)



Vy från Malmsjön (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)



Vintervy från Malmsjön (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)

Arbetsplatser

Vårsta centrum sysselsätter idag ca 25 personer. Planen innebär att ca 320 kvm av den befintliga centrumbyggnaden rivs till förmån för det planerade bostadshuset. I förslaget ska bottenvåningen innehålla centrumverksamhet och våning 1 möjliggörs för centrumverksamhet, vilket innebär att ca 520 kvm handel kan tillskapas inom den nya byggnaden. Totalt skapas ca 200 kvm ytterligare handel i centrumet.

Service

Tillkommande behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler bedöms inte vara så stort att en utbyggnad av service i närområdet krävs. Inom centrumfastigheten finns dock planer på att inrymma en vårdcentral.

Tillgänglighet

Angöring till samtliga entréer är möjlig inom 10 meter. Alla entréer ska nås via tillgänglighetsanpassade vägar. Handikapparkering kan anordnas i anslutning till entréerna. Gångvägen i den västra delen av planområdet är tillgänglig för funktionshindrade. Sophus kommer att finnas på bostadsgården cirka 20 meter från den västra entrén, vilket följer Boverkets byggregler där längsta avstånd är 50 meter.

Solstudier

Solstudier har tagits fram av Wiggård & Hjorth arkitekter AB. Vid sommarsolståndet påverkas omkringliggande bebyggelse inte alls eller i liten utsträckning. Villorna norr om Centrum ligger på en höjd, ca 4 m högre än den föreslagna byggnadens bottenvåning. Detta, i kombination med att solen vid denna tid på året står som högst, gör att skuggan aldrig når fram till dessa bostadshus och endast marginellt berör framkanten av den närmast belägna tomten. Flerfamiljshuset på Vårsta 1:339 är opåverkat. Till fastigheten längre österut (Vårsta 2:136) når skuggan en begränsad del av bebyggelsen vid 17:30-tiden. När skuggan blir längre förflyttar den sig vidare över fastigheten, men redan vid kl. 20:00 står solen så lågt att solljuset ändå inte har fritt tillträde hit varför skuggbilden på något avgörande sätt inte förändras.

SOMMARSOLSTÅNDET

22 juni



Kl 08:00



Kl 10:00



Kl 12:00



Kl 14:00



Kl 16:00



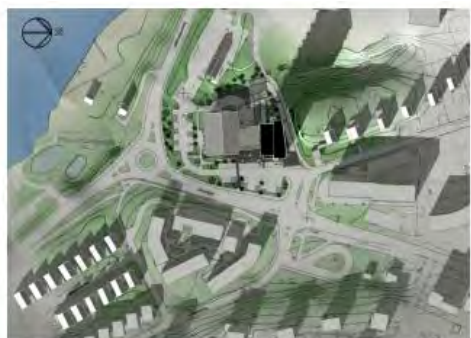
Kl 18:00

Under vår- och höstdagsjämning påverkas främst bebyggelsen norr om planområdet. Denna dag är det de två närmaste villafastigheterna norr om Centrum som berörs av skuggbilden (Vårsta 1:186 och 1:180). Den nya byggnaden skuggar själva byggnaden på Vårsta 1:186 under ca 3 timmar. Det kommer dock vara möjligt att finna solbelysta platser inom fastigheten vid alla tidpunkter enligt solstudien.

Även ett flerbostadshus nordöst om planområdet får en viss skuggpåverkan under ett fåtal timmar vid vår- och höstdagsjämning. Som framgår av illustrationerna påverkas södra delen av byggnaden på fastigheten Vårsta 1:339 något. Skuggan når hit vid 15-tiden och efter 3 timmar (kl.18) har den med god marginal passerat förbi huset. Till fastigheterna längre österut når inte skuggan innan solen står så lågt att skymningens skuggor dominerar.

VÅR- OCH HÖSTGADJÄMNING

22 mars



Kl 08:00



Kl 10:00



Kl 12:00



Kl 14:00



Kl 16:00



Kl 18:00

Skuggpåverkan blir som störst under vintersolstånd för fastigheterna norr om planområdet, där bebyggelsen påverkas under tre av sex soltimmar. Liksom i mars/oktober passerar skuggan själva byggnaden på Vårsta 1:186 under ca 3 timmar. Detta sker kring lunchtid och det samma gäller Vårsta 1:180. För fastigheterna norr om dessa går passagen snabbare. Även med befintliga förhållanden ligger de närmsta fastigheterna i skugga större delen av den ljusa tiden på dygnet då skuggorna vid denna årstid är så långa. Förutom ovan nämnda fastigheter påverkas ytterligare endast en. Det är flerfamiljshuset på Vårsta 1:339. Under ett par eftermiddagstimmar passerar skuggan denna byggnad, men solen står då så lågt att skillnaden med detta tillskott knappt är märkbar.

VINTERSOLSTÅND

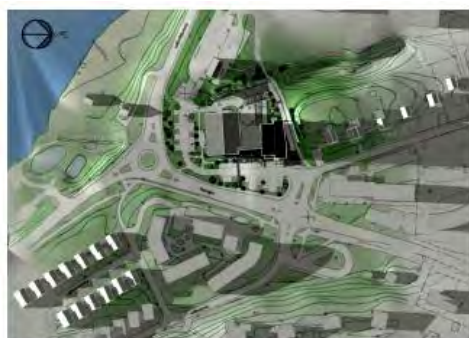
22 december



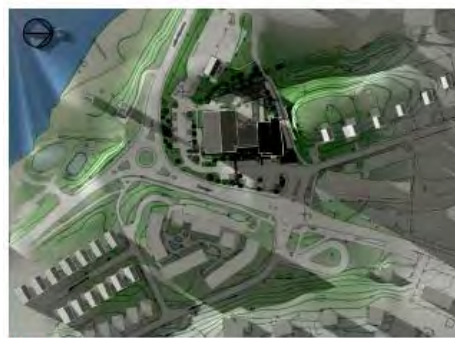
Kl 09:00



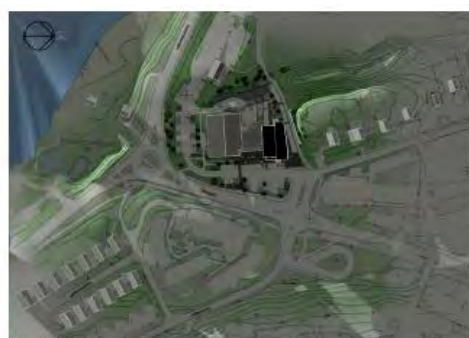
Kl 10:00



Kl 12:00



Kl 14:00



Kl 15:00



Kl 18:00

Natur

Mark och vegetation

Förslaget innebär en ökning av hårdgjord yta. Vid anläggning av ny bostadsparkering tas delar av marken mellan skolan och befintlig centrumbyggnad i anspråk. Grönområdet som angränsar till skolans mark rensas. Den del av den utfyllda bäckravinen som tas i anspråk kommer till viss del att utgöras av markparkering. För att minimera mängden hårdgjord yta utförs denna i genomsläppligt material såsom exempelvis armerat gräs. Träd som enligt naturinventering anses värdefulla sparas och kompletteras med nya där det är möjligt. Mellan träden kommer p-platser för de boende att anordnas. Ytan planeras att till stor del utföras som armerat gräs för att ge ett sammanhängande grönt stråk från husets gård till intilliggande grönområde.

Inom planområdet finns inga träd som har några större ekologiska värden, dock estetiska. Planområdets läge mellan blandlövkogen vid Malmsjöns strand och den stora ravinen i norr tyder på att området kan ha betydelse som ekologisk spridningslänk i lokal skala. Träden inom bäckravinen är av värde för landskapsbilden men dessa ligger utanför planområdet.

Lek och rekreation

Planområdet angränsar till bäckravinen som idag används som lekyta för barn samt för rekreation. Mer anordnade lekplatser finns dels på skolgården direkt väster om planområdet samt ca 200 meter sydöst om planområdet. På gården för nytt bostadshus föreslås lekplats för mindre barn. Som ett komplement till bostadsgården föreslås en större gemensam takterrass för de boende. I

anslutning till centrumfastigheten mot handelsparkeringen och entrén till befintliga butiker anläggs en ny plats med torgkaraktär. Torget föreslås bli en mötesplats för Vårstas invånare och skapar utrymme för lokala möten vilket idag saknas i området. Kring och på platsen föreslås exempelvis uteservering, torgförsäljning m.m.

Naturmiljö

Ca 1 kilometer norr om planområdet finns ett naturområde med högt naturvärde innehållande diverse rekreationsmöjligheter med bland annat vandringsleden Sörmlandsleden.

Strandskydd

En mindre del av centrumfastigheten ligger inom 100 meter från Malmsjön vilket omfattas av strandsskyddslagen. Strandskyddet återinträder i samband med att nytt planarbetet inleds, därför föreslås strandskyddet upphävas på nytt inom delar av planområdet (kvartersmark för centrumändamål) i samband med att detaljplanen antas. Som särskilt skäl åberopas MB 7kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Motiveringen är att området idag är i ianspråktaget av parkering för centrum- och skolverksamheten. Föreslagen detaljplan innebär att denna del även fortsättningsvis föreslås nyttjas för centrumverksamhet. Botkyrka kommun anser därmed att marken har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskydd. Detta då det inte sker någon förändring av aktuell användning samt att allmänhetens tillgänglighet till Malmsjön inte påverkas. På plankartan finns en bestämmelse om att strandskyddet upphävs.



Bilden visar 100 meters strandskydd från Malmsjön.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

De befintliga kommunikationerna med kollektivtrafiken (buss) söderut till Nynäshamn samt till Tumba C och vidare till centrala stadskärnan med pendeltåg medför lågt bilinnehav för de nya bostäderna. De planerade bostäderna ca 53 lgh kommer att generera ca 150-200 resor i snitt per dag vid Vårsta C. Dalvägen trafikeras i genomsnitt av runt 9600 fordon per dag varav 780 stycken är lastbilar, vilket betraktas som låga flöden. I anslutning till planområdet har Dalvägen en hastighetsbegränsning på 30 km/h under vardagar 07-16 och 50 km/h övriga tider. Den förväntade ökningen av biltrafiken från planerade bostäderna bedöms inte påverka det befintliga trafikflödet på vägen.

Angöring till centrumfastigheten ska likt idag ske via Ringvägen. Skolfastigheten angörs genom att köra genom centrumfastigheten. Nyttjande, drift- och underhållsfrågor kan säkerställas i en gemensamhetsanläggning alternativt genom servitut. Gångvägen i västra delen av planområdet är idag till stor del outnyttjad och kommer därmed att breddas och nyttjas för infart till inlastning och bostadsparkering. Det kommer dock fortsättningsvis vara möjligt att gå där. Parallellt med den befintliga gång- och cykelvägen inom norra delen av planområdet anläggs en ny angöringsgata för infart till ny bostadsparkering i Ringvägens förlängning. Befintlig gång- och cykelväg rustas upp och förbättras i samband med planens genomförande. Den ansluts till huvudcykelstråk längs Dalvägen, som leder till Tumba centrum. Exploatören har även avsikten att anordna en angöringsplats vid entrén till bostadshuset. I samband med detta kommer även markbeläggningen att ändras på platsen. Åtagande och ersättning för dessa åtgärder regleras i kommande exploateringsavtal.



Illustrationen visar gatumiljön med gång- och cykelväg mot Malmsjö skola samt angöringsgata för bilparkering. Bygganden till vänster är det nya bostadshuset (Wijgård och Hjorth arkitekter AB).

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till kollektivtrafik, den måttliga befolkningsökningen som planförslaget innebär bedöms inte medföra ett utökat behov av ny kollektivtrafik. I nära anslutning till planområdet ligger en busshållplats som angörs av linje 716, 717, 727, 729, 783 och 795 anslutning till planområdet finns en busshållplats. Väntkuren som delvis ligger på Vårsta 1:58 bör genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Centrum

Parkering ska anordnas inom kvartersmark. För centrumverksamheten är behovet 20 parkeringsplatser per 1 000 kvm, vilket motsvarar cirka 40 parkeringsplatser. Dessa ska likt idag finnas öster och söder om centrumbyggnaden. Parkeringsytan för centrumet föreslås delas med viss parkering för de nya bostäderna. För centrumverksamheten föreslås cykelparkeringen vara oförändrad, det finns dock möjlighet att anordna ytterligare cykelparkeringsplatser i anslutning till entréerna.

Varumottagning och inlastning för centrum är idag beläget i den nordvästra delen av planområdet och angörs via Ringvägens förlängning västerut genom att leveransbilar backar från Ringvägen upp mot varuinlastningen. I planförslaget föreslås Ringvägens förlängning göras om till infart för bostadsparkeringen väster om centrumbyggnaden och det nya bostadshuset. Framtida inlastningen sker genom att leveransbilar kör öster om centrumbyggnaden och upp mot varumottagningen i den sydvästra delen av området.

Bostäder

Parkeringsstal för nytt bostadshus motsvarar 1,1 parkeringsplats per lägenhet, totalt 58 parkeringsplatser. Drygt hälften av parkeringsplatserna anordnas utmed angoringsgatan väster om bostadshuset. Resterande bostadsparkering föreslås samnyttjas med centrumfastigheten för att skapa en mer flexibel parkeringslösning. För detta upprättas ett servitut för boendeparkering på handelsfastigheten. Till förmån för bostadsfastigheten upprättas nyttjanderättsavtal för besöksparkeringen som är belägen inom skoltomten.

Kommunens cykelparkeringsnorm för de nya bostäderna ska följas. Dessa ska finnas i anslutning till entréer, på gården samt i ett cykelförråd.

Vatten och avlopp, dagvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området och planområdet kan anslutas till befintligt nät. Idag finns en anslutningspunkt söder om centrumfastigheten.

Förslaget innebär att de trafikerade ytorna och andel av takyta ökar och därmed mängden förorenat dagvatten. Det handlar om parkeringsytor och andra trafikytor på centrumbyggnadens västra sida. Dagvattnet i området kan delas in i takvatten, dagvatten från grönytor samt dagvatten från väg- och parkeringsytor. Enligt genomförd dagvattenutredningen (Norconsult AB, 2014-11-03) kommer dagvattenflödet att öka med ca 4%. Enligt detaljplanen planeras dock åtgärder på vissa befintliga hårdgjorda ytor som förses med halvgenomsläppliga material, vilket minskar avrinningen. Sammanfattningsvis bedöms byggnationen ha en liten påverkan på det totala flödet från området.

Takvattnet och dagvattnet från grönytor bedöms innehålla låga föroreningshalter och ingen rening anses nödvändig före utsläpp till kommunalt dagvattennät. I Botkyrka kommuns dagvattenstrategi anges att vid ny- eller ombyggnation av parkeringsplatser och vägar ska oljeavskiljning, filter i dagvattenbrunnar eller annan rening av dagvattnet utföras. Totalt planeras ca 29 nya parkeringsplatser i området. Dagvattenföroreningar kopplade till parkeringar kommer främst från fordonstrafik. Föroreningarna tillförs vattnet via avgaser, oljespill, korrosion och slitage på vägbanor och däck. Reningen föreslås ske genom installation av oljeavskiljare alternativt filterbrunn för dagvatten i anslutning till den nya parkeringen.

Vid byggnation bör höjdsättning och avledning ske så att avrinningen sker bort från huset. Genom en god höjdsättning undviker man att instängda områden uppstår.

Dagvatten ska fördröjas innan det kopplas till kommunalt ledningsnät. Fördröjningsmagasin/infiltrationsmagasin ska dimensioneras för regn med 10 års återkomsttid och som är uppräknade med 20 % för att ta hänsyn till ett ändrat klimat. Trots åtgärd med armerat gräs på den nya parkeringsplatsen, ökar flödet med 4 l/s efter byggnation. För att fördröja denna volym, föreslås att ett kassetmagasin med fördröjningsvolym 3 m³ anläggs vid den nya parkeringen. Från magasinet avleds dagvattnet till befintlig dagvattenledning från ravinen. Dagvattenhanteringen ska säkerställas i exploateringsavtalet.

Värme

Föreslagen bebyggelse bedöms kunna värmeförsörjas via fjärrvärme som finns utbyggt i området. Placering av de befintliga fjärrvärmeledningarna inom den östra delen av fastigheten Vårsta 1:58 säkerställs med u-området på plankartan. Enligt fastighetsförteckningen är rättigheterna inom planområdet säkerställda. Servitutssavtal mellan Södertörns Fjärrvärme AB och fastighetsägaren Vårsta 1:58 AB är tecknad. Eventuell flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras av Södertörns Fjärrvärme AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

El

Tillkommande bebyggelse ska kopplas till befintligt elnät. Det finns ett kabelmätarskåp inom den sydvästra delen av planområdet, som ägs av Trafikverket. Vattenfall står för matningen till den. Åtkomst till kabelmätarskåpet säkras genom servitut till förmån för Vattenfall och genom anläggning av E-området. HSP-kabel, som går i den östra delen av planområdet, kommer att skarvas på och dras till den nya E-området.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Inga träd/buske ska planteras ovan/i direkt närhet till markförlagda jordkablar för att minimera risken att kablarna skadas av växande rötter.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) försörjer befintlig byggnation inom fastigheten Vårsta 1:58. Utanför fastighetsgräns finns markförlagda ledningar med tillhörande kanalisation och kabelbrunnar. Ledningarna är betydande och har viktiga samhällsfunktioner. Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av TeliaSonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Avfall

Inom planområdet finns idag ett invändigt soprum samt grovsoprum för centrumverksamheten. Via ny lastkaj kan avfallshanteringen för bostäderna lösas genom att en komplementbyggnad för sophantering uppförs på bostadsgården. Lastkajen anläggs väster om centrumbyggnaden och angörs från den nya angöringsgatan från söder. Samråd med SRV återvinning AB kommer att ske i bygglovsförfarandet med avseende på utformning och dimensionering av transportvägar och utrymmen för avfallshantering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Preliminär tidplan

KS beslut om planuppdrag/ramavtal	januari 2012
Framtagande av handlingar	2012-2014
Beslut om samråd SBN	2014-05-20
Beslut om granskning SBN	december 2014

Beslut om godkännande SBN	april 2015
Beslut om antagande KS	maj 2015
Antagande av plan KF	maj 2015

Laga kraft ca 4 veckor efter KF beslut om antagande om ej överklagande sker

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande:

- Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.
- Nyttjanderättsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören angående besöksparkering på 1:118 (skolfastigheten).
- Ev. avtal mellan exploatören och ledningsägare kan behöva tecknas ifall det skulle bli aktuellt med att flytta övriga ledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut fem (5) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmänplats inom planområdet. Allmän plats utgörs av gång- och cykelväg samt huvudgata.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Marina Pavlova
Planarkitekt

Sigvard Andersson
Projektledare

Vårsta 1:58 AB och Botkyrka kommun har tidigare ingått ramavtal som behandlar planläggning och vissa genomförandefrågor för exploatering inom Vårsta Centrum. I ramavtalet fastställs att parterna ska ingå ett exploateringsavtal. Med anledning av detta har Vårsta 1:58 AB, org. nr. 556818-6133, nedan kallad Bolaget, och Botkyrka kommun genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-2882, nedan kallad Kommunen, träffat följande

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 Allmänna villkor

1.1. Exploateringsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det markområde som redovisas med röd begränsningslinje i bilaga 1, nedan kallat exploateringsområdet.

1.2. Detaljplan

Som grund för exploateringen ska gälla förslag till detaljplan beträffande Vårsta centrum nr 71-06x upprättad 2014-11-14. Målsättningen är skapa ett levande centrum även på kvällstid, ett bättre fungerande centrum och ett centrum som markerar sin närvaro. Detaljplanen gör det möjligt att uppföra ett bostadshus i elva-tolv våningar med cirka 50 lägenheter. De två nedersta planen nyttjas för centrumändamål.

1.3. Tidigare avtal

Kommunen och Bolaget har tidigare träffat följande avtal

Ramavtal, daterat 12-03-01.

Exploateringsavtalet gäller före detta avtal om tvist uppstår om tolkning av avtalen.

1.4. Giltighet

Parterna förutsätter

att Botkyrka kommunfullmäktige senast 2016-06-30 godkänner detta avtal med beslut som vinner laga kraft.

att ovanstående förslag till detaljplan, utan betydande förändring, antas av Botkyrka kommun senast 2016-06-30 där antagandebeslutet därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om parterna inte är överens om annat.

§ 2 Marköverlåtelse

Marköverlåtelse sker i enlighet med överenskommelse om fastighetsreglering, se bil 2.

§ 3 Samordning, tidplan och syn

3.1. Samordning

Arbeten på kvartersmark och allmän platsmark ska i största möjliga utsträckning samordnas.

Bolaget kallar berörda parter till startmöte för genomgång av exploateringsförutsättningarna i god tid, minst en månad, innan exploateringen påbörjas.

3.2. Tidplan

Bolaget och Kommunens projektledare ska i god tid före påbörjande av byggnation upprätta en samordnad tidplan för genomförandet av Bolagets och Kommunens arbeten. Bolaget tar initiativ till upprättande av tidplanen.

Om Bolaget väljer att utföra sina arbeten parallellt med Kommunens arbeten är Kommunens arbeten alltid prioriterade före Bolagets arbeten. I det fall det uppstår konflikt mellan Kommunens entreprenör och Bolaget ska Bolaget rätta sig efter Kommunens anvisningar för att minimera intressekonflikten.

3.3. Syn

Bolaget ska svara för erforderlig syn av grannfastigheter vid grävning, sprängning, pålning med mera.

I Bolagets åtaganden ingår jämväl att bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av Bolaget eller någon för vilken Bolaget ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande fastigheter, gator och parkanläggningar inklusive gatubelysning. Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen rätt att åtgärda brister på Bolagets bekostnad.

§ 4 Utbyggnad av kvartersmark

4.1. Utformning

Bebyggelsen skall utformas i överensstämmelse med detaljplanens bestämmelser. Bebyggelsen skall i övrigt huvudsakligen utformas efter den förprojektering som gjorts av Wijgård & Hjorth Arkitekter AB som redovisas i planbeskrivningen.

Bolaget svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark.

Bolaget förbinder sig att iordningställa kvartersanläggningar i takt med inflyttning så att lekplatser och grönytor i möjligaste mån är färdigställda vid inflyttning.

4.2. Bostäder

Bolaget ska komplettera Vårsta centrum med bostäder och handel. Inom exploateringsområdet skall ett nytt bostadshus uppföras i form av ett punkthus med totalt cirka 50 lägenheter och i överensstämmelse med den förprojektering som redovisas i planbeskrivningen.

4.3. Information, marknadsföring

Före byggstart ska Bolaget på egen bekostnad sätta upp väl synlig informationstavla, på eller i anslutning till exploateringsområdet, vilken beskriver och informerar om det aktuella projektet.

Bolaget ska vidare informera närboende/närliggande fastighetsägare om projektet i god tid innan byggstart och när så bedöms befogat under genomförandetiden.

4.4. Byggnation

Bolaget ska vid byggnation inom exploateringsområdet endast använda bygg- och anläggningsprodukter som är BASTA-registrerade samt ställa krav på att material och metoder som underlättar återanvändning eller återvinning vid en framtida rivning används. Utsläpp av miljöfarliga ämnen får inte ske.

Bolaget ska vid byggnation inom kvartersmark källsortera byggavfallet i minst fyra fraktioner.

4.5. Teknisk försörjning

4.5.1. Energi, värme

Byggnationen ska anslutas till energikälla för uppvärmning så att miljöfördelar och kostnadseffektivitet uppnås.

Parterna är överens om att bebyggelsen inom exploateringsområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet. Bolaget träffar särskild överenskommelse med Södertörns Fjärrvärme AB om villkoren för fjärrvärmeanslutningen.

Alla tekniska installationer inom exploateringsområdet ska utföras med bästa energitekniska teknik.

Alla enskilda brukare inom exploateringsområdet ska ges möjlighet till uppföljning av sin energi- och vattenförbrukning.

Bolaget förbinder sig att bygga energisnålt och använda energieffektiva lösningar.

4.5.2. Dagvatten

Bolaget svarar för att kommunens principer för dagvattenhantering, som redogörs för i Kommunens dagvattenstrategi, uppfylls för exploateringsområdet.

Botkyrka kommun har ställt krav på att dagvattnet ska fördröjas så att flödet från området vid ett 10-års regn inte blir större än idag.

Bolaget har tagit del av och förbinder sig att i tillämpliga delar följa PM dagvatten 2014-11-17 som Norconsult gjort för området, se bilaga 3.

Dagvattenlösningar ska godkännas av kommunens VA-enhet före ansökan om bygglov.

4.5.3. Avfall

Källsortering av avfall ska lösas inom kvartersmark i exploateringsområdet.

4.5.4. El, tele, datakommunikation

Bolaget överenskommer med samtliga ledningsägare med flera om villkor för anslutning.

4.6. Etablering

Innan markarbeten påbörjas ska Bolaget upprätta etableringsplan och färdigställandeplan, som ska godkännas av kommunens ombud. Plats för bodar och upplagsplats under byggnadstiden redovisas.

Allmän plats får inte till någon del tas i anspråk för etablering utan ett beviljat polistillstånd enligt ordningslagen. I samband med polistillståndet tar Kommunen ut en avgift enligt taxa för upplåtelse av allmän plats. Polistillståndet är förenat med villkor om till exempel städning, avgränsning och återställning.

Bolaget ska på egen bekostnad ordna VA- och elförsörjning under byggtiden.

I det fall kommunal mark tas i anspråk utan polistillstånd ska Bolaget erlägga ett vite till Kommunen som utgår med 150 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför godkänd byggetableringsyta.

I det fall kommunal mark inte städas från bygg- och restmaterial efter det att polistillståndet upphört har Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad ombesörja städning och återställande.

4.7. Vegetation

Under byggtiden ska Bolaget skydda i detaljplan utpekad vegetation. I situationsplan av den 2014-10-14 redovisas inventerade träd som skall sparas, se bilaga 4.

I det fall de träd som ska skyddas under byggtiden skadas eller avverkas under byggtiden ska Bolaget erlägga ett vite till kommunen om 20 000 kr kronor per träd samt återplantera ersättningsträd inom området.

4.8. Parkering

All parkering erforderlig för exploateringsområdet ska av Bolaget tillskapas på kvartersmark. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar.

Bolaget ska till den nya bebyggelsen anlägga parkeringsplatser så att antalet bilplatser per lägenhet uppgår till minst 1,1 per lägenhet.

Planerad komplementbyggnad skall utformas med plats för cykelparkering och skall rymma minst en plats per lägenhet.

4.9. Buller

I Bolagets åtaganden ingår utförande och bekostande av eventuellt erforderligt bullerskydd för byggnationen. Bolaget beslutar om utformningen av detta i samband med ansökan om bygglov och i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

4.10. Riskåtgärder

I Bolagets åtaganden ingår utförande och bekostande av eventuellt erforderliga skyddsåtgärder för exploateringsområdet. Bolaget beslutar om utformningen av dessa i samråd med Södertörns brandförsvär.

4.11. Kvartersanläggningar

Bolaget förbinder sig att utföra kvartersanläggningar i takt med inflyttning så att antalet parkeringsplatser är tillräckliga på kvartersmark och att grönytor och entrévägar i möjligaste mån är färdigställda vid inflyttning, varvid hänsyn dock ska tas till årstid.

I samband med projektering av tillfart och parkering på kvartersmark skall stor hänsyn tas till befintliga dagvattenledningar. Anläggningen skall dimensioneras så att skador inte uppstår på befintliga ledningar.

Servitut för dagvattenledningar har upprättats, se bilaga 6.

Bolaget utför erforderliga anslutande arbeten i kvarterens ytterkanter till för Kommunen normal nybyggnadsstandard. Detta gäller till exempel utfarter från kvarteret till den nya lokalgatan. Det åligger Bolaget att anpassa projekteringen av kvarteret till den befintliga lokalgatan.

Utfart till lokalgata ska utföras på ett sådant sätt att en personbil säkert ska kunna stå och vänta för att köra ut på lokalgatan.

4.12. Gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening, övrig fastighetsbildning

Bolaget ansöker om erforderliga gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Bolaget ska då svara för samtliga förrättningskostnader och för framtagande av nödvändiga handlingar.

Bolaget ansvarar för drift och underhåll av den mark som ska ingå i gemensamhetsanläggningen tills denna övertagits av samfällighetsförening eller motsvarande.

Bolaget ansöker om och bekostar samtliga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder som berör kvartersmark.

4.13. Tillstånd, lov, godkännanden

Bolaget ansvarar för inhämtning av erforderliga tillstånd, lov och godkännanden enligt särskild lagstiftning, och svarar för samtliga kostnader härför. Det kan till exempel gälla tillstånd, lov eller godkännanden enligt plan- och bygglagen, miljöbalken samt lokala föreskrifter.

§ 5 Utbyggnad av allmän plats

5.1 Allmänna anläggningar

5.1.1. Utformning

Allmänna anläggningar byggs ut av Kommunen och utformas enligt Kommunens tekniska standard och i omfattning enligt bilaga 5. Projekteringen skall ske i samråd med bolaget.

Förbindelsepunkt för bebyggelsen upprättas av Kommunen efter samråd med Bolaget. Förbindelsepunkt redovisas på nybyggnadskartan.

5.1.2. Ledningsägare

Bolaget svarar för samordning med ledningsägande bolag vid flyttning av ledningar inom kvartersmark.

Nedan redovisas de servitut och nyttjanderätter som är aktuella och som har upprättats av kommunen.

Servitut för kommunens dagvattenledning har upprättats, se bilaga 6.

För bolagets räkning har nyttjanderättsavtal för parkering på skoltomten upprättats, se bilaga 7.

Servitut för Vattenfalls nätstation upprättas mellan Vattenfall och fastighetsägaren till Vårsta Centrum.

5.2 Avgifter samt ersättning för allmänna anläggningar

5.2.1. Anläggning för vatten och avlopp



Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

5.2.2. Kostnad för gata och gc-väg

För utbyggnad av gång-och cykelväg samt angöringsplats vid bostadshuset ersätter Bolaget Kommunen för självkostnad. I självkostnad ingår kostnad för projektledning, förprojektering, projektering, byggnation samt byggledning.

Ersättning erläggs senast 30 dagar efter godkänd slutbesiktning.

De anläggningar för vilka Bolaget ska ersätta Kommunen framgår med blå begränsningslinje i bilaga 5.

5.2.3. Planavgift

Kostnader för framtagande av detaljplan regleras i separat ramavtal. Under förutsättning att Bolaget uppfyllt sina åtaganden enligt ramavtalet tas ingen planavgift ut i samband med bygglov.

5.2.4. Framtida avgifter

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad och annan allmän plats med därtill hörande anläggningar enligt aktuell detaljplan för Vårsta centrum 1:58 m. fl. nr 71-06x upprättad 2014-11-14.

§ 6 Övriga åtaganden

6.1. Kommunikation

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog under hela projektet.

6.2. Faktura, dröjsmålsränta

Kommunen ställer faktura till Vårsta 1:58 AB
Har inte fakturerat belopp erlagts på förfallodag utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter.

Förfallotid ska sättas till minst 30 dagar.

6.3. Säkerhet

För rätta fullgörandet av Bolagets samtliga åtaganden enligt detta avtal och arbeten i en randzon på 5 meter inne på tomtmark samt återställande av kommunal mark efter Bolagets arbeten, ska Bolaget överlämna en bankgaranti, eller likvärdig säkerhet, som

kan godkännas av Kommunen. Garantin/säkerheten ska uppgå till 200 000 kr. Överlämnandet ska ske i samband med undertecknandet av detta avtal. Kommunen återlämnar hela säkerheten så snart samtliga anmärkningar som uppkommit vid besiktningen är åtgärdade.

6.4. Överföring av åtaganden

Bolaget förbinder sig att vid försäljning av de enskilda bostadskvarteren överföra åtaganden i detta avtal i tillämpliga delar. Vid eventuell tvist förbehåller Kommunen sig rätten att driva dessa frågor gentemot Bolaget.

6.5. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlätas på annan utan den andra partens skriftliga medgivande.

6.6. Tvist

Tvist mellan Kommunen och Bolaget i anledning av detta avtal avgörs av allmän svensk domstol.

6.7. Ombud

Kommunens ombud är exploateringschefen. Ombudet äger behörighet att företräda Kommunen inom ramen för detta avtal och där det inte gäller Kommunens myndighetsutövning.

Bolagets ombud är Hurriyet Demirörs. Ombudet äger behörighet att företräda Bolaget i alla frågor rörande exploateringen och träffa därvid erforderliga överenskommelser.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tumba den april 2015

För Botkyrka kommun

Helene Hill
Exploateringschef

För Vårsta 1:58 AB



Hurriyet Demirörs
vd

Bilageförteckning

- Bil 1. Exploateringsområde
- 2. Fastighetsreglering och karta bilaga 2A
- 3. PM Dagvatten
- 4. Situationsplan
- 5. Allmänna anläggningar
- 6. Servitut VA-anläggningar
- 7. Nyttjanderättsavtal och karta bilaga 7A

FX

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenstapsgräns
- Administrativ gräns

Användning av mark

- Allmänna platser
- OCM/AVGÅG
- HUVUDGÅTA
- Gång-, cykel- och mopscyväg
- Trafik mellan områden

Kvartersmark

- BCD
- Bostäder, Centrumverksamhet ska anordnas i bottenvåningen och får anordnas på våning 1. Vindcentral är tillåtet inom centrumområdet.

- Skola
- Centrumverksamhet
- Teknisk anläggning

Utnyttjandegrad

- e₁ 0,00 Största bruttoarea i m²
- e₂ 0,00 Största tillåtna bruttoarea per kompletterbyggnad i m²
- e₃ 6000 Största bruttoarea i m² för huvudbyggnad ovan och under mark. Utöver angiven bruttoarea får utrymme för hissmaskin och ventilation anordnas på taket samt inglasning av balkong/terrass etc.

Begränsning av markens bebyggande


- Byggnad får inte uppföras. Parkering får anordnas. Marken är avsedd för kompletterbyggnader
- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underprövska ledningar. Parkering får anordnas under förutsättning att järnvärmeledningar inte ska drivas och vara åtkomliga.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för ändamål angöring och parkering.

Markens anordnande

- Mark och vegetation
- Marklov krävs för fällning av träd.
- Dagvattenhantering ska utföras enligt dagvattenutredning.
- In- och utfartsförbud

Utformning, utförande

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta nockhöjd får mindre teknikutrymnen för hissmaskin och ventilation uppföras.
- f₁ Gemensam takterrass ska anordnas om minst 100 kvm.
- f₂ Balkongfronter skall utföras helt eller delvis av transparent material.
- v₁ Arkad ska anordnas till en fri höjd av 3,5 meter över marknivå
- m₁ Plank och stjärntak får uppföras.

	
Detaljplan för Vårsta centrum 1:50 m.å.	
BOSTÄDER, CENTRUMVERKSAMHET, VÅRD	
BOSTÄDEKODEN	STOCKHOLMS LÄN
ANTAGANDEHANDLING	
Upprättad enligt PBL 2010:300 av Samrådsbyggnadsförvaltningen	
SSN april 2015	Ribbed/Riv. 15.03.11
71-06x	

Administrativa bestämmelser
 Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Genomförandebestämmelser ska utformas enligt bestämmelserna i PBL 2010:300. Strandskyddet upplävs inom skräfferat område. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

UPPLYSNINGAR

Byggnadsteknik
 Grundläggning på bostadshuset ska utföras redovisat om inte kompletterande redovisning utförs. Fasaderna inom 30 meter från Dalvägen ska utföras i obrännbart material. Området inom 30 meter från Dalvägen ska utformas så att det ej uppmuntrar till stadsvandrande vistelse.

Störningskydd
 Bostadsbyggnad skall placeras och utformas så att minst hälften av bostadsrummet i varje lägenhet för högst 35 dB(A) öyningsnivå i ljudnivå (inuti rummet) utanför fönster. Trafikbullernivån inomhus i bostadsrum ska inte överstiga 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.



GRUNDKARTA
 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem RH2000
 Grundkartan upprättad i augusti 2014 genom utdrag ur kommunens kartbas. Grundkartan utanför planområdet är ej till kontrollrad.



[Handwritten signature]

BOTKYRKA KOMMUN/
AB BOTKYRKABYGGEN

ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE
OM FASTIGHETSREGLERING

Part: 212000-2882, Botkyrka kommun, nedan kallad kommunen, 147 85 TUMBA.

Fastighet: Vårsta 1:118 och Vårsta 1:187, Botkyrka kommun.

Part: 556818-6133, Vårsta 1:58 AB, nedan kallad fastighetsägaren, Box 26093,
10041 Stockholm.

Fastighet: Vårsta 1:58, Botkyrka kommun.

1.
ÖVERFÖRT OMRÅDE
Del av fastigheten Vårsta 1:118 och Vårsta 1:187, markerad på bilaga 2A med röd begränsningslinje, skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Vårsta 1:58. Den areal som vid blivande förrättning fastställs för den överlättna marken skall vara gällande för denna överenskommelse. Området överförs i befintligt skick.
2.
ERSÄTTNING
Ersättning är 933 000 kr. Ersättningen ska betalas senast 90 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ingen ränta utgår mellan tillträdesdagen och betalningsdagen. Efter förfalldagen utgår ränta enligt räntelagen.
3.
FÖRRÄTTNINGEN
Kommunen ansöker om och fastighetsägaren bekostar lantmäteriförrättningen som krävs för att genomföra marköverföringen. Fastighetsägaren biträder härmed ansökan.
4.
TILLTRÄDE
Tillträde till området sker när förrättningen vunnit laga kraft.
5.
DETALJPLAN/
EXPLOATERINGSAVT.
Denna överenskommelse gäller under förutsättning att detaljplan för Vårsta centrum 1:58 m. fl. nr 71-06x och exploateringsavtalet vinner laga kraft.

Denna överenskommelse är upprättad i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt och ett utgör ansökan om fastighetsreglering.

BOTKYRKA KOMMUN/
AB BOTKYRKABYGGEN

Tumba 2015-04-
För Botkyrka kommun:

Helene Hill
Exploateringschef

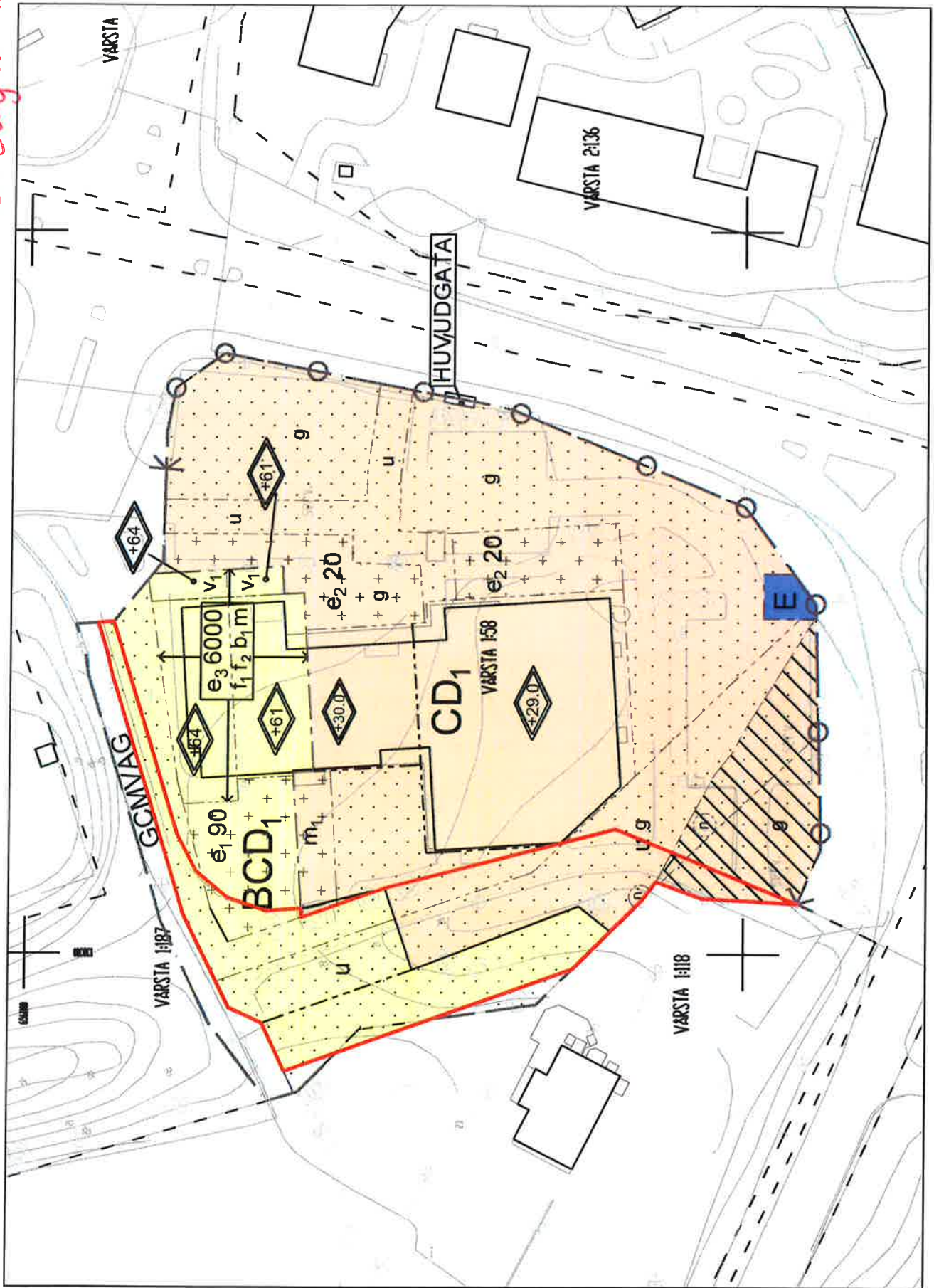
ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE
OM FASTIGHETSREGLERING

2015-04-
För Vårsta 1:58 AB



Hürriyet Demirörs
Vd

Bilaga 2A



8

BOTKYRKA
KOMMUN



Långt ifrån lagom



PM Dagvatten

Vårsta Centrum

2014-11-17

Norconsult

Handwritten signature or initials in blue ink.

PM Dagvatten
Vårsta Centrum

2014-11-17

Beställare: Botkyrka kommun
Munkehättevägen 45
147 85 Tumba

Beställarens representant: Sigvard Andersson

Konsult: Norconsult AB
Box 8774
402 76 Göteborg

Uppdragsledare: Marta Ahlquist Juhlén
Handläggare: Kristina Berglund

Uppdragsnr: 103 28 88

Filnamn och sökväg: n:\103\28\1032888\0-mapp\09 beskr-utredn-pm-kalkyl\pm
dagvatten vårsta centrum.docx

Kvalitetsgranskad av: Marta Ahlquist Juhlén

Tryck: Norconsult AB

FD

Innehållsförteckning

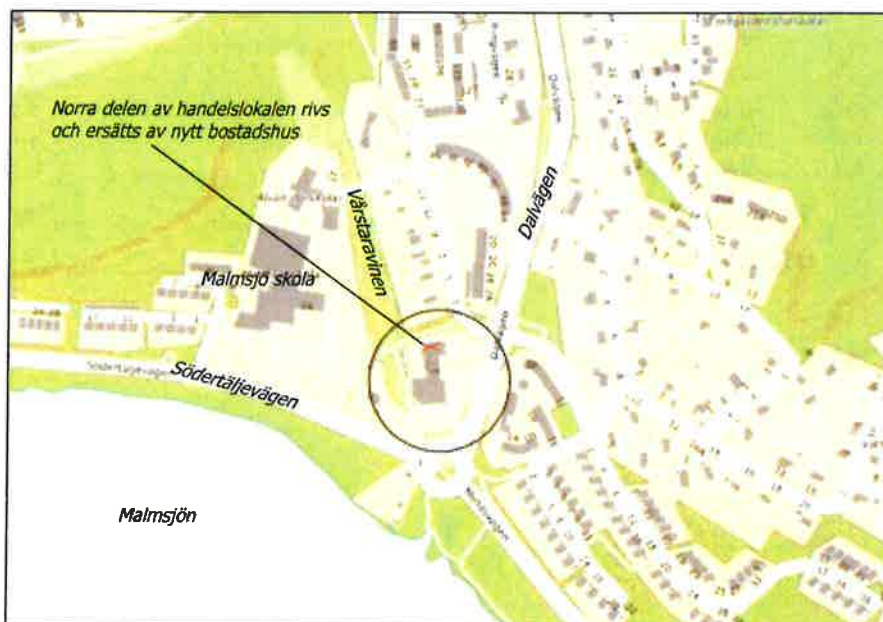
1	Orientering	4
1.1	Geoteknik och grundvatten	6
1.2	Recipient.....	6
2	Befintlig dagvattenhantering	7
2.1	Befintligt dagvattenflöde.....	8
3	Framtida dagvattenhantering	10
1.1	Framtida dagvattenflöde.....	10
3.1	Erforderlig magasinsvolym	11
3.2	Dagvattenföroreningar	12
1.2	Förslag på framtida dagvattensystem.....	13
3.3	Släckvattenhantering.....	17
4	Slutsats	19
5	Litteraturförteckning	20

Bilaga 1. Föreslagen dagvattenhantering



Orientering

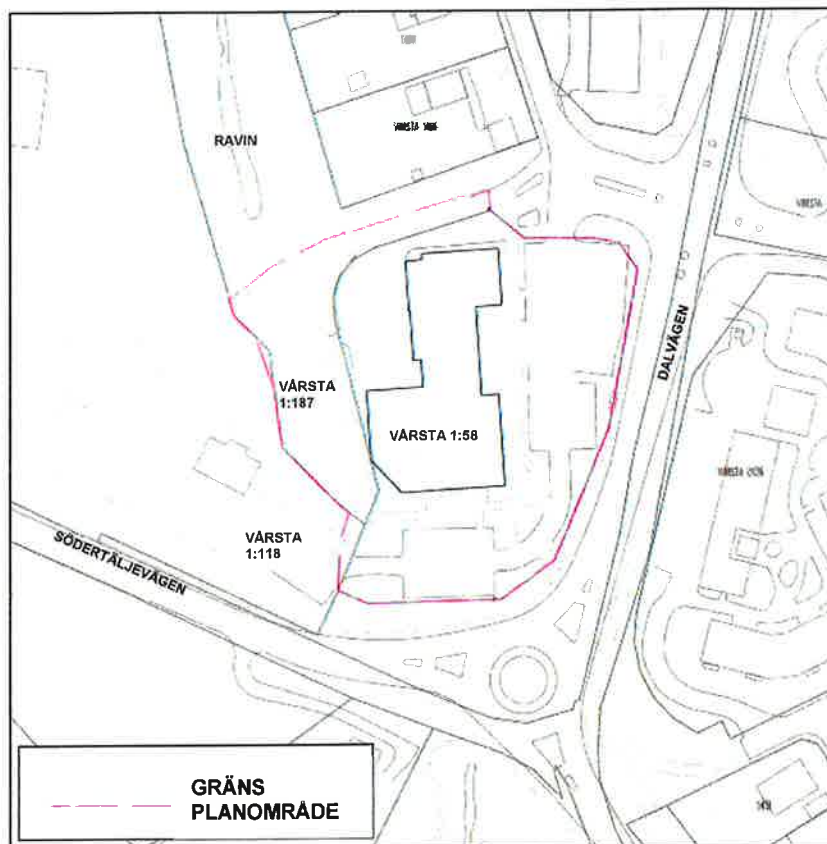
På uppdrag av Botkyrka kommun har Norconsult AB gjort denna dagvattenutredning för föreslagen detaljplan för Vårsta 1:58 m.fl., se figur 1. Detaljplanens syfte är komplettera Vårsta Centrum med bostäder, i form av ett högre bostadshus på mellan 10-12 våningar. I bottenvåningen planeras lokaler för affärsverksamhet. (Botkyrka kommun, 2014)



Figur 1. Planområdets läge i Vårsta (Botkyrka kommun, 2014)

Planområdet omfattar ca 7300 m² och ligger i Vårsta Centrum. Större delen av planområdet består av fastigheten Vårsta 1:58 som ägs av Vårsta 1:58 AB, se figur 2. På fastigheten finns idag en lägre centrumbyggnad med butik, restaurang och vårdverksamheter. Stora delar utgörs av hårdgjorda ytor i form av infartsvägar och parkeringsplatser. Planområdet innefattar även delar av fastigheterna Vårsta 1:18 och 1:187 som ägs av Botkyrka kommun.

Norr om planområdet finns ett bostadsområde och i nordväst Vårstaravinen. I väst ligger Malmsjö skola, i söder avgränsas området av Södertäljevägen och i öst Dalvägen. Hundra meter söder om planområdet ligger Malmsjön som är recipient för dagvattnet från planområdet. Strandskyddet är upphävt för de delar som berör planområdet.



Figur 2. Planområdet omfattar fastigheten Vårsta 1:58 samt delar av Vårsta 1:118 och 1:187

Målet med detta PM är att klargöra befintliga dagvattenförhållanden inom planområdet, samt ta fram förslag på erforderliga åtgärder för fördröjning, rening och avledning av dagvatten vid en framtida exploatering.

1.1 Geoteknik och grundvatten

I norra planområdet, vid det planerade bostadshuset består jordlagren av morän, troligen med inblandning av sten eller block. Den befintliga byggnaden är delvis grundad direkt på berg. (Pantzar, 2014)

Vid den planerade vändplanen, i nordvästra delen av planområdet, finns ett tunt humuslager ovanpå en finkorning friktionsjord med hög silthalt. Jorden är relativt tät och vatten infiltreras långsamt. Ingen grundvattenyta har uppmätts. (Pantzar, 2013)

Planområdet ligger inom Vårsta grundvattenförekomst. (Botkyrka kommun, 2012)

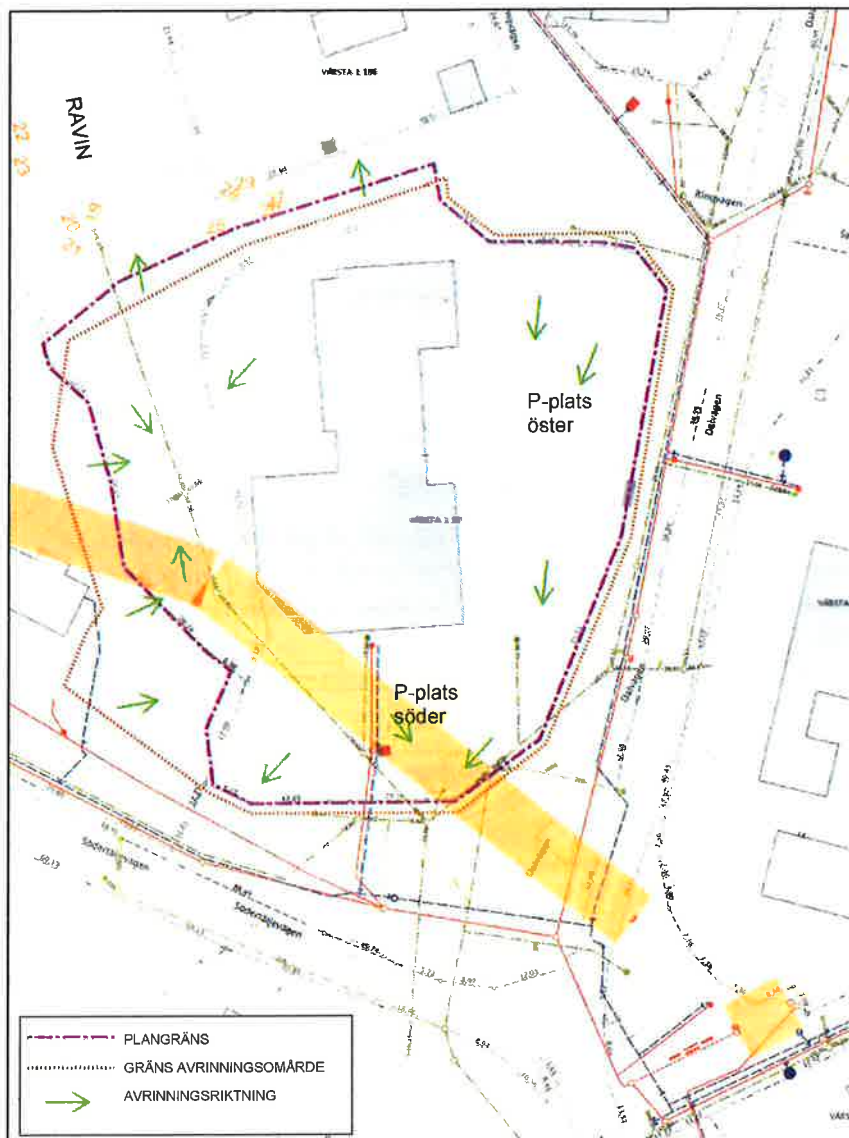
1.2 Recipient

Malmsjön är recipient för dagvattnet från planområdet. Malmsjön är inte klassad enligt Länsstyrelsens klassificeringssystem för att bedöma ett vattens kvalitet. De allmänna fysikaliska-kemiska förhållandena anges som måttliga, bedömt utifrån parametrarna näringsämnen, ljusförhållanden och försurning, där ljusförhållanden anges vara den utslagsgivande parametern för bedömningen. Enligt länsstyrelsens databas VISS finns det inga problem med övergödning eller försurning. (Länsstyrelsen, 2014)

Dagvattnet som avleds till Malmsjön har allmänt bedömts ha en karaktär som tyder på påverkan från bostads- och centrumbebyggelse, i huvudsak småbostadsbebyggelse. (Botkyrka kommun, 2012)

2 Befintlig dagvattenhantering

Avrinningsområdet utgör ca 8000 m² och följer ganska väl planområdets utbredning, se figur 3.



Figur 3. Befintligt dagvattensystem och avrinningsområde. Gröna ledningar är dagvatten, blåa ledningar är dricksvatten och röda ledningar är spillvatten

Handwritten signature

Flödet från ravinen nordväst om planområdet leds ner i en större dagvattenledning som är förlagd i västra delen av planområdet. Centrumbyggnadens takvatten ansluter till ledningen vid den södra parkeringsplatsen. I sydöstra hörnet av parkeringen finns en avvattningsbrunn som ansluter till ledningsnätet. Ledningen försätter söderut, under cirkulationsplatsen till utloppet i Malmsjön.

Längs med Dalvägen går en dagvattenledning som tar emot dagvattnet från planområdets parkeringsytor på östra sidan om centrumbyggnaden. Till denna ledning avleds även dagvatten från områden norr och nordöst om planområdet. Ledningen fortsätter under cirkulationsplatsen till en dagvattendamm som är anlagd innan utloppet i Malmsjön.

I sydöstra delen av planområdet finns en sammankoppling mellan ledningen från ravinen och ledningen från Dalvägen.

2.1 Befintligt dagvattenflöde

Flödet har beräknats för ett statistiskt 10-års regn, enligt krav från Botkyrka kommun (Kotik, 2014). Avrinningen har antagits ske via markavrinning och ledningar vilket ger en beräknad rinntid för vattnet på runt 5 minuter. Rinntiden har dock satts till 10 minuter enligt rekommendationer i Svenskt Vattens publikation P90. Rinntid är den tid det tar för hela området att bidra med ett flöde till en bestämd punkt nedströms området. Regnintensiteten har beräknats till 229,96 l/s, ha. I tabell I visas flödet vid ett 10-års regn. Avrinningskoefficienterna har hämtats från Svenskt Vattens publikation P90.



Tabell 1. Flöde inom avrinningsområdet vid ett 10-års regn, beräkning enligt rationella metoden

	Area (ha)	Avrinningskoefficient	Flöde (l/s)
<i>Flöde som bildas inom planområdet</i>			
Naturmark	0,19	0,1	4
Asfalt	0,36	0,8	66
Tak	0,15	0,9	30
<i>Summa</i>	<i>0,79</i>	<i>0,63</i>	<i>101</i>
<i>Flödet som bildas utanför planområdet, men avrinner mot planområdet</i>			
Naturmark	0,05	0,1	1
Asfalt	0,06	0,8	11
<i>Summa</i>	<i>0,10</i>	<i>0,50</i>	<i>12</i>
Totalt	0,80	0,61	112



3 Framtida dagvattenhantering

I detta avsnitt presenteras framtida flöden och förslag på dagvattenhantering. Ett krav från Botkyrka kommun har varit att flödena från området inte ska öka jämfört med före exploatering (Kotik, 2014). Större delen av markanvändningen i planområdet kommer inte förändras. Den del av den befintliga byggnaden som rivs, ersätts med en ny byggnad med ungefär samma takarea. Enligt planförslag anläggs i västra delen av planområdet en ny parkering med gräsarmering.

1.1 Framtida dagvattenflöde

Framtida dagvattenflöde har beräknats för ett 10-årsregn, se tabell 2.

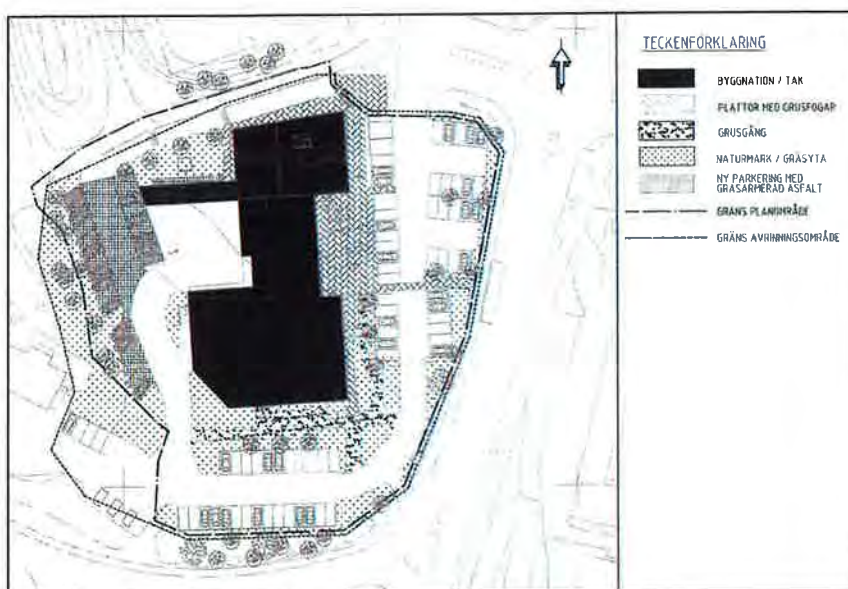
Avrinningsområdet bedöms vara samma som före exploateringen. Rinntiden har satts till 10 min och regnintensiteten har beräknats till 227,96 l/s, ha. Avrinningskoefficienterna har hämtats från Svenskt Vattens publikation P90 och P105.

Tabell 2. Flöde vid ett 10-års regn efter byggnation, beräknat med rationella metoden

	Area (ha)	Avrinningskoefficient	Flöde (l/s)	Diff. från befintligt flöde (l/s)
<i>Flödet som bildas inom planområdet</i>				
Naturmark	0,12	0,1	3	-1
Asfalt	0,28	0,8	48	-18
Tak	0,16	0,9	34	+4
Ny parkering med gräsarmering	0,05	0,65	8	+8
Grusgång	0,03	0,2	1	+1
Plattor med grusfogar	0,07	0,7	11	+11
Summa	0,79	0,66	105	+4
<i>Flödet som bildas utanför planområdet, men avrinner mot planområdet</i>				
Naturmark	0,09	0,1	1	±0
Asfalt	0,06	0,8	11	±0
Summa	0,15	0,50	12	±0
Totalt	0,80	0,64	116	+5



En förändrad markanvändning beräknas ge ett ökat flöde på 4 l/s vid ett 10-års regn. Den ökade avrinningen beror på en något utökad takyta samt att en grönyta blir parkering, se framtida markanvändning i figur 4. Delar av markbeläggningen som idag är asfalt beläggs enligt planförslaget med semipermeabla beläggningar, vilket gör att avrinningen från dessa områden minskar. Öster om huset tillkommer också en grönyta där det tidigare varit asfalt.



Figur 4. Markbeläggning efter exploatering

3.1 Erforderlig magasinsvolym

Erforderlig magasinsvolym¹ har beräknats för att fördröja allt dagvatten som bildas inom planområdet, motsvarande dagens utflöde vid ett 10-års regn, se tabell 3. För att ta höjd för ev. ökade nederbörds mängder i och med förväntade klimatförändringar, har en säkerhetsfaktor på 1,2 använts vid volymsberäkningarna. Totalt krävs det en erforderlig magasinsvolym på 22 m³ för att fördröja dagvattnet från hela planområdet, beräknat för ett 10-års regn med höjd taget för klimatförändringar.

¹ Erforderlig fördröjningsvolym är den totala volym luft som krävs för att fördröja dagvattnet utifrån ett bestämt utflöde.

Tabell 3. Erforderlig magasinvolym för att fördröja dagvattnet motsvarande dagens flöde, inklusive en säkerhets-/klimatfaktor på 1,2

	Erforderligt magasin för hela planområdet	Erforderligt magasin för nybyggnation
Reducerad area planområde (ha)	0,46	0,035
Utflöde (l/s)	101	4
Dim. Magasinsvolym (m ³)	22	3

I tabellen redovisas även den magasinvolym som krävs för att kompensera det ökade flödet som uppstår på grund av ökad hårdgjord yta pga. nybyggnation. Flödet har beräknats utifrån att maxflödet från den nya parkeringen blir 4 l/s vid ett 10-års regn. Genom att anlägga ett magasin med en erforderlig fördröjningsvolym på 3 m³, så fördröjs dagvattnet från nybyggnationen motsvarande den avrinning som sker idag.

3.2 Dagvattenföreningar

Dagvattnet i området kan delas in i takvatten, dagvatten från grönytor samt dagvatten från väg- och parkeringsytor. Takvattnet och dagvattnet från grönytorna bedöms innehålla låga föroreningshalter och ingen rening anses nödvändig före utsläpp till kommunalt dagvattennät. Låga föroreningshalter motsvarar halter på en sådan nivå som kan förväntas återfinnas i opåverkat dagvatten.

I Botkyrka kommuns dagvattenstrategi anges att vid ny- eller ombyggnation av parkeringsplatser och vägar ska oljeavskiljning, filter i dagvattenbrunnar eller annan rening av dagvattnet utföras. Totalt planeras ca 29 nya parkeringsplatser i området (Botkyrka kommun, 2014). Dagvattenföreningar kopplade till parkeringar kommer främst från fordonstrafik. Föreningarna tillförs vattnet via avgaser, oljespill, korrosion och slitage på vägbanor och däck. Reningen föreslås ske genom installation av oljeavskiljare alternativt filterbrunn för dagvatten, läs mer om detta i avsnitt 3.2.1.

Den nya parkeringen kommer att beläggas med gräsarmering som är ett halvgenomsläppligt material. Infiltration förväntas dock ske långsamt då jorden



troligen är relativt tät. Föroreningar kan fastläggas i det översta lagret av markytan, men vid exempelvis renspolning av ytan kan föroreningarna luckras upp och föras bort med dagvattnet.

1.2 Förslag på framtida dagvattensystem

I detta avsnitt anges förslag på hur dagvattnet ska renas och fördröjas före avledning.

3.2.1 Ny parkering

I planförslaget anges att den nya parkeringsytan beläggs med gräsarmering, vilket är ett semipermeabelt material som används som alternativ till asfalt och stenplattor, se figur 5. Permeabla ytbeläggningar kräver att de undre jordlagren är genomsläppliga. Möjligheten till LOD bedöms vara begränsad, då infiltration förväntas ske långsamt, men även om det inte går att infiltrera allt dagvatten genom underliggande material kan genomsläppliga beläggningar minska koncentrationstiden jämfört med asfalterade ytor då dagvattnet rinner av långsammare från ytan.



Figur 5. Parkeringsyta med hålsten i betong

För att fördröja dagvattnet från nybyggnationen, så att avrinningen inte ökar jämfört med idag, föreslås att ett fördröjningsmagasin anläggs under den nya

parkeringen, se (A) i bilaga 1. Magasinet föreslås utformas som ett kassettmagasin, se figur 6. Magasin med dagvattenkassetter, liksom traditionella s.k. stenkistor och makadammagasin, fördröjer dagvatten och tillåter infiltration till underliggande mark. Kassetterna har en våtvolum på ca 96 %, vilket betyder att de är mycket utrymmeseffektiva i förhållande till volymen dagvatten som kan magasineras. Fördelar med dagvattenkassetter jämfört med stenkistor och makadammagasin är, förutom att kassettmagasinen inte kräver lika stor plats, att möjligheterna till inspektion, rensning och spolning är större.



Figur 6. Exempel på utjämningsmagasin i form av dagvattenkassetter (Wavin)

För att rena dagvattnet från den nya parkeringen föreslås en oljeavskiljare vid position (A) i bilaga 1. Oljeavskiljaren placeras före magasinet, för att oljerester inte ska ansamlas i magasinet utan i oljeavskiljaren. Från magasinet avleds dagvattnet till befintlig dagvattenledning från ravinen.

Alternativa lägen för att lokalisera en oljeavskiljare som tar hand om dagvattnet från flera eller samtliga parkeringsytor har undersökts, men inget bra alternativ har hittats inom planområdet. Till position (B) avleds visserligen dagvatten från både den nya parkeringen och den södra parkeringen, men position (B) ligger utanför planområdet och även vatten från ravinen och Södertäljevägen avleds hit, vilket inte är fastighetsägaren ansvarar för att rena. Dagvattnet från övriga parkeringsytor kan istället renas genom att rännstensbrunnar förses med brunnsfilter. För rening av dagvatten från parkeringsytor är brunnsfilter ett bra alternativ till oljeavskiljare, då de inte bara omhändertar olja, utan även tungmetaller och partiklar från dagvattnet på ett effektivt sätt. De filter som finns på marknaden består vanligtvis av två delar. En del som renar dagvattnet, d.v.s. filtret som utgörs av en absorbent som binder föroreningar, samt en del som består av filtrets behållare (filterinsatsen), vars konstruktion har en avgörande betydelse för om filtret sätter igen sig eller ej. Vid val av filter bör reningskapacitet, hydraulisk kapacitet och driftaspekter beaktas. Reningskapaciteten bör uppgå till minst 60 – 70 % för metaller och ännu högre för olja. Brunnsfilter kräver regelbunden tillsyn och filtermaterialet måste bytas ut med jämna mellanrum för att inte mättas och på så vis mista sin funktion. Brunnsfilter kan även anläggas vid den nya parkeringen som ett alternativ till oljeavskiljare.

3.2.2 Takvatten

Takvattnet bedöms vara rent och kan därför avledas utan föregående rening. Detta förutsätter att goda materialval görs vid byggnation.

Planområdet ligger nära recipienten, vilket gör att risken för problem med översvämningar nedströms vid stora regn minskar. Det är därför möjligt att koppla takvattnet direkt på ledningssystemet. Det bör dock noteras att området både idag och i framtiden till stor del består av hårdgjorda ytor och avrinningen är betydligt större än om området varit jungfrulig mark.

Om fördröjning av takvattnet önskas, kan det exempelvis göras genom att Rain Gardens anläggs, se figur 7.





Figur 7. Rain Gardens kan bli ett grönt inslag i miljöer med stor andel hårdgjorda ytor

Rain Gardens utgörs av växtbäddar med underliggande infiltrationsmaterial som lokalt tar hand om dagvattnet. Bara under korta perioder i samband med kraftiga regn kommer en Rain Garden att ha någon synlig vattenyta. I botten av varje Rain Garden föreslås en dräneringsledning anläggas, för avtappning av utjämnat dagvattenflöde till dagvattenledning. Genom att välja lämplig dimension på utloppsledningen kan avtappningen från respektive Rain Garden regleras.

3.2.3 Övriga ytor

Övriga ytor innefattas av befintliga parkeringsytor och befintlig byggnad som inte förändras med den nya planen. Avrinningen härifrån kan förväntas öka i framtiden pga förväntad ökad nederbörd. Vid eventuell framtida ombyggnation av dessa ytor föreslås att fördröjningsåtgärder och att dagvattnet från parkeringsytor renas före avledning till recipient. Brunnsfilter kan exempelvis placeras i rännstensbrunnar, se exempel på placering (C) i bilaga 1.

3.2.4 Höjdsättning

För en lyckad dagvattenhantering är höjdsättning grundläggande. Vid byggnation bör höjdsättning och avledning ske så att avrinningen sker bort från huset. Genom

en god höjdsättning undviker man att instängda områden uppstår. Instängda områden är lågpunkter i topografin, varifrån vattnet ej kan ta sig vidare och som därigenom riskerar att översvämmas.

I en ny publikation från Svenskt Vatten, *P110 - avledning av spill-, drän- och dagvatten* som finns ute på remiss, anges att vid dimensionering av nya dagvattensystem, ska marköversvämning med skador på byggnader ske mer sällan än vart 100:e år. Vidare anges att nya dagvattensystem ska anläggas så att när kapaciteten överskrids i rörledningar, kulvetar eller öppna diken, ska vattnet kunna avledas på ytan utan att husgrunder och byggnader översvämmas. Detta innebär att en stor hänsyn måste tas till byggnadernas höjdsättning för att skapa nödvändiga marginaler. Remisstiden för publikationen sträcker sig fram till 1 december 2014.

3.3 Släckvattenhantering

Släckvatten från bränder är ofta mycket förorenat och hamnar många gånger i dagvattennätet. Föroreningarna kommer både från själva branden och från de produkter som används för att släcka branden.

Lösningar för omhändertagande av släckvatten bör utformas så enkla som möjligt. Detta för att de ska fungera vid en brand, där det primära syftet är att släcka branden och inte att omhänderta dagvattnet. En sådan utformning kan vara att dagvattenbrunnar förses med avstängningsanordning så att dagvattnet inte kan nå recipient. Avstängningsanordningen kan vara i form av exempelvis en avstängningsventil eller ett brunnstättningslock, se figur 8. För att kunna handla effektivt, bör fastighetsförvaltaren ha en karta över dagvattenbrunnarnas placering så att de kan stängas vid ett utsläpp. Skyltning av dagvattenbrunnar och parkeringsförbud ovanpå underlättar avstängningsarbetet. Avstängning av dagvattenbrunnar kräver manuell insats vid brand, vilket kan vara svårt att genomföra i praktiken.

Då det inte planeras några verksamheter med särskild föroreningsbelastning i planområdet, föreslås utöver detta inga åtgärder för rening eller kvarhållande av släckvatten. Om verksamheten i området förändras i framtiden bör hanteringen av släckvatten dock utredas vidare.





Figur 8. Exempel på brunnstättning med matta (Källa: med tillåtelse av (PK ProdukterAB, 2014))

Handwritten signature or initials in blue ink.

4 Slutsats

Dagvattnet i planområdet avleds idag direkt till dagvattennätet utan fördröjnings- eller reningsåtgärder. I och med planerad bebyggelse kommer dagvattenflödet från planområdet att öka något, ca 4 %. Ökningen beror på att andel takyta ökar något samt att en ny parkering anläggs. Enligt detaljplanen planeras dock åtgärder på vissa befintliga hårdgjorda ytor som förses med halvgenomsläppliga material, vilket minskar avrinningen. En grönyta tillkommer även öster om huset där det tidigare varit asfalt. Sammanfattningsvis bedöms byggnationen ha en liten påverkan på det totala flödet från området.

Botkyrka kommun har ställt krav på att dagvattnet ska fördröjas så att flödet från området vid ett 10-års regn inte blir större än idag. Trots åtgärd med armerat gräs på den nya parkeringsplatsen, ökar flödet med 4 l/s efter byggnation. För att fördröja denna volym, föreslås att ett magasin med fördröjningsvolym 3 m³ anläggs vid den nya parkeringen. En oljeavskiljare alternativt en filterbrunn föreslås anläggas i anslutning till den nya parkeringen.

Norconsult AB
Väg- och VA-teknik
Stockholm

Kontaktperson
kristina.berglund@norconsult.com

Kontaktperson 2
marta.juhlen@norconsult.com



5 Litteraturförteckning

- Botkyrka kommun. (2012). *Dagvattenstrategi för Botkyrka kommun*. Tumba: Botkyrka kommun.
- Botkyrka kommun. (den 20 05 2014). Samrådshandling: Förslag till detaljplan för Vårsta 1:58 m.fl. Vårsta centrum, Botkyrka kommun. *Planbeskrivning*. Tumba: Botkyrka kommun.
- Kotik, N. (den 25 08 2014). *Dagvattenhantering från fastigheten Vårsta Centrum*. Botkyrka kommun.
- Länsstyrelsen. (2014). *www.viss.lansstyrelsen.se*. Hämtat från <http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE591800-181360> den 06 10 2014
- Nacka kommun. (2008). *Dagvattenstrategi för Nacka kommun*. Nacka: Nacka kommun.
- Pantzar, U. (den 15 11 2013). Yttrande över grundundersökning för planerad "vändplan" för varubilar vid Vårsta Centrum, Botkyrka kommun. Nacka: Geotekniska Byggnadsbyrå AB.
- Pantzar, U. (den 14 04 2014). Förutsättningar för grundläggning av höghus vid Vårsta Centrum, Botkyrka kommun. Nacka: Geotekniska byggnadsbyrå AB.
- PK Produkter AB. (2014). *www.pk-produkter.se*. Hämtat från <http://www.pk-produkter.se/PK's-Brunnstaetningsmatta-vaar-mest-saalda-brunnstaetning!> den 22 10 2014

n:\103\281\032886\0-mapp\09 beskr-utredn-pm-kalkyl\pm dagvatten
värsta centrum.docx

2014-11-17
PM Dagvatten
Värsta Centrum

Norconsult 

n:\103\281\032886\0-mapp\09 beskr-utredn-pm-kalkyl\pm dagvatten
värsta centrum.docx

X

Norconsult

Norconsult AB
Theres Svensson gata 11
Box 8774, 402 76 Göteborg
031 – 50 70 00, fax 031-50 70 10
www.norconsult.se

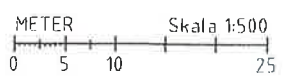
XD

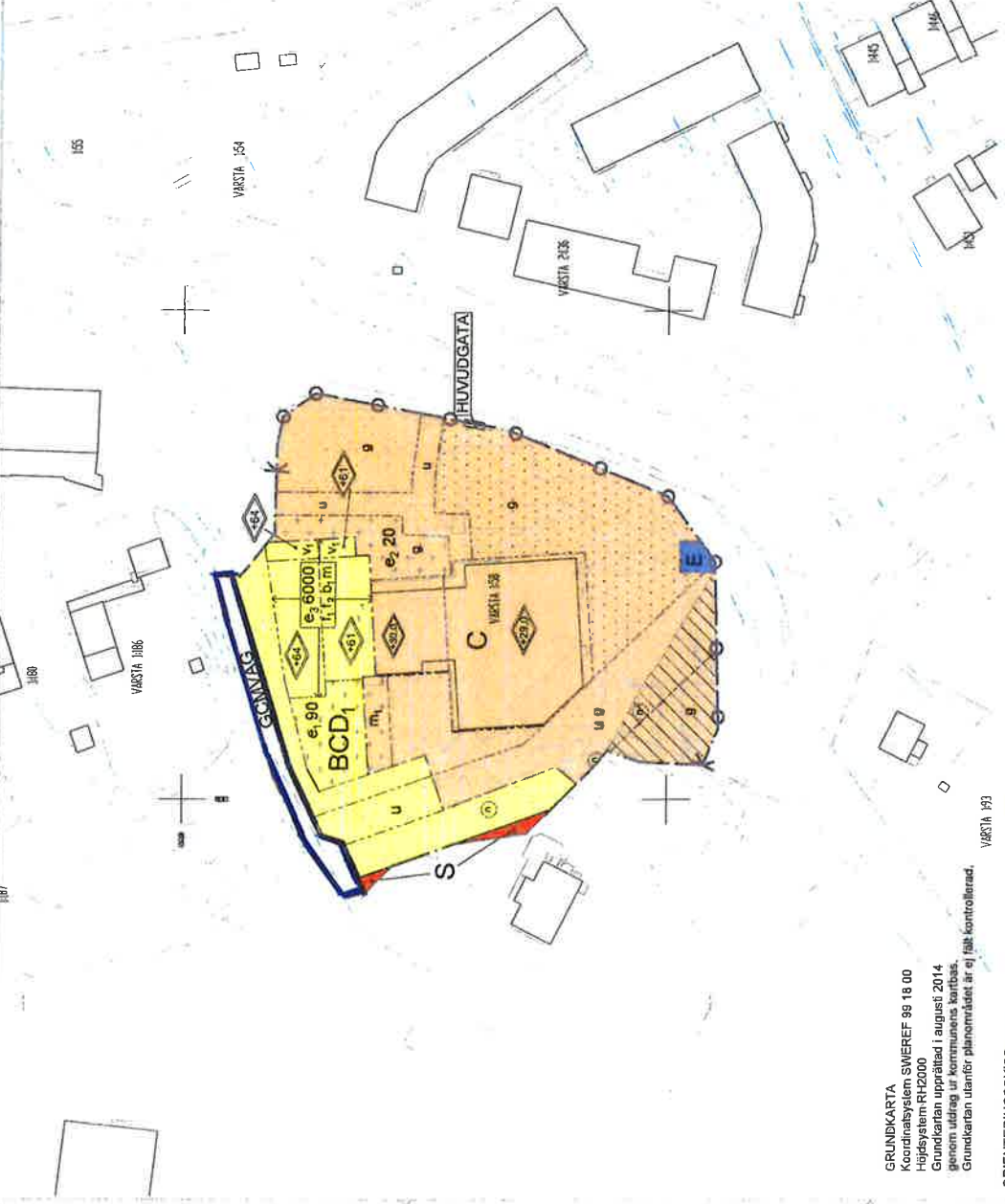


- P-PLATS FÖR BOENDE
- P-PLATS FÖR HANDEL OCH BOENDE MED TILLSTÅND.
- P-PLATS FÖR RÖRELSEHINDRAD
- P-PLATS SOM BEHÖVS VID MAX ANTAL LÄGENHETER FÖR ATT UPPFYLLA GÄLLANDE P-NORM (FÖR BOENDE MED TILLSTÅND)

SAMMANSTÄLLNING, P-PLATSER

P-PLATS FÖR BOENDE:	
NORMALASTORA P-PLATSER	39
P-PLATSER FÖR RÖRELSEHINDRADE	2
GÄSTPLATSER	5
SUMMA	46
P-PLATS FÖR HANDEL OCH BOENDE MED TILLSTÅND:	
NORMALASTORA P-PLATSER	49
P-PLATSER FÖR RÖRELSEHINDRADE	3
SUMMA	52





PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Användning av mark
- Allmänna platser
- GOVAAG
- Gång-, cykel- och mopedväg
- HUVUDGATA
- Trafik mellan områden

Utrymmandegrad

- e₁ 0,0
- e₂ 0,0
- e₃ 0,0

Begränsning av markens bebyggande

- Byggnad får inte uppföras. Parkering får anordnas.
- Marken är avsedd för kompletteringsbyggnader
- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- Parkering får anordnas under förutsättningen att fjärrvärmeledningar inte ska dras och vara åtkomliga.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för ändamålen angörning och parkering.

Markens anordnande

- Mark och vegetation
- Marktvård krävs för fällning av träd.
- Dagvattenhantering ska utföras enligt dagvattenrening.
- In- och utfartsförbud
- Körbar förbindelse får inte anordnas

Utformning, utförande

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta nockhöjd får mindre teknikutrymmen för hissmaskin och ventilation uppföras.
- f₁ Gemensam takterass ska anordnas om minst 100 kvm.
- f₂ Balkongfrontier skall utformas helt eller delvis av transparent material.
- v₁ Aktad ska anordnas till en fri höjd av 3,5 meter över marknivå
- m₁ Plank och skärmark får uppföras.

187
186
155
VÄRSTA 158
VÄRSTA 156
VÄRSTA 157
VÄRSTA 158
VÄRSTA 159
VÄRSTA 160
VÄRSTA 161
VÄRSTA 162
VÄRSTA 163
VÄRSTA 164
VÄRSTA 165
VÄRSTA 166
VÄRSTA 167
VÄRSTA 168
VÄRSTA 169
VÄRSTA 170
VÄRSTA 171
VÄRSTA 172
VÄRSTA 173
VÄRSTA 174
VÄRSTA 175
VÄRSTA 176
VÄRSTA 177
VÄRSTA 178
VÄRSTA 179
VÄRSTA 180
VÄRSTA 181
VÄRSTA 182
VÄRSTA 183
VÄRSTA 184
VÄRSTA 185
VÄRSTA 186
VÄRSTA 187
VÄRSTA 188
VÄRSTA 189
VÄRSTA 190
VÄRSTA 191
VÄRSTA 192
VÄRSTA 193
VÄRSTA 194
VÄRSTA 195
VÄRSTA 196
VÄRSTA 197
VÄRSTA 198
VÄRSTA 199
VÄRSTA 200

GRUNDKARTA
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Högssystem RT2000
Grundkartan upprättad i augusti 2014
Genom utdrag ur kommunens kartbas.
Grundkartan utanför planområdet är ej teknisk kontrollrad.

ORIENTERINGSSKISS



Byggnadsteknik

Grundläggning på bostadshuset ska utföras radon säkert om inte kompletterande redovisning utförs.

Fasader inom 30 meter från Davägen ska utföras i obrännbart material. Området inom 30 meter från Davägen ska utformas så att det ej uppmuntrar till stigande värde.

Störningskydd

Bostadsbyggnad skall placeras och utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet för högst 55 dB(A) ögonsekvalitativ ljudnivå (frifällvärde) utanför fönster. Trafikbuller från inkomna i bostadsrum ska inte överskrida 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Genomförandetiden sluter 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

Strandskyddet upphävs inom skräfferat område

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Detaljplan för Värsta centrum 1:58 m.å. BOSTÄDER, CENTRUMVERKSAMHET, VÄRD	
BOSTÄDER, CENTRUMVERKSAMHET STOCKHOLMS LÄN	Kommunstyrelsen Kommunstyrelsens förvaltningsenheten
ANTAGANDEHANDLING Upprättad enligt PBL 2010:900 av Samrådsbyggnadsförvaltningsenheten	Kommunstyrelsen Kommunstyrelsens förvaltningsenheten
SBN april 2015 Råd/Rev. 15.03.11	Kommunstyrelsen Kommunstyrelsens förvaltningsenheten
Charlotte Richardsson Planör Marina Puykova Planutvecklare	71-06x

Part: 212000-2882 Botkyrka kommun, nedan kallad Kommunen

Adress: 147 85 Tumba

Härskande fastighet Vårsta 1:187 i Botkyrka kommun

Part: 556818-6133, Vårsta 1:58 AB, nedan kallad Fastighetsägaren

Adress: Box 26093, 10041 Stockholm

Tjänande fastighet Vårsta 1:58 i Botkyrka kommun

**1.
ÄNDAMÅL**

Fastighetsägaren medger Kommunen rätt att för all framtid under jord anlägga och bibehålla allmänna ledningar för dagvatten jämte tillbehör.

**2.
UPPLÅTET OMRÅDE**

För ledningarna upplåtes det område av Vårsta 1:58 (tjänande fastighet) som redovisas som u-område på upprättad detaljplan. Härskande fastighet är Vårsta 1.187.

**3.
ARBETEN,
SCHAKTTILLSTÅND**

Fastighetsägaren medgiver Kommunen tillträde till upplåtet område för ledningens tillsyn, reparation, underhåll och ombyggnad.

**4.
ÅTERSTÄLLNING**

Då kommunen avslutat eventuellt framtida ombyggnad ska Kommunen återställa Fastighetsägarens mark, växter och anläggningar så långt det låter sig göra i förut befintligt skick.

**5.
ERSÄTTNING**

Någon ersättning utgår inte med anledning av detta avtal.

**6.
ANVÄNDNING**

Ledningsområdet utgör parkering och tillfart till Fastighetsägarens fastighet. Vid projekteringen av överbyggnaden skall detta beaktas så att skador inte uppstår på ledningen. Byggnad eller annan större anläggning får inte uppföras. Vidare får inte massor påföras eller upplag anläggas inom ledningsområdet.

**7.
EVENTUELL
FRAMTIDA SKADA**

För skada som kan uppkomma vid eventuellt framtida ledningsarbete ska Kommunen så långt det är möjligt återställa marken i förut befintligt skick.

Anspråk på sådan skada ska framställas skriftligen till Kommunen inom ett år från det att skadan uppkommit. Om inte frivillig överenskommelse kan träffas ska ersättningen bestämmas av opartisk värderingsman.

**8.
NY ÄGARE**

Fastighetsägaren förbinder sig att upplysa eventuell ny ägare av berörd fastighet om detta avtal. Upplysningsskyldigheten gäller även eventuella nyttjanderättshavare som kan beröras.

**9.
INSKRIVNING**

Detta avtal får skrivas in i Vårsta 1:58. Kommunen ombesörjer samt står för samtliga kostnader i samband med inskrivningen.

**10.
TVIST**

Eventuell tvist angående detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.


FASTIGHETSÄGAREN

KOMMUNEN

Tumba 2015- -
För Vårsta 1:58

Tumba 2015- -
för Vårsta 1:187

X

Hurriet Demirörs
Vd

Agneta Engver Lindquist
Gruppchef mark och exploatering

Bevittnas för fastighetsägaren:

Bevittnas för kommunen:





- Fastighetsägare: 212000-2882, Botkyrka kommun, 147 85 Tumba, nedan kallad kommunen.
- Nyttjanderättshavare: 556818-6133, Vårsta 1:58 AB, nedan kallad nyttjanderättshavaren, Box 26093, 10041 Stockholm.
- § 1
Upplåtet område
Kommunen upplåter till nyttjanderättshavaren det område av Vårsta 1:118 som har markerats på bilaga 7A med blå begränsningslinje.
- § 2
Ändamål
Området får användas som parkering. Inom området får ej fasta installationer uppföras.
- § 3
Avtalstid
Avtalstiden är 5 år räknat ifrån 2016-01-01, som är tillträdesdag. Efter den första 5 års-perioden ska uppsägning ske minst 1 år i förväg, annars förlängs avtalet med 5 år i taget.
- § 4
Avgift
Ingen avgift betalas för upplåtelsen.
- § 5
Överlåtelse
Nyttjanderättshavaren får inte utan fastighetsägarens skriftliga medgivande överlåta detta avtal till annan.
- § 6
Områdets skick och skötsel
Nyttjanderättshavaren ansvarar för att området sköts och hålls i ett vårdat skick. Nyttjanderättshavaren ansvarar för att åtgärda eventuella skador som uppstår inom området.
- § 7
Tillstånd
Nyttjanderättshavaren ansvarar för att söka alla andra eventuella tillstånd som krävs.
- § 8
Tvist
Eventuell tvist angående detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

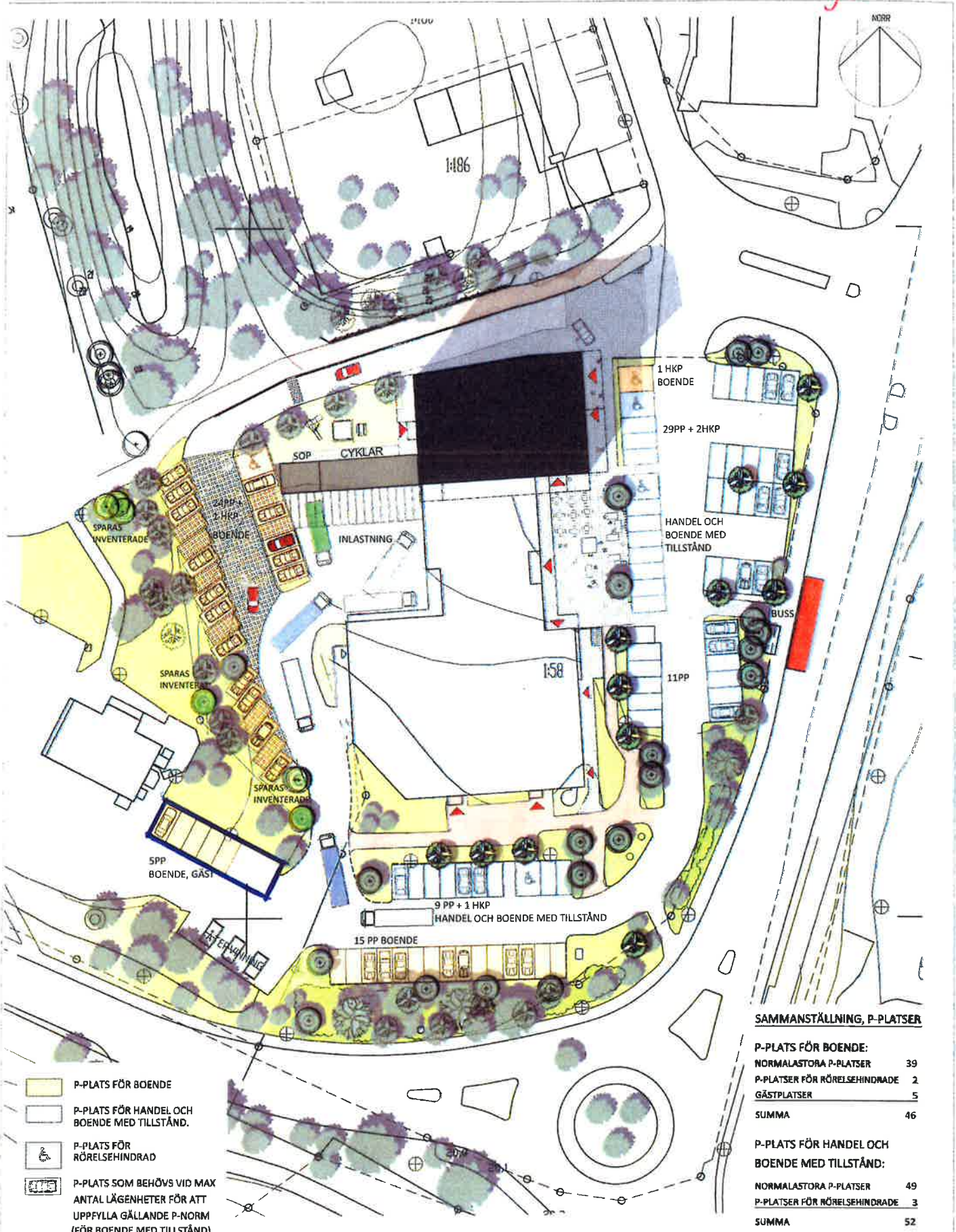
Tumba 2015-04-
Botkyrka kommun





Agneta Engver Lindquist
Mark-och exploateringschef

Tumba 2015-04-
Vårsta 1.58 AB

Hurriet Demirörs
Vd

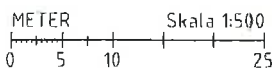
X



-  P-PLATS FÖR BOENDE
-  P-PLATS FÖR HANDEL OCH BOENDE MED TILLSTÅND.
-  P-PLATS FÖR RÖRELSEHINDRAD
-  P-PLATS SOM BEHOVS VID MAX ANTAL LÄGENHETER FÖR ATT UPPFYLLA GÄLLANDE P-NORM (FÖR BOENDE MED TILLSTÅND)

SAMMANSTÄLLNING, P-PLATSER

P-PLATS FÖR BOENDE:	
NORMALASTORA P-PLATSER	39
P-PLATSER FÖR RÖRELSEHINDRADE	2
GÄSTPLATSER	5
SUMMA	46
P-PLATS FÖR HANDEL OCH BOENDE MED TILLSTÅND:	
NORMALASTORA P-PLATSER	49
P-PLATSER FÖR RÖRELSEHINDRADE	3
SUMMA	52



TOTAL PROJEKTPROGNOS	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
EXPLOATERING			
Mark (från reserven)	5 000		-5 000
Mark		933 000	933 000
Övriga kostnader	1 800 000	500 000	-1 300 000
Planavgifter			0
Summa generell exploatering	1 805 000	1 433 000	-372 000
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Kostnader/intäkter gata/park	200 000	200 000	0
Mark (från reserven)			0
Kapitalkostnader under projektet			0
Summa allmän plats	200 000	200 000	0
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	500 000	0	-500 000
Anläggningsavgifter VA		1 500 000	1 500 000
Kapitalkostnader under projektet			0
Summa kommunalt va	500 000	1 500 000	1 000 000
TOTAL	2 505 000	3 133 000	628 000

VARAV REDOVISAT T O M 2014-1

31-dec

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	1 220 000	426 000	-794 000
Investering allmän plats			0
Investering kommunalt va			0
TOTAL	1 220 000	426 000	-794 000
Erhållen budget för tidigare skeden	1 000 000		-1 000 000
Differens att lämna över till nästa skede			-206 000

UPPSKATTAD ÅTERSTÄENDE KOSTNAD FÖR GENOMFÖRANDE

Exploatering	600 000	1 007 000	407 000
Investering allmän plats	200 000	200 000	0
Investering kommunalt va	500 000	1 500 000	1 000 000
	KOSTNADER	INTÄKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTAL	1 300 000	2 707 000	1 407 000

TOTALT ATT ÄSKA/ÖVERSKOTT UTÖVER TIDIGARE ERHÅLLE 1 613 000

DRIFTKONSEKVENSER SAMHALLSBYGGNADSNAMNDEN GATAPARK

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	0	0	0
-driftkostnad park	0	0	0
- allmän plats (kapitaltjänst)	15 061	15 061	0
TOTALT	15 061	15 061	0

DRIFTKONSEKVENSER TEKNISKA NAMNDEN VA

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

**§ 123****Övertagande av exploateringsavtal Vestigia Projektutveckling AB till Vestigia Hus Futurum (KS/2015:354)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner att exploateringsavtalet med Vestigia Projektutveckling AB för Bergfoten 1 övertas på oförändrade villkor av Vestigia Hus Futurum Bergfoten 1 AB.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 17 december 2013, §166, punkt 2, att godkänna exploateringsavtal mellan Botkyrka kommun och SW Projektutveckling AB, som senare bytte namn till Vestigia Projektutveckling AB. Avtalet handlade om exploatering och upplåtelse med tomträtt av fastigheten Bergfoten 1 i Tumba.

Vestigia Projektutveckling AB vill nu, på grund av problem med ekonomin i projektet, överlåta bolaget till Vestigia Hus Futurum – Bergfoten 1 AB, som kommer att ägas av Nordic Real Estate Partner AB. Nordic Real Estate Partner AB är en ledande nordisk fondförvaltare, som startade sin verksamhet 2005. Orsaken till problem med ekonomin är betydligt högre anbud för byggnationen än man tidigare beräknat. Den ökade takten i bostadsbyggnandet i länet och ett antal stora infrastrukturprojekt har lett till betydligt högre priser på entreprenader den senaste tiden.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-05-18.

Klimat- och planeringsberedningen har behandlat ärendet 2015-05-21 § 23.

Expedieras till:

2015-06-08

Dnr KS/2015:354

Kommunfullmäktige

**§ 23****Överenskommelse om övertagande av exploateringsavtal från Vestigia Projektutveckling AB till Vestigia Hus Futurum – Bergfoten 1 AB för fastigheten Bergfoten 1 i Tumba (KS/2015:354)****Klimat- och planeringsberedningens förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner att exploateringsavtalet med Vestigia Projektutveckling AB för Bergfoten 1 övertas på oförändrade villkor av Vestigia Hus Futurum Bergfoten 1 AB.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 17 december 2013, §166, punkt 2, att godkänna exploateringsavtal mellan Botkyrka kommun och SW Projektutveckling AB, som senare bytte namn till Vestigia Projektutveckling AB. Avtalet handlade om exploatering och upplåtelse med tomträtt av fastigheten Bergfoten 1 i Tumba.

Vestigia Projektutveckling AB vill nu, på grund av problem med ekonomin i projektet, överlåta bolaget till Vestigia Hus Futurum – Bergfoten 1 AB, som kommer att ägas av Nordic Real Estate Partner AB. Nordic Real Estate Partner AB är en ledande nordisk fondförvaltare, som startade sin verksamhet 2005. Orsaken till problem med ekonomin är betydligt högre anbud för byggnationen än man tidigare beräknat. Den ökade takten i bostadsbyggnandet i länet och ett antal stora infrastrukturprojekt har lett till betydligt högre priser på entreprenader den senaste tiden.



2015-05-18

Dnr KS/2015:354

Referens
Heléne HillMottagare
Kommunstyrelsen

Överenskommelse om övertagande av exploateringsavtal från Vestigia Projektutveckling AB till Vestigia Hus Futurum – Bergfoten 1 AB för fastigheten Bergfoten 1 i Tumba

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner att exploateringsavtalet med Vestigia Projektutveckling AB för Bergfoten 1 övertas på oförändrade villkor av VestigiaHus Futurum Bergfoten 1 AB.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 17 december 2013, §166, punkt 2, att godkänna exploateringsavtal mellan Botkyrka kommun och SW Projektutveckling AB, som senare bytte namn till Vestigia Projektutveckling AB. Avtalet handlade om exploatering och upplåtelse med tomträtt av fastigheten Bergfoten 1 i Tumba.

Vestigia Projektutveckling AB vill nu, på grund av problem med ekonomin i projektet, överlåta bolaget till VestigiaHus Futurum – Bergfoten 1 AB, som kommer att ägas av Nordic Real Estate Partner AB. Nordic Real Estate Partner AB är en ledande nordisk fondförvaltare, som startade sin verksamhet 2005. Orsaken till problem med ekonomin är betydligt högre anbud för byggnationen än man tidigare beräknat. Den ökade takten i bostadsbyggnandet i länet och ett antal stora infrastrukturprojekt har lett till betydligt högre priser på entreprenader den senaste tiden.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 17 december 2013, §166, punkt 2, att godkänna exploateringsavtal mellan Botkyrka kommun och SW Projektutveckling AB, som senare ändrade namn till Vestigia Projektutveckling AB om exploatering och upplåtelse med tomträtt avseende fastigheten Bergfoten 1 i Tumba.

2015-05-18

Dnr KS/2015:354

2014 ingick Vestigia Projektutveckling AB med 50 procents ägarskap i ett konsortium tillsammans med Nordic Real Estate Partner AB med andel 50 procent, organisationsnummer 556706-4885. Syftet med konsortiet avsåg genomförande och finansiering av ovan nämnda projekt.

Under hösten har totalentreprenören av projektet, återkommit med en tidplan som innebär förseningar samt prishöjningar i förhållande till tidigare lämnad offert. Förändringar medförde att parterna – Vestigia Projektutveckling AB och Nordic Real Estate Partner AB – inom ramen för konsortiet beslutade att Nordic Real Estate Partner AB kommer att ta över ägandet till 100 % medan Vestigia Projektutveckling AB kommer att vara kvar med en ideell andel i projektet.

Projektet avses genomföras genom att fastigheten, Bergfoten 1 läggs i ett exploateringsbolag, VestigiaHus Futurum – Bergfoten 1 AB, org. nr 556995-8910 (under namnändring från Goldcup 10672 AB).

Den här förändringen innebär att exploateringsavtalet behöver överlåtas till bolaget VestigiaHus Futurum – Bergfoten 1 AB, org. nr 556995-8910. Det nya bolaget kommer att ägas av en bolagsgrupp där Nordic Strategies Fund AB (556904-3507) är moderbolag. Nordic Real Estate Partners AB är fondförvaltare och delägare av fondbolaget.

Kommunfullmäktige behöver godkänna att gällande exploateringsavtal mellan kommunen och Vestigia Projektutveckling AB överförs över till VestigiaHus Futurum Bergfoten 1AB.

Innebörden av övertagandet av avtalet

Syftet med överlåtelsen är att möjliggöra intentionerna i planeringen av projektet Bergfoten, uttryckta i detaljplan samt exploaterings- och tomträttsavtalet.

Bygganden kommer att uppföras med betongstomme istället för prefabricerade träelement. Detta medför exteriört att baksidan mot berget får en rakare profil som fortfarande väl ansluter till marktopografin. Framsidan kommer att utformas på samma sätt som hittills har illustrerats i ritningar och skisser.

Beskrivning av Nordic Real Estate Partner AB

Nordic Real Estate Partner AB är en ledande Nordisk fondförvaltare med målsättning att generera god riskjusterad avkastning för långsiktiga institutionella investerare genom att arbeta med fokuserade investeringsstrategier inom bland annat bostäder. Företaget grundades 2005 och har sedan starten

2015-05-18

Dnr KS/2015:354

rest åtta fonder vilka genomfört över 150 fastighetsförvärv och utvecklingsprojekt i Norden.

Nordic Real Estate Partner AB har 50 medarbetare, varav 30 arbetar med transaktioner eller kapitalförvaltning. Företaget är helägt av ett team om tio partners med bakgrunder från mäklarbolag, managementkonsultbolag och investmentbanker. Nordic Real Estate Partner AB verkar inom Danmark, Sverige och Finland. Företaget ser fastigheter som en operativ verksamhet där aktiva hyresgästrelationer och praktisk kapitalförvaltning är kärnan i verksamheten, och har valt att sköta förvaltningen i egen regi.

Mattias Jansson
Kommundirektör

Heléne Hill
Exploateringschef

BILAGOR

1. Överenskommelse om överlåtelse av exploateringsavtal
2. Karta över fastigheten
3. Information om Nordic Real Estate Partners AB
4. Finansiellställning Nordic Real Estate Partners AB
5. Exploateringsavtal med SW Projektutveckling

Expedieras till

Åsa Hansson, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Heléne Hill, Kommunledningsförvaltningen
Förvaltningsrätten, laga kraftbevis

Överenskommelse om övertagande av exploateringsavtal

Parter

Vestigia Projektutveckling AB, 556810-8343
Kungsbro Strand 15, 112 26 STOCKHOLM,
nedan kallad Vestigia

VestigiaHus Futurum – Bergfoten 1 AB 556995-8910 (under
namnändring från Goldcup 10672 AB)
Kungsbro Strand 15, 112 26 STOCKHOLM

Botkyrka Kommun, 212000-2882,
nedan kallad Kommunen

Bakgrund

Vestigia och Kommunen har 26 april 2014, ingått ett exploateringsavtal och en överenskommelse om upplåtelse av tomträtt till fastigheten Bergfoten 1.

Överenskommelse

Parterna är härmed överens om att VestigiaHus Futurum -Bergfoten 1 AB, träder in som part i exploateringsavtalet i Vestigias ställe och övertar härmed samtliga de rättigheter och skyldigheter som tillfaller respektive åligger Vestigia i exploateringsavtalet.

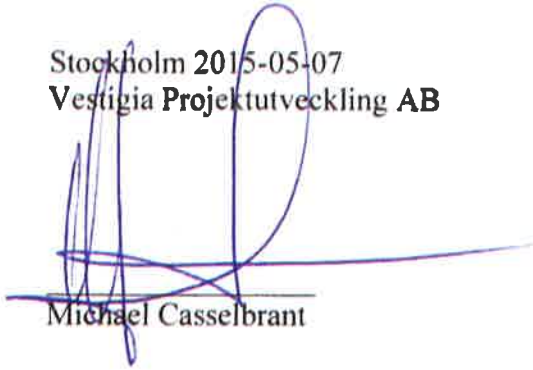
Det noteras att Vestigia Projektutveckling AB kommer att överlåta tomträtten till Bergfoten 1 till VestigiaHus Futurum -Bergfoten 1 AB.

Denna överenskommelse har upprättas i tre exemplar varav parterna tar var sitt.

Tumba 2015
Botkyrka kommun



Stockholm 2015-05-07
Vestigia Projektutveckling AB

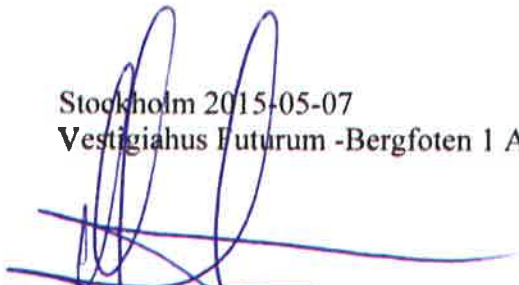


Michael Casselbrant

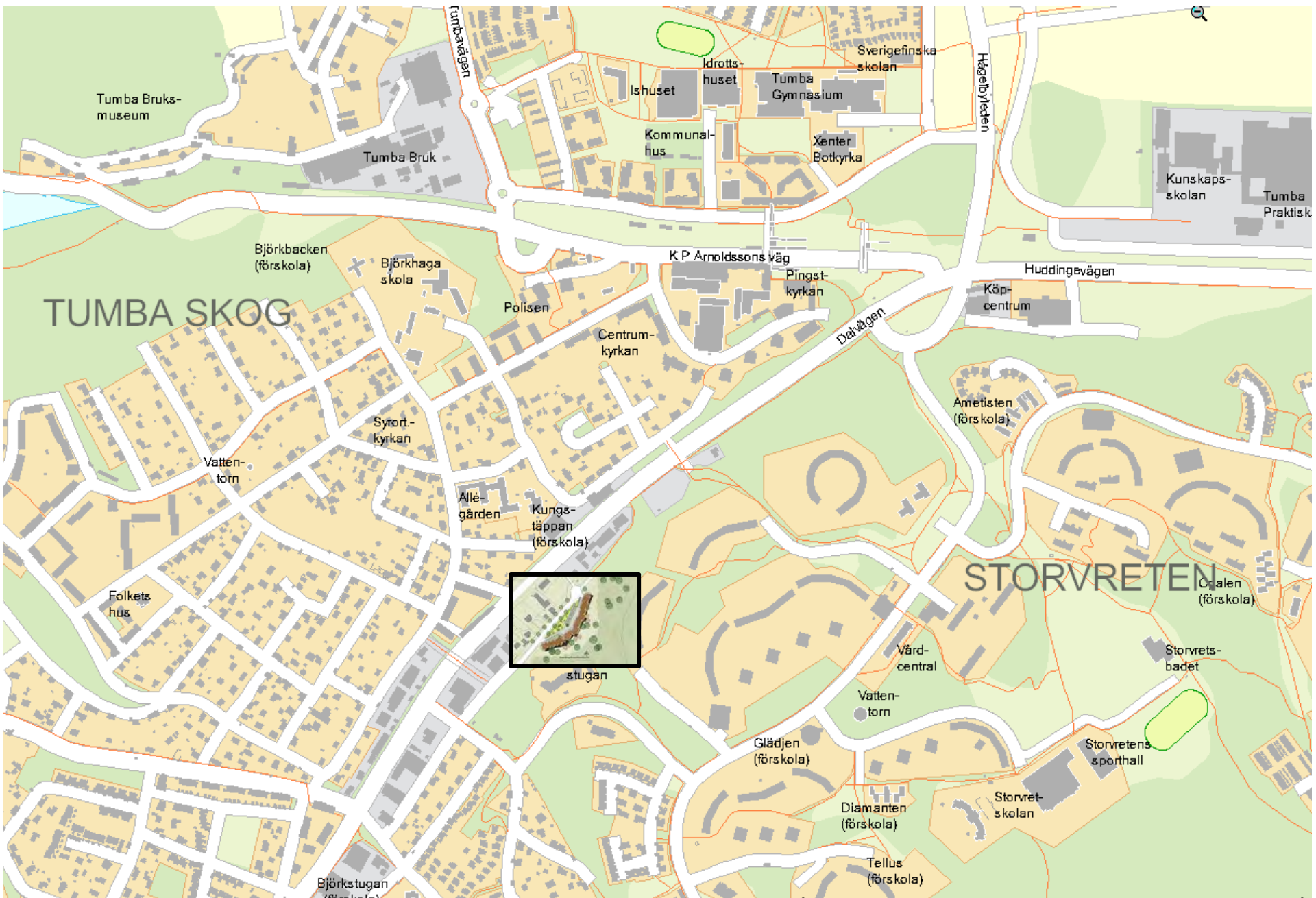


Stefan Wennerholm

Stockholm 2015-05-07
Vestigiahus Futurum -Bergfoten 1 AB



Michael Casselbrant



TUMBA SKOG

STORVRETEN



stugan

Tumba Bruks-
museum

Tumba Bruk

Ishuset

Idrotts-
huset

Tumba
Gymnasium

Sverigefinska
skolan

Kommunal-
hus

Xenter
Botkyrka

Kunskaps-
skolan

Tumba
Praktisk

Björkbacken
(förskola)

Björkhaga
skola

K P Arnoldssons väg

Pingst-
kyrkan

Huddingevägen

Köp-
centrum

Polisen

Centrum-
kyrkan

Dalvägen

Ametisten
(förskola)

Vatten-
torn

Syrort-
kyrkan

Allé-
gården

Kungs-
tjärnan
(förskola)

Folkets
hus

Ovalen
(förskola)

Storvrets-
badet

Vård-
central

Vatten-
torn

Glädjen
(förskola)

Storvretens
sporthall

Diamanten
(förskola)

Storvret-
skolan

Tellus
(förskola)

Björkstugan
(förskola)

NORDIC REAL ESTATE PARTNERS

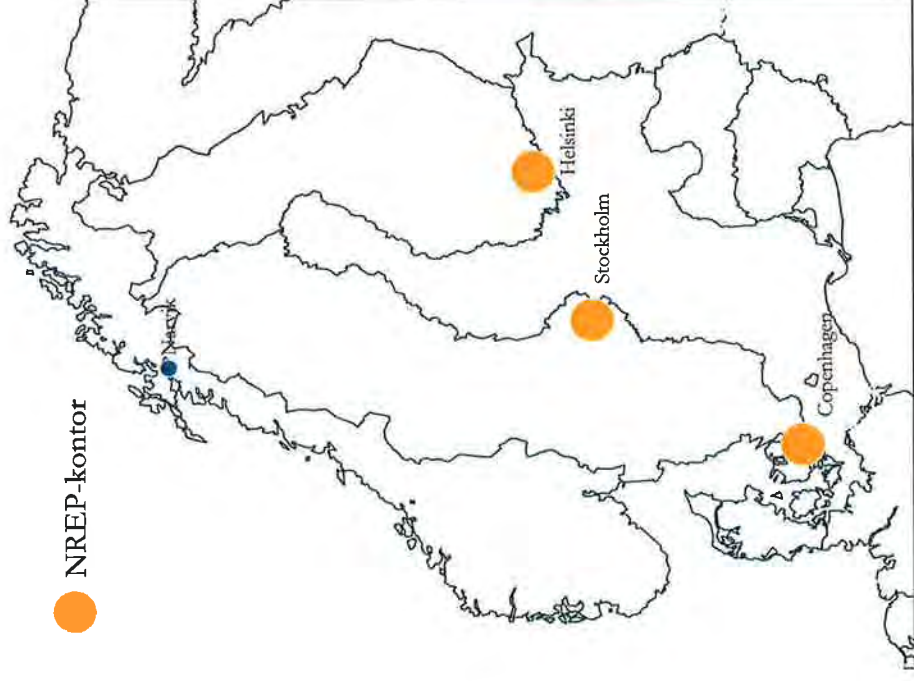
MÖTE MED BOTKYRKA KOMMUN 2015-04-22

Nordic Real Estate Partners (NREP) är en ledande nordisk förvaltare av fastighetsfonder verksamma inom Handel, Logistik och Bostäder



Nordic Real Estate Partners

- Grundat 2005 och idag en av de största fondförvaltarna i Norden
- Aktiv inom framförallt Handel, Logistik och Bostäder
- ~20+ miljarder SEK förvaltat fastighetsvärde fördelat över ett 50+ fastigheter
- 50 anställda, inklusive ett internt förvaltningsteam som jobbar med allt ifrån utveckling och uthyrning
- 3 kontor i Sverige, Finland och Danmark



Handel: Vi har mångårig erfarenhet att jobba med utveckling av handelsplatser och köpcentrum inom samtliga segment



Nordic Real Estate Partners

EXEMPEL PÅ HANDELSPROJEKT INOM OLIKA SEGMENT



DISA (Köpenhamn, Danmark)

- Utveckling av ~42.000 kvm **handelscentrum** lett av NREP i ett **Joint-Venture** tillsammans med 3e-part
- Området kommer bli ett av ett av de 2-3 ledande handelscentrumen i Köpenhamn



Hämeenlinna (Finland)

- ~30.000 kvm **externt handelsområde** i Tiirö, vilket är det största samt marknadsledande området inom retail i Hämeenlinna.
- Mycket bra microläge i en pulserande och växande stad.



Saltsjöbaden C (Sverige)

- ~10.000 kvm **lokalt närcentrum** med inslag av både shopping och dagligvaror
- NREP utvecklar centrumet som en del av en större **bostadsexpansion** i området



Holte Midtpunkt (KPH,DK)

- ~11.600 kvm **lokalt shoppingcentrum** med 23 butiker, dagligvaruhandel och fitness center.
- Området tillhör de mest populära bostadsområdena i Köpenhamn och har en hög befolkningstillväxt



DIXI (Helsingfors, Finland)

- ~9000 kvm **flödesdriven shopping** under utveckling av NREP
- 3D-fastighetsbildning där butiker ligger **jämstides med kontorsytor och restauranger**



Friheden (KPH, DK)

- ~9.300 kvm **lokalt shoppingcentrum** med ett bra microläge i en förort till Köpenhamn.
- Fastigheten är att betrakta som utvecklingsfastighet med många möjligheter.

Bostäder: Vi fokuserar på bostadsutveckling i förorter och kranskommuner till ”topp 3” städer i Sverige, Danmark och Finland



Nordic Real Estate Partners

VÅRT INVESTERINGSFOKUS

GEOGRAFISKT FOKUS

- Fokus på “topp 3” städer i respektive land
- Gärna förorter eller kranskommuner med goda kommunikationer där markpriser tillåter hyresrätter och/eller bostadsrätter i lägre prissegment

PRODUKT- FOKUS

- “Rena bostadsfastigheter” – Fastigheter med uteslutande bostäder, undantaget exempelvis mindre handel och kommunalservice i bottenplan
- Fokus på mindre bostäder riktade mot studenter, ungdomar och mindre familjer
- Vi utvecklar gärna hyresrätter där de stabila kassaflödena balanserar vår exponering mot den heta bostadsrättsmarknaden

RISK- HANTERING

- Vi arbetar alltid i samarbete med utvecklare eller byggbolag som vi har nära partnerskap med
- Våra byggmetoder utgår från produktionseffektiva metoder som ger hög kvalitet och håller ner långsiktiga drift- underhållskostnader

EXEMPEL PÅ PÅGÅENDE PROJEKT



Ørestad (DK)
- Familje- och ungdomsbostäder i förort till Köpenhamn



Botkyrka (SE)
- Instegslägenheter riktade mot studenter och ungdomar



Visåtra (SE)
- Ungdomsbostäder riktade mot studenter i anslutning till KI-campus

Logistik: NREP är idag Nordisk marknadsledare inom utveckling och förvaltning av modern logistik



Nordic Real Estate Partners

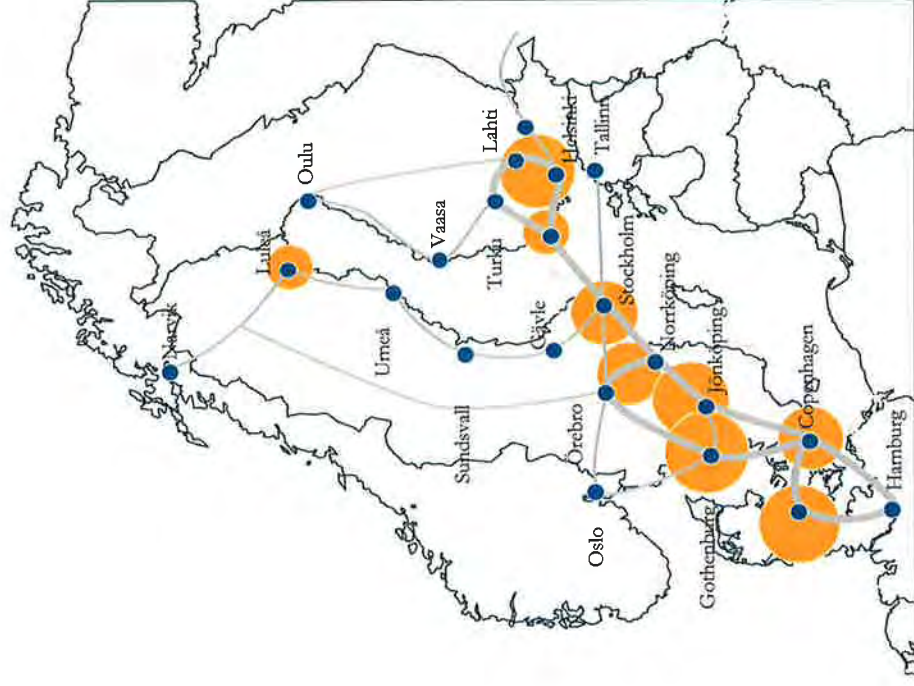
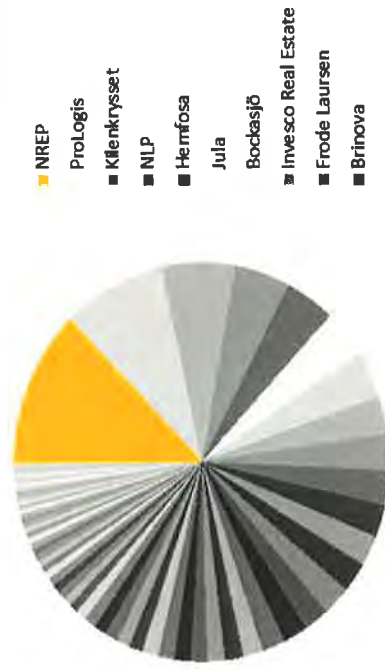
FASTIGHETER



Verksam i samtliga Nordiska nyckelhubbar för logistikflöden

Största förvaltaren av moderna logistikfastigheter med ~15% av den totala fastighetsstocken

Nordiska fastighetsbolag inriktade mot modern logistik¹



Source: NREP, DTZ, JLL and Colliers estimate
¹ Defined by Colliers as buildings erected post 2002 and larger than 10,000 sqm

Logistik: Vi har ett brett nätverk av samarbetspartners och lång erfarenhet av att driva logistikutvecklingsprojekt ”end to end”



Nordic Real Estate Partners

Fastighetsägare & lokala myndigheter

- Goda relationer med fastighetsägare och Kommuner
 - Borås (Sverige)
 - Järfälla (Sverige)
 - Jönköping (Sverige)
 - Åbo(Finland)
 - Greve (Danmark)
- Stark track-record med projekt levererade inom tid och budget



JÖNKÖPINGS
KOMMUN



TURKU



JÄRFÄLLA KOMMUN



Greve Kommune



BORÅS STAD

Utvecklare & Byggbolag

- Efter många avklarade logistikprojekt över hela Sverige har vi goda relationer med ledande bygg- och utvecklingsbolag



STRÅNGBETONG



Hyresgäster

- Lång erfarenhet med hyresgäster inom all sorts logistik har gett oss en djup förståelse för varufloren inom de flesta segment



SAINT-GOBAIN



Finansierings partners

- Starka band med ledande finansiella partner som möjliggör bra finansieringslösningar



Swedbank



Nordea

3PL Logistik

- Långt samarbete med samtliga 3PL logistik bolag i Norden
- Lång erfarenhet av de långsiktiga krav och behov tredjepartslogistikter kräver





Nordic Real Estate Partners

Företagsnamn	Nordic Real Estate Partners AB	Juridisk form	AB Privat aktieföretag
Organisationsnummer	556706-4885	Aktiekapital	100 000 SEK
Safe number	SE01097875	Registreringsdatum	2006-06-28
Momsregistreringsnummer	SE556706488501	E-post	
Adress	C/O Nordic Real Estate Partners Kungsgatan 44, 6tr 11135 STOCKHOLM	Webbadress	
Postort	STOCKHOLM	Omsättning	31 546 KSEK
Säte län	STOCKHOLM	Antal anställda	10 anställda
Säte kommun	STOCKHOLM	Antal företag i koncernen	2 företag
Telefonnummer	08-6781660	Antal arbetsställen	1 arbetsställen
Faxnummer		Status	Aktivt

Pågående ärenden hos Bolagsverket

Inga ärenden registrerade

Rating & Limit

Nuvarande rating [0-100] **66** God kreditvärdighet

Nuvarande ratingtrend (71)

Limit 1 100 KSEK



Skuldsaldo hos Kronofogden

Inget aktuellt skuldsaldo registrerat

Betalningsanmärkningar

Utmätningsförsök / Återtagningsmål	0 st
Allmänna mål	0 st
Enskilda mål	0 st
Ansökningar	0 st
Avskrivna/återkallade ansökningar	1 st

Senaste anmärkning

Inga betalningsanmärkningar registrerade

Koncernmoder

Safe number	Namn	Org.nummer	Se länkade företag utanför företagets koncernstruktur
-	Nordic Real Estate Partners Aps	-	Inga företag hittade

Mediainformation

Antal artiklar som innehåller riskord: [Klicka här för att hämta antalet artiklar](#)[Klicka här för att se artiklarna](#)

Hel- & delårsredovisning

Årsredovisning [1301-1312](#) | [1201-1212](#) | [1101-1112](#) | [1001-1012](#) | [0901-0912](#)

Delårsredovisning Inga delårsredovisningar registrerade


Bokslut

BOKSLUT (KSEK)	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Omsättning	31 546	18 295	11 779
		72,4 %	55,3 %

Resultat efter avskrivningar	1 813	788,7 %	204	277,8 %	54
Resultat efter finansiella poster	2 146	700,7 %	268	2 336,4 %	11
Nettoreultat	1 551	948,0 %	148	270,0 %	40
Omsättningstillgångar	18 807	76,9 %	10 629	337,0 %	2 432
Anläggningstillgångar	233	-18,0 %	284	-21,8 %	363
Kortfristiga skulder	15 942	67,7 %	9 505	497,0 %	1 592
Långfristiga skulder	0	-	0	-	0
Obeskattade reserver	537	34,6 %	399	17,0 %	341
Eget kapital	2 561	153,6 %	1 010	17,2 %	862
Balansomslutning	19 040	74,5 %	10 914	290,5 %	2 795
Antal anställda	10	100,0 %	5	0,0 %	5
Företagsinteckningar	0	-	0	-	0
Revisionsberättelse tillstyrkt	Ja		Ja		Ja


Nyckeltal 						
NYCKELTAL	BRANSCH ¹	1301-1312		1201-1212	1101-1112	
Nettomarginal (%)	6,1	6,8		1,5		0,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	19,1	1 074,0		90,3		1,3
Skuldsättningsgrad (ggr)	2,1	5,4		7,3		1,4
Soliditet (%)	31,1	15,7		11,9		39,6
Konsolideringsgrad (%)	-	16,3		12,9		43,0
Kassalikviditet (%)	143,3	118,0		111,8		152,8
Riskbuffert (%)	10,5	11,3		2,5		-0,6

¹Branchvärde 2012: Median för bolag inom fastighetsförmedlare (SNI 68310) med 5-9 anställda.

Övrig företagsinfo 	
Certifikat	-
Serveringstillstånd	0
Arbetsställen	1
Fordon	3

Skatter och Avgifter			
Registrerad för Moms	Ja, sedan 2007-09	Momsregistreringsnummer	SE556706488501
Registrerad för F-skatt	Ja	Registrerad för Arbetsgivaravgift	Ja


Beslutade arbetsgivaravgifter		
PERIOD	BELOPP (SEK)	AVISERINGSDATUM
2015-03	232 208,00	2015-04-15
2015-02	232 051,00	2015-03-11
2015-01	555 788,00	2015-02-11


Status Historik 
Ingen historik registrerad

Bransch	
Bransch	SN68310 Fastighetsförmedlare
Binäring	-

Verksamhetstext

Bolaget ska i enlighet med lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 1. förvalta alternativa investeringsfonder, och 2. driva annan sidoverksamhet som bolaget enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder äger rätt att driva.

Rating & Limit 		
Nuvarande rating [0-100]	66 God kreditvärdighet	66

Nuvarande ratingtrend  (71)

Limit 1 100 KSEK

Ratinghistorik

RATINGHISTORIK	POÄNG	FÖRKLARING
2015-02-25	66	God kreditvärdighet
2014-12-06	71	God kreditvärdighet
2014-11-24	59	Kreditvärdig
2014-04-09	71	God kreditvärdighet
2014-03-27	77	God kreditvärdighet
2014-01-10	81	Mycket god kreditvärdighet
2013-07-16	77	God kreditvärdighet
2013-01-10	84	Mycket god kreditvärdighet
2011-12-04	72	God kreditvärdighet




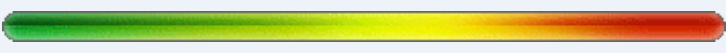
Ratingförklaring

RATINGINTERVALL	BESKRIVNING
80 - 100	Mycket god kreditvärdighet
60 - 79	God kreditvärdighet
40 - 59	Kreditvärdig
15 - 39	Kredit mot säkerhet
0 - 14	Kredit avrådes
Ingen ratingberäkning	T ex företaget är i konkurs, ej fulltalig styrelse eller i likvidation

Optimering av ratingmodellen utfördes senast 2011-05-03

För mer information om var rating, t ex vilka händelser som paverkar poängbedömningen samt information om var limit, [Klicka här](#)

Betalningsbeteende

Dagar efter förfallodagen	Trendindikator	Genomsnittlig betalningserfarenhet	
 N/A Detta företag	 8 Medeltal Sverige	 Stabil Förbättring Försämring	 Före förfallodagen 61 + dagar

Payment Data

Genomsnittligt fakturabelopp	2 721 SEK
Tillgängliga fakturor	57
Betalda	54
Utestående	3

Payment Data är information som vi samlar in från leverantörer som skickar oss information ur sina reskontror.




Kunders betalningserfarenheter

Antal betalningserfarenheter	N/A
------------------------------	-----

Betalningserfarenhet är information som ges av Creditsafes användare baserat på deras erfarenhet av hur deras kunder har betalat till dem.

Resultaträkning för år (KSEK)

RÖRELSENS INTÄKTER	2013-12	2012-12	2011-12	2010-12	2009-12
--------------------	---------	---------	---------	---------	---------

 Nettoomsättning	31 546	18 295	11 779	11 030	7 229
Förändring av varulager	0	0	0	0	0
Aktiverat arbete för egen räkning	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0
Summa intäkter	31 546	18 295	11 779	11 030	7 229
Råvaror och förnödenheter	0	0	0	0	0
Handelsvaror	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader	-29 674	-11 602	-5 359	-5 323	-2 951
Personalkostnader	0	-6 410	-6 285	-5 352	-3 776
Avskrivningar och nedskrivningar	-59	-79	-81	-79	-33
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0
Summa rörelsens kostnader	-29 733	-18 091	-11 725	-10 754	-6 760
 Rörelseresultat	1 813	204	54	276	469
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från andelar koncern-/intresseföretag	0	0	0	0	0
Ränteintäkter externa	0	0	0	0	2
Ränteintäkter koncern	0	0	0	0	0
Övriga finansiella intäkter	335	67	1	0	0
Räntekostnader externa	-2	0	0	-1	-2
Räntekostnader koncern	0	0	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	0	-3	-44	0	0
Summa finansiella investeringar	333	64	-43	-1	0
Resultat efter finansiella poster	2 146	268	11	275	469
Extraordinära intäkter	0	0	0	0	0
Extraordinära kostnader	0	0	0	0	0
Koncernbidrag	0	0	0	0	0
Aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner	-138	-58	53	-89	-117
Skatt	-457	-62	-24	-53	-103
Minoritetsintresse vinst	0	0	0	0	0
 Årets resultat	1 551	148	40	133	249









Balansräkning (KSEK)					
TILLGÅNGAR	2013-12	2012-12	2011-12	2010-12	2009-12
Tecknat men ej inbetalt kapital	0	0	0	0	0
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Balanserade utgifter forsknings- och utvecklingsarbeten	0	0	0	0	0
Patent, licenser etc	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Övriga immateriella anl. tillgångar	0	0	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Byggnader/mark	0	0	0	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0	0	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	58	117	196	256	102
Övriga mat. anl. tillgång, avskrivning	0	0	0	0	0
Övriga mat. anl. tillgångar, ej avskrivning	0	0	0	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	58	117	196	256	102
Andelar koncern/intresseföretag	0	167	167	167	0
Fordringar koncern/intresseföretag	0	0	0	0	0
Lån delägare/närstående	0	0	0	0	0
Övriga finansiella anl. tillgångar	175	0	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	175	167	167	167	0















Summa anläggningstillgångar	233	284	363	423	102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Pågående arbete för annans räkning	0	0	0	0	0
Varulager	0	0	0	0	0
Kundfordringar	443	0	0	0	0
Fordringar koncern/intresseföretag	8 928	3 007	1 000	1 870	928
Övriga kortfristiga fordringar	727	380	444	283	453
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0
Kassa och bank	8 709	7 242	988	782	248
Övriga omsättningstillgångar	0	0	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	18 807	10 629	2 432	2 935	1 629
Summa tillgångar	19 040	10 914	2 795	3 359	1 731

Eget kapital och skulder (KSEK)

EGET KAPITAL	2013-12	2012-12	2011-12	2010-12	2009-12
Aktiekapital	100	100	100	100	100
Överkursfond	0	0	0	0	0
Uppskrivningsfond	0	0	0	0	0
Övrigt bundet eget kapital	0	0	0	0	0
Balanserat resultat	910	762	722	589	339
Koncernbidrag	0	0	0	0	0
Aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Årets resultat	1 551	148	40	133	249
Summa eget kapital	2 561	1 010	862	822	688
Obeskattade reserver	537	399	341	394	305
Minoritetsintressen	0	0	0	0	0
Avsättningar	0	0	0	0	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Obligationslån	0	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Skulder till koncern/intresseföretag	0	0	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0	0	0	0
KORTFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	526	785	60	533	78
Skulder till koncern/intresseföretag	10 601	5 200	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	4 815	3 520	1 532	1 610	660
Summa kortfristiga skulder	15 942	9 505	1 592	2 143	738
Summa eget kapital och skulder	19 040	10 914	2 795	3 359	1 731

Nyckeltal

	BRANSCH ¹	2013-12	2012-12	2011-12	2010-12	2009-12
LÖNSAMHETSMÅTT						
 Nettomarginal (%)	6,1	6,8	1,5	0,1	2,5	6,5
 Bruttovinstmarginal (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
 Rörelsemarginal (%)	6,4	5,7	1,1	0,5	2,5	6,5
 Riskbuffert (%)	10,5	11,3	2,5	-0,6	8,2	27,0
AVKASTNINGSMÅTT						
 Avkastning på eget kapital (%)	37,4	72,0	20,6	1,0	24,9	51,7
 Avkastning på totalt kapital (%)	12,3	11,3	2,5	2,0	8,2	27,2
 Räntetäckningsgrad (ggr)	19,1	1 074,0	90,3	1,3	276,0	235,5
 Avkastning på sysselsatt kapital (%)	29,0	58,2	15,2	9,3	23,2	46,0

 Avkastning på operativt kapital (%)	0,9	0,3	1,0	0,6	1,1	1,3
KORTSIKTIG BETALNINGSFÖRMÅGA						
 Kassalikviditet (%)	143,3	118,0	111,8	152,8	137,0	220,7
 Balanslikviditet (%)	143,3	118,0	111,8	152,8	137,0	220,7
 Rörelsekapital (KSEK)	746,0	2 865	1 124	840	792	891
LÅNGSIKTIG BETALNINGSFÖRMÅGA						
 Soliditet (%)	31,1	15,7	11,9	39,6	32,9	52,4
 Konsolideringsgrad (%)	-	16,3	12,9	43,0	36,2	57,4
 Genomsnittlig skuldränta (%)	0,4	0,0	0,0	2,6	0,0	0,2
 Skuldsättningsgrad (ggr)	2,1	5,4	7,3	1,4	1,9	0,8
VERKSAMHETSMÅTT						
 Omsättningshastighet varulager (ggr)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
 Genomsnittlig lämnad kredittid (dgr)	4,4	4	0	0	0	0
 Kapitalomsättningshastighet (ggr)	1,8	1,7	1,7	4,2	3,3	4,2
 Kassaflöde från rörelse (%)	6,8	5,5	1,6	0,6	2,7	5,5
 Omsättning per anställd (KSEK)	1 102,4	3 155	3 659	2 356	2 758	1 807
 Omsättningshastighet kundfordringar (ggr)	27,9	71	0	0	0	0

¹Branchvärde 2012: Median för bolag inom fastighetsförmedlare (SNI 68310) med 5-9 anställda.

Noter (KSEK)

ÅR	2013-12	2012-12	2011-12	2010-12	2009-12
Företagsinteckningar	0	0	0	0	0
Fastighetsinteckningar	0	0	0	0	0
Övriga säkerheter	0	0	0	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0	0	0	0
Villkorat aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Övriga ansvarsförbindelser	0	0	0	0	0
Summa ansvarsförbindelser	0	0	0	0	0
Lön styrelse/ VD	2 572	2 352	2 198	2 059	1 309
Tantiem styrelse/ VD	0	0	0	0	0
Avtalade avgångsvederlag	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Sociala kostnader	3 500	1 747	1 809	1 587	1 206
Utdelning	0	0	0	0	0
Beviljad checkkredit	0	0	0	0	0
Utnyttjad checkkredit	0	0	0	0	0

Skuldsaldo hos Kronofogden

Inget aktuellt skuldsaldo registrerat

Utmätningförsök och återtagningmål

Inga registrerade

Allmänna mål

Inga registrerade

Enskilda mål

Inga registrerade

Ansökningar

Inga registrerade

Avskrivna/återkallade ansökningar

DATUM	SUMMA (SEK)	BORGENÄR	KOMMENTAR
2014-11-17	390	Fortum Markets AB	Ansökan avskriven/återkallad: 2014-12-02
TOTAL:	390	1 ST	

Företrädarkontroll - 2015-04-29 (Endast företrädare bosatta i Sverige – antal: 5)

Ingen negativ information hittades på någon företrädare

Styrelse

NAMN	FUNKTION	PERSONNR	TILLTRÄDE	BOLAGSENGAGEMANG
Mathisen, Claus	Ledamot Ordförande Utlandsbosatt inom EES	711108-0000	2015-02-24 2015-02-24 2015-02-24	
Rickard Tobias Svensson Dahlberg	Ledamot Verkställande direktör	19730604-0275	2007-09-10 2007-09-10	(76)
Gustaf Sigge Lilliehöök	Ledamot	19771231-0072	2015-02-24	(1)
Jacob Bertil H:Son Annehed	Ledamot	19790110-4153	2014-03-26	(90)
Lennart Arne Sten	Ledamot	19590318-4819	2015-02-24	(4)
Tobias Emanuel Alsborger	Ledamot	19760531-1971	2007-09-10	(75)

Övriga befattningar

Ingen information

Revisorer

NAMN	FUNKTION	SSN/CO. NO.	TILLTRÄDE
Susanne Westman	Huvudansvarig revisor	19660323-0209	2012-01-09
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisor	556029-6740	2007-09-10

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av >ledamöterna Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firmanbeträffande löpande förvaltningsåtgärder

Styrelsehistorik**Styrelse**

NAMN	FUNKTION	PERSONNR	TILLTRÄDE	UTTRÄDE	BOLAGSENGAGEMANG
Bülow-Lehnsby, Mikkel	Ledamot Ordförande Utlandsbosatt inom EES	750522-0000	2007-09-10 2014-07-09 2007-09-10	2015-02-24 2015-02-24 2015-02-24	
Nörsgaard, Rasmus	Ledamot Utlandsbosatt inom EES	711220-0000	2007-09-10 2007-09-10	2015-02-24 2015-02-24	
Rickard Tobias Svensson Dahlberg	Ordförande	19730604-0275	2007-09-10	2014-07-09	(76)
Carina Anna-Greta Johansson	Ledamot	19640721-3344	2010-10-06	2014-03-26	(2)
Sörensen, Mads Phil	Ledamot Utlandsbosatt inom EES	750605-0000	2007-09-10 2007-09-10	2010-10-06 2010-10-06	

Övriga befattningar

Ingen information

Revisorer

Ingen information

Statushistorik

Förändringshistorik

DATUM	BESKRIVNING
2015-02-25	Företagstecknare ändrad alternativt ny eller ändrad vakanstext
2015-02-25	Företrädaruppgifter, ändrade
2014-12-06	Limit, ökad
2014-11-24	Limit, minskad
2014-08-05	Koncernstruktur uppdaterad
2014-07-29	Helårsredovisning (PDF), ny
2014-07-21	Limit, ökad
2014-07-21	Bokslut, nytt
2014-07-10	Verksamhet/ändamål, ändrad
2014-07-10	Företagstecknare ändrad alternativt ny eller ändrad vakanstext
2014-07-10	Företrädaruppgifter, ändrade
2014-05-27	Adress, ändrad
2014-03-27	Limit, minskad
2014-03-27	Företagstecknare ändrad alternativt ny eller ändrad vakanstext
2014-03-27	Företrädaruppgifter, ändrade
2014-01-10	Limit, ökad
2013-07-25	Koncernstruktur uppdaterad
2013-07-16	Limit, ökad
2013-07-16	Bokslut, nytt
2013-07-01	Helårsredovisning (PDF), ny
2013-01-10	Limit, ökad
2012-09-07	Bokslut, nytt
2012-09-07	Limit, ökad
2012-07-31	Helårsredovisning (PDF), ny
2012-06-27	Styrelse, ändrad
2012-01-10	Företrädaruppgifter, ändrade
2012-01-10	Styrelse, ändrad
2011-12-20	Styrelse, ändrad
2011-08-29	Bokslut, nytt
2011-08-29	Limit, ökad
2011-08-02	Helårsredovisning (PDF), ny
2011-07-12	Företagstecknare ändrad alternativt ny eller ändrad vakanstext
2011-07-12	Företrädaruppgifter, ändrade
2011-07-12	Styrelse, ändrad
2011-03-29	Telefonnummer, ändrat
2010-10-07	Styrelse, ändrad
2010-10-07	Företagsnamn, ändrat (tidigare namn: NREP Operations AB)
2010-10-07	Företagstecknare ändrad alternativt ny eller ändrad vakanstext
2010-10-07	Företrädaruppgifter, ändrade
2010-09-07	Bokslut, nytt
2010-09-07	Limit, ökad
2010-09-01	Helårsredovisning (PDF), ny
2010-07-09	Adress, ändrad

Avslutade ärenden utan registrering

Inga ärenden registrerade

Uppdatering av kontaktuppgifter och branschkodning har utförts 2011-04-28 i samband med leverantörsbyte.

Certifikat

Inga certifikat registrerade

Arbetsställen

KONTOR	AVD/FTG NAMN	ANTAL ANSTÄLLDA	BESÖKSADRESS	POSTADRESS
Huvudkontor	Nordic Real Estate Partners AB	10-19 anställda	Kungsgatan 42 11135 STOCKHOLM	Kungsgatan 44 6TR 11135 STOCKHOLM

Serveringstillstånd

Inga serveringstillstånd registrerade

Fordon

ANTAL FORDON	ÄGDA	ANTAL (LEASINGTAGARE)	ANTAL (LEASINGGIVARE)	AVYTTTRADE, FÖREGÅENDE MÅNAD	FÖRVÄRVADE, FÖREGÅENDE MÅNAD
3	0	3	0	0	0

Registrerade parallell- och bifirmor

Inga parallel- eller bifirmor registrerade

Avregistrerade parallell- och bifirmor

Inga avregistrerade parallell- och bifirmor

Fastighetsöversikt




Antal fastigheter	0 st
Totalt tax. värde	0 SEK
Genomsnittligt ägande %	0 %
Tax. värde byggnad ägd del	0 SEK
Tax. värde mark ägd del	0 SEK
Totalt tax. värde ägd del	0 SEK
Totalt antal inteckningar	0 st
Totalt belopp inteckningar	0 SEK
Antal ansökningar senaste 12 månaderna	0 st

Inga fastigheter registrerade

Summering

Koncern	2 företag
Linkages	Inga länkade företag
Länder	-

Koncernstruktur

FÖRETAGSNAMN	ORG.NUMMER	SAFE NUMBER	SENASTE BOKSLUT	RATING 	LIMIT	OMSÄTTNING
 Nordic Real Estate Partners Aps	-	-	-	-	-	-
 Nordic Real Estate Partners AB	5567064885	SE01097875	2013-12-31	66	1 100 KSEK	31 546 KSEK

Summering

Koncern	2 företag
Linkages	Inga länkade företag
Länder	-

Dnr:

SW Projektutveckling AB och Botkyrka kommun har tidigare ingått ramavtal som behandlar planläggning och vissa genomförande frågor för exploatering inom del av Tumba 7:206 I ramavtalet fastställs att parterna ska ingå ett exploateringsavtal. Med anledning av detta har SW Projektutveckling AB org. nr. 556810-8343, nedan kallad Bolaget, och Botkyrka kommun genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-2882, nedan kallad Kommunen, träffat följande

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 Allmänna villkor

1.1. Exploateringsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det markområde som motsvaras av detaljplan del av Tumba 7:206 – kv. Bergfoten nr 10-41 X (Bilaga 1), nedan kallat exploateringsområdet.

1.2. Detaljplan

Som grund för exploateringen ska gälla förslag till detaljplan beträffande del av Tumba 7:206 – kv. Bergfoten nr 10-41 X godkänd av SBN 2013-08-27, med syfte att skapa möjlighet att bygga ungdomsbostäder i kollektivtrafiknära läge.

1.3. Tidigare avtal

Kommunen och Bolaget har tidigare träffat ett ramavtal, undertecknat 2011-11-17

Vid eventuella avvikelser mellan denna handling och tidigare handlingar gäller detta exploateringsavtal i första hand såvida det inte av omständigheterna framgår att parternas avsikt uppenbart varit en annan.

1.4. Giltighet

Parterna förutsätter

att Botkyrka kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast 2013-12-17 och att beslutet därefter vinner laga kraft.

att ovanstående förslag till detaljplan, utan betydande förändring, antas av Botkyrka kommunfullmäktige senast 2013-12-17 där antagandebeslutet därefter vinner laga kraft

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om parterna inte är överens om annat.



1.5. Tidplan

Bolaget och Kommunen ska i god tid före påbörjande av byggnation upprätta en samordnad tidplan för genomförandet av Bolagets och Kommunens arbeten. Bolaget tar initiativ till upprättande av tidplanen.

§ 2 Marköverlåtelse

2.1. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning i enlighet med detaljplan del av Tumba 7:206 – kv. Bergfoten nr 10-4.

2.2. Tomträtt

Bolaget erhåller mark enligt bifogat tomträttsavtal (Bilaga 2).

2.3. Tillträde

Bolaget tillträder fastigheten när tomträttsavtalet börjar gälla, d.v.s. upplåtelsedagen enligt tomträttsavtalet, se bilaga 2

Önskar Bolaget få möjlighet att disponera området i förtid sker det med villkoren att säkerheten skall ställas till kommunen innan ytan tas i anspråk och om avtalet inte fullföljs så står Bolaget risken för nedlagda kostnader och skall med omedelbar verkan återställa marken i ursprungligt skick. Skulle Bolaget inte göra det har kommunen rätt att nyttja säkerheten för att återställa marken.

§ 3 Utbyggnad av kvartersmark

3.1. Utformning

Förslaget till ny bebyggelse ska utgöra en öppen bågformad huskropp som tar sin utgångspunkt i platsens topografi och den givna terrängen. Skalan ska vara medvetet uppbruten och varierad och följa anvisningarna i plan- och genomförandebeskrivningen sidan 20 (bilaga 3).

Bolaget svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark.

3.2. Bostäder och bostadsförmedling

Bolaget ska bebygga exploateringsområdet med ca 90 bostäder. Dessa ska upplåtas med hyresrätt och i första hand hyras ut till gruppen ungdomar.

3.3. Information, marknadsföring

Före byggstart ska Bolaget på egen bekostnad sätta upp väl synlig informationstavla, på eller i anslutning till exploateringsområdet, vilken beskriver och informerar om det aktuella bostadsprojektet.

Bolaget ska vidare informera närboende/närliggande fastighetsägare om projektet i god tid innan byggstart och när så bedöms befogat under genomförandetiden.

3.4. Byggnation/Materialval och metoder

Bolaget ska vid upphandling av byggnation inom exploateringsområdet ställa krav på att material och metoder som underlättar återanvändning eller återvinning vid en framtida rivning används. Utsläpp av miljöfarliga ämnen får inte ske.

Bolaget ska vid upphandlingen av byggnation inom kvartersmark ställa krav på avfallssortering.

Bolaget ska under byggtiden ta hand om dagvatten lokalt och följa kommunens Dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2012-11-22. Lösningar skall vara godkända av Kommunen senast i samband med byggsamrådet.

3.5. Teknisk försörjning

Uppvärmning

Uppvärmning ska ske på ett energieffektivt sätt.

Avfall

Källsortering av avfall enligt gällande krav ska lösas inom exploateringsområdet enligt kommunens Avfallsplan, antagen av Botkyrka kommuns kommunfullmäktige 2011-09-29, och kommunens Renhållningsförordning, antagen av kommunfullmäktige 2011-09-29.

El, tele, datakommunikation

Bolaget överenskommer med samtliga ledningsägare m.fl. om villkor för anslutning.

3.6. Dagvatten

Bolaget svarar för att kommunens principer för dagvattenhantering, som redogörs för i Kommunens Dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2012-11-22, uppfylls för exploateringsområdet.

Det maximala dagvattenflödet som får släppas till dagvattensystemet får vid förbindelsepunkten ej överstiga 4 l/s vid 10-årsregn. Detta medför att anläggande av hårdgjord yta kräver fördröjande åtgärder.

Som hårdgjord yta avses hustak, vägytor och parkeringsytor.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Dagvattenlösningar ska redovisas i samband med ansökan om bygglov och godkännas av Botkyrka kommuns VA-enhet.

Yt- och markvatten till kvarteret från intilliggande naturmark ska omhändertas av Bolaget och på Bolagets bekostnad.



3.7. Etablering

Innan markarbeten påbörjas ska Bolaget upprätta etableringsplan och färdigställandeplan, som ska godkännas av kommunens bygglovsenhet. Plats för bodar och upplagsplats under byggnadstiden redovisas.

Kommunal mark får ej till någon del tas i anspråk för etablering utan att särskilt skriftligt avtal om detta nyttjande först tecknats med kommunen. Vid eventuellt nyttjande ska ersättning erläggas enligt särskild överenskommelse.

Bolaget ska på egen bekostnad ordna områdets VA och elförsörjning under byggtiden.

3.8. Befintliga förhållanden, geoteknik m.m.

Erforderliga geotekniska undersökningar, radonundersökningar, eventuell undersökning av förorenad mark och ledningsundersökningar utföres och bekostas av Bolaget. Bolaget är medveten om områdets exploateringsförutsättningar, geotekniska och miljömässiga beskaffenhet och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden med undantag av vad som framgår av §3.9.

Bolaget övertar allt ansvar för av kommunen tillhandahållet förutsättningsmaterial (eventuell grundkarta, grundundersökningar mm) med innebörden att eventuella fel och brister i detta jämfört med verkliga förhållanden inte ska medföra rätt till ersättning för Bolaget från kommunen.

3.9. Sanering av mark

Om det vid exploateringen framkommer föroreningar i marken som kommunen haft kännedom om är kommunen skyldig att ersätta Bolaget för saneringskostnader uppgående till 500 000 kr. Bolaget ska då lämna en offert för uppskattade merkostnaden av hanteringen av föroreningen som ska granskas och godkännas av kommunen innan saneringsarbetet påbörjas. Överstiger det beräknade beloppet 500 000 kr äger båda parter rätt att häva avtalet. Vid hävning är var part ansvarig för sina egna nedlagda kostnader. Bolaget ska då avträda och återställa marken så långt som möjligt.

3.10. Rövning och trädsäkring

Kommunens entreprenörer röjer tomten och gallrar trädbrynet inom område n1 (Bilaga 1) på Bolagets bekostnad. Planeringen av rövningen ska ske i samråd med Bolaget.

3.11. Skydd av träd

Träd som är markerade på Bilaga 1 och ligger helt inom område n1 ska bevaras. Fackmannamässiga skyddsåtgärder ska vidtas för att säkerställa att dessa träd ej skadas under byggnationen, detta innefattar även trädens rötter och bark. Skadegörelse kan medföra tillsynsärende enligt Plan- och Bygglagen. Skadas dessa träd ändå av Bolagets



åtgärder under och i följd av bygget har kommunen rätt att kräva vite om maximalt 50 000 kr per träd. Bolaget kan ansöka om prövning av marklov för fällning av träd helt inom område n1, se utökad marklovsplikt enligt detaljplan 10-14 X. Vid en sådan prövning ska en avvägning mellan å ena sidan trädets naturvärde och å andra sidan olägenheten för Bolaget göras.

3.12. Parkering

All parkering erforderlig för exploateringsområdet ska av Bolaget tillskapas inom kvartersmarken. Parkeringstalet är 0,3 platser per hushåll men möjligheten finns att bygga ut så att parkeringstalet blir 0,5. Dessa platser byggs ut vid behov av Bolaget.

Parkeringsplatserna på tomtmarken ska ha en genomsläpplig yta av grus/armerat gräs/markvegetation.

Cykelparkering ska prioriteras på kvartersmark och följa tankegångarna som redovisas i plan- och genomförandebeskrivningen s. 25 (bilaga 3)

3.13. Buller

I Bolagets åtaganden ingår utförande och bekostande av eventuellt erforderliga bullerskydd för exploateringsområdet. Bolaget beslutar om utformningen av dessa i samråd med kommunens bygglovsgrupp.

3.14. Kvartersanläggningar

Bolaget förbinder sig att utföra kvartersanläggningar i takt med inflyttning så att antalet parkeringsplatser är tillräckliga på kvartersmark och att grönytor och entrévägar i möjligaste mån är färdigställda vid inflyttning, varvid hänsyn dock ska tas till årstid.

Bolaget utför erforderliga anslutande arbeten i kvarterens ytterkanter till för kommunen normal nybyggnadsstandard. Detta gäller till exempel utfarter från kvarteret till lokalgatan (bilaga 4). Det åligger Bolaget att anpassa projekteringen av kvarteren till kommunens lokalgata och framtida gc-bana, bilaga 5.


I Bolagets åtaganden ingår jämväl bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av Bolaget eller någon för vilken Bolaget ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande fastigheter, gator (inklusive belysning), träd och vegetation samt parkanläggningar. Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen utföra vad som brister, på Bolagets bekostnad.

3.15 Tillstånd, lov, godkännanden

Bolaget ska inhämta samtliga för byggproduktionen erforderliga tillstånd och svarar gentemot kommunen för samtliga kostnader härför.

§ 4 Utbyggnad av allmän plats

4.1 Allmänna anläggningar



Utformning

Förbindelsepunkt för VA får bestämmas gemensamt av parterna och redovisas på nybyggnadskartan.

Ledningsägare

Bolaget svarar för utbyggnad och samordning med ledningsägandebolag vid flyttning av ledningar inom kvartersmark.

4.2 Avgifter samt ersättning för allmänna anläggningar

Anläggning för vatten och avlopp

Anläggningsavgift för vatten och avlopp betalas enligt Kommunens VA-taxa. På grund av att det är små lägenheter lämnas dock en rabatt på 50% av lägenhetsavgiften i taxan.

§ 5 Övriga åtaganden

5.1 Samordning

Bolaget är ansvarig för att projektering, upphandling och utbyggnad av byggnader och markanläggningar, jämte övriga arbeten, som regleras i detta avtal eller blir en följd av exploaterings genomförande samordnas.

Bolaget kallar berörda parter till startmöte för genomgång av exploateringsförutsättningarna i god tid, minst en månad, innan exploateringen påbörjas.

5.2 Skydd

Bolaget håller ansvarig arbetsledare och svarar för samordning av arbetarskydd för de egna arbetarna.

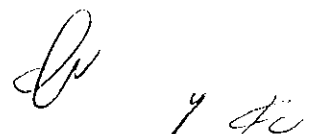
Bolaget ska svara för erforderlig syn av grannfastigheter vid grävning, sprängning, pålning mm.

5.3 Säkerhet

För rätta fullgörandet av Bolagets samtliga åtagande enligt detta avtal samt återställande av kommunal mark efter Bolagets arbeten, ska Bolaget överlämna en bankgaranti eller likvärdig säkerhet som ska godkännas av kommunen uppgående till 500 000 kr. Överlämnandet ska ske i samband med tillträdet som regleras i separat tomträttsavtal. När arbetet är utfört gör kommunen och Bolaget gemensamt en besiktning av området. Kommunen återlämnar hela säkerheten så snart samtliga anmärkningar som uppkommit vid besiktningen är åtgärdade.

5.4 Solidariskt ansvar

Bolaget är solidariskt ansvarig med sina entreprenörer för projektets genomförande i enlighet med detta avtal.



5.5 Överföring av åtaganden

Vid vidareförsäljning förbinder sig Bolaget att föra vidare de punkter som tas upp i detta avtal till de nya köparna.

5.6 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan den andra partens medgivande.

5.7 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Bolaget i anledning av detta avtal avgörs av allmän svensk domstol.

5.8 Ombud

Kommunens ombud är exploateringschefen. Ombudet äger behörighet att företräda Kommunen inom ramen för detta avtal och där det inte gäller Kommunens myndighetsutövning.

Bolagets ombud är Michael Casselbrant. Ombudet äger behörighet att företräda Bolaget rörande alla frågor rörande exploateringen och därvid träffa erforderliga överenskommelser.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tumba den

För Botkyrka kommun

Heléne Hill
Exploateringschef

Bevittnas

underskrift

namnförtydligande

underskrift

namnförtydligande

Stadela 2013-10-11
För Bolaget

Michael Casselbrant

Stefan Wennerholm



§ 124

Krishanteringsprogram (KS/2015:392)

Beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige antar krishanteringprogrammet daterat 2015-05-13.

Sammanfattning

Krishanteringsprogrammet är framtaget för att öka kommunens medvetenhet och visa på ansvaret vid en kris och på så sätt stärka kommunens förmåga vid kriser, men även att kontinuerligt arbeta för att minimera sannolikheten och konsekvensen av kriser. Programmet är avsett för krishantering inom ramen för Lag (2006:544) om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap, men tillämpligt inom all kommunal krishantering. Det ersätter tidigare Krishanteringsplan från 2009.

Ett exempel på en händelse som hanterats inom ramen för LEH är skogsbranden i Västmanland 2014. Övrig kommunal krishantering som är den som Botkyrka kommun fått hantera är exempelvis vid social oro och storbrand.

Tillsammans med krisledningsplaner både centralt och ner på verksamhetsnivå är programmet till för att skapa en strategisk och operativ organisation som är hållbar vid kris och har förmåga att upprätthålla kommunal verksamhet. Programmet är en informativ del i de olika samverkansforum för krishantering som kommunen är delaktig i för att för övriga aktörer visa vad som är kommunens ansvar vid kris och hur vi styrt upp arbetet.

Inom varje mandatperiod eller om behov uppstår ses programmet över och uppdateras. Tillhörande planer uppdateras löpande.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-05-11.

2015-06-08

Dnr KS/2015:392

Expedieras till:
Kommunfullmäktige



2015-05-11

Dnr KS/2015:392

Referens

Lena Maria Fritzberg

Mottagare

Kommunstyrelsen

Krishanteringsprogram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar krishanteringprogrammet daterat 2015-05-13.

Sammanfattning

Krishanteringsprogrammet är framtaget för att öka kommunens medvetenhet och visa på ansvaret vid en kris och på så sätt stärka kommunens förmåga vid kriser men även att kontinuerligt arbeta för att minimera sannolikheten och konsekvensen av kriser. Programmet är avsett för krishantering inom ramen för Lag (2006:544) om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap, men tillämpligt inom all kommunal krishantering. Det ersätter tidigare Krishanteringsplan från 2009.

Ett exempel på en händelse som hanterats inom ramen för LEH är skogsbranden i Västmanland 2014. Övrig kommunal krishantering som är den som Botkyrka kommun fått hantera är exempelvis vid social oro och storbrand.

Tillsammans med krisledningsplaner både centralt och ner på verksamhetsnivå är programmet till för att skapa en strategisk och operativ organisation som är hållbar vid kris och har förmåga att upprätthålla kommunal verksamhet. Programmet är en informativ del i de olika samverkansforum för krishantering som kommunen är delaktig i för att för övriga aktörer visa vad som är kommunens ansvar vid kris och hur vi styrt upp arbetet.

Inom varje mandatperiod eller om behov uppstår ses programmet över och uppdateras. Tillhörande planer uppdateras löpande.

Niclas Johansson
Tf. kommundirektör

Marcus Qvennerstedt
Säkerhetschef



2015-05-13

Krishanteringsprogram

Botkyrka kommuns program för hantering av allvarliga händelser, extraordinära händelser, höjd beredskap och pandemier.

Dokumenttyp: Styrdokument
Beslutad av: Kommunfullmäktige
Beslutad: 2015-06-
Dokumentet gäller för: Botkyrka kommun
Dokumentet gäller till: 2019-05-01
För revidering ansvarar: KLF Verksamhetsområde Trygghet och säkerhet
För uppföljning ansvarar: KLF Verksamhetsområde Trygghet och säkerhet
Dokumentansvarig: Marcus Qvennerstedt
Dokumentet ersätter: Krishanteringsplan antagen av kommunfullmäktige
2009-06-16, § 101
Diarienummer: 2015:392

Innehåll

Inledning	3
Omfattar	3
Syfte	4
Allvarliga händelser	4
Extraordinära händelser (SFS 2006:544)	4
Höjd beredskap (SFS 2006:544)	5
Pandemier	5
Uppföljning	6
Viktiga principer vid kriser	6
Ansvar och roller vid en kris	6
Krisledningsnämnd	6
Kommunens centrala krisledningsgrupp	7
Nämnd	7
Förvaltningarnas krisledningsgrupper	7
Samverkan	8
Förberedelser	8
Beredskap och larmkedjor	8
Resurser	8
Händelser som kan framkalla behov av samverkan	8
Arbetsätt i samverkande aktörers krisledningsstaber	8
Krisledningsplan	9
Steg 1: Larm Händelse, i kommunen eller omvärlden	9
Steg 2: Larmmottagning och faktainsamling, lägesupfattning	9
Steg 3: Bedömning, larm och åtgärder	10
Steg 4: Forma krisledningsarbetet	10
Steg 5: Roller och uppgifter i krishanteringsarbetet	11
Steg 6: Larmlistor	11
Läsanvisning	13

Inledning

Krishanteringsprogrammet riktar sig till kommunens samtliga verksamheter och ingår i säkerhetsområdet krisberedskap. Det är en del inom ramen för kommunens ansvar enligt Lag (2006:544) om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap, förkortat LEH. I Botkyrka kommun arbetas i första hand för att förebygga och undanröja risker och i andra hand med att säkerställa rätt nivå på kommunens krishanteringsförmåga.

Omfattar

Krishanteringsprogrammet gäller för Botkyrka kommun och omfattar hantering av:

- Allvarliga händelser
- Extraordinära händelser
- Höjd beredskap
- Pandemier

Vid allvarliga, extraordinära händelser eller vid regeringens beslut om höjd beredskap är kommunens övergripande mål att:

- inom två timmar från det att larm skett ska krisledningsnämnd och krisledningsgrupp ha en förmåga till ledning och beslutsfattande.
- motverka eller lindra konsekvenserna av de skador som har inträffat.
- upprätthålla allmänhetens förtroende för kommunen.
- säkerställa att oundgänglig och viktig verksamhet alltid kan genomföras enligt fastställd godtagbar nivå och minimera påverkan på övrig verksamhet.
- samordna krisarbetet enligt det geografiska områdesansvaret med bl.a. kommunala bolag, länsstyrelsen, centrala myndigheter, andra kommuner och näringslivet i övrigt.
- vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa samhällsviktig verksamhet som måste upprätthållas.
- ge invånare och media tillräcklig och korrekt information om händelsen.
- all kommunal verksamhet bedrivs i så normala former som möjligt. Särskilda hänsyn tas till personer med särskilda behov så som barn och ungdomar samt äldre och funktionshindrade.

Syfte

Syftet med krishanteringsprogrammet är att skapa en grundläggande hanteringsförmåga vid allvarliga händelser, extraordinära händelser, höjd beredskap och pandemier. Hanteringsförmågan omfattar att:

- Leda, samordna och informera om hanteringen av krisförlopp som kan leda till svåra påfrestningar på samhället i fred (krishanteringsförmåga).
- Genomföra insatser vid krisförlopp som kan leda till svåra påfrestningar på samhället i fred (operativ förmåga).
- Motstå och hantera störningar som kan leda till eller uppkomma vid svåra påfrestningar på samhället i fred hos den samhällsviktiga infrastrukturen (minskad sårbarhet).

Allvarliga händelser

En allvarlig händelse kan föranleda krisledning på antingen lokal eller central nivå. Grundprincipen är att kriser om möjligt ska hanteras av berörd verksamhet. Det är därför viktigt att säkerställa att berörda chefer underrättas om vad som hänt så att beslut kan fattas om vem som ska leda krishanteringen samt att det kan säkerställas att drabbad verksamhet får tillgång till tillräckliga stödresurser.

Det är viktigt att säkerställa att larmkedjan fungerar vid en allvarlig händelse. För att klargöra för samtliga i organisationen när närmaste chef ska larmas har kommunen följande definition av en allvarlig händelse:

En allvarlig händelse är när det finns risk för, eller har konstaterats;

- allvarliga personskador
- allvarliga miljöskador
- allvarliga egendomsskador
- negativt massmedialt intresse på regional eller riksnivå
- allvarlig påverkan på verksamhet eller samhället

Extraordinära händelser (SFS 2006:544)

En extraordinär händelse kan föranleda att en krisledningsnämnd (ledamöter och ersättare från kommunstyrelsen) övertar hela eller delar av verksamheten från övriga nämnder. Om följande förutsättningar är uppfyllda kan beslut fattas om extraordinär händelse:

1. Händelsen innebär en allvarlig störning eller en risk för allvarlig störning i viktiga samhällsfunktioner.
2. Händelsen kräver skyndsamma insatser.

3. Händelsen avviker från det normala.

Höjd beredskap (SFS 2006:544)

Syftet med kommunens arbete vid höjd beredskap är att värna befolkningen, trygga livsnödvändig försörjning och säkerställa viktiga samhällsfunktioner. Under en förberedelsestid på cirka ett år kan kommunen anpassa beredskap, förmåga och uthållighet mot de ökade krav som ställs vid angrepp i ett förändrat omvärldsläge. Tillsammans med lokal militär samordnar kommunen civilt och militärt försvar samt bistår försvarsmakten med erforderligt stöd.

Regeringen beslutar när tillståndet av höjd beredskap upphör.

Kommunens uppgifter vid höjd beredskap är att:

- leda och samordna det civila försvaret i kommunen
- tillgodose befolkningens försörjning, (livsmedel, värme, etc. men även räddning och lägesinformation)
- lämna stöd till försvarsmaktens mobilisering
- lämna stöd till övriga aktörer inom totalförsvaret, exempelvis landstinget.

Under svåra påfrestningar på samhället i fred och vid höjd beredskap utövas kommunens ledning av en ledningsgrupp i kommunstyrelsen som ansvarar för den strategiska ledningen och kommundirektör som svarar för en stab. Staben handhar information, operativ ledning och service. Arbetet följer i tillämpliga delar upprättat krishanteringsprogram och tar stöd i kommunens krisledningsplan med checklistor, kontaktlistor och liknande dokument för strategisk och operativ ledning.

Pandemier

Pandemiplanen, som återfinns i krisledningsplanen, är indelad i de olika faser som WHO - Världshälsoorganisationen och Socialstyrelsen använder för sina analyser av pandemins utbredning och hotbild. Socialstyrelsen definition av en pandemi lyder:

"En pandemi är när en infektionssjukdom sprids över stora delar av världen och drabbar en stor andel av befolkningen i varje land."

Pandemier förekommer några gånger varje århundrade.

Syftet med kommunens pandemiplan är att:

- tydliggöra vilka förberedande åtgärder som ska vara vidtagna för att minimera de negativa effekter som kan följa av en pandemi.
- planen ska fungera som beslutsstöd och minneslista för kommunens ledning och verksamheter vid en pandemis olika faser.

- i förväg klargöra ansvarsförhållanden samt att tydliggöra när kommunen ska agera vid en pandemi, vad som ska göras, vem som gör det, vilka som ska samverka etc.

Krisledningsarbetet vid en pandemi följer den organisationsstruktur som beskrivs i krishanteringsprogrammet och krisledningsplanen.

Uppföljning

Viktiga principer vid kriser

För att nå uppsatta mål vid en inträffad kris ska följande principer särskilt beaktas:

Ansvarsprincipen

Ansvarsprincipen innebär att den som har ansvar för en verksamhet under normala förhållanden också ska ha motsvarande ansvar vid en kris.

Närhetsprincipen

Närhetsprincipen innebär att kriser ska hanteras på lägsta möjliga ansvarsnivå i kommunen. Om situationer kräver det kan ansvar flyttas uppåt.

Likhetsprincipen

Likhetsprincipen innebär att en verksamhets organisation och lokalisering så långt som möjligt ska överensstämma i normal verksamhet och i kris.

Principen om situationens krav

Den organisation vi skapar för att hantera en kris måste innehålla den typ av materiella resurser och den kompetens som krävs för att hantera de situationer som ska hanteras. Rent konkret innebär det att vi måste förstå och klargöra vilka materiella resurser eller kompetenser som krävs och kan krävas vid olika möjliga händelseutvecklingar och se till att dessa finns redo för insats i kommunen när de behövs.

Ansvar och roller vid en kris

Krisledningsnämnd

En krisledningsnämnd (ledamöter och ersättare från kommunstyrelsen) finns inrättad av kommunfullmäktige. Nämnden får besluta om hela eller delar av verksamheten från övriga nämnder.

Det är ordföranden i krisledningsnämnden eller, då denne har förhinder, vice ordföranden som bedömer när **en extraordinär händelse** enligt lag (SFS 2006:544) medför att nämnden ska träda i funktion. Ordföranden, eller då denne har förhinder, vice ordföranden får besluta på nämndens vägnar i ären-

den som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas. Dessa beslut ska så snart som möjligt anmälas till nämnden och befogenheten upphör så snart nämnden sammanträtt.

Krisledningsnämndens uppgifter ska framgå av reglemente för krisledningsnämnden. Det finns också ett rollkort i krisledningsplanen för praktisk vägledning. Krisledningsnämnden får fatta beslut om att överta hela eller delar av verksamhetsområden från övriga nämnder i kommunen. Krisledningsnämnden ska endast överta verksamhetsområden i den omfattning som är nödvändig med anledning av den extraordinära händelsen. De uppgifter som krisledningsnämnden övertagit ska så snart som förhållanden medger återgå till kommunens ordinarie nämnder.

Krisledningsnämndens beslut ska anmälas vid närmast följande fullmäktigesammanträde. Fullmäktige får besluta att krisledningsnämndens verksamhet ska upphöra. Om fullmäktige fattar ett sådant beslut återgår de verksamhetsområden som krisledningsnämnden övertagit till ordinarie nämnd. Krisledningsnämnden beslutar att en extraordinär händelse upphör i den bemärkelse att den normala kommunala organisationen inträder och bäst hanterar ledning, samordning och information beträffande det fortsatta förloppet.

Kommunens centrala krisledningsgrupp

En krisledningsgrupp finns inrättad i kommunen på kommunledningsförvaltningen och har till uppgift att hantera och leda uppkomna kriser och allvarliga händelser i kommunen. Krisledningsgruppen har en sammansättning som både kan minskas och utökas utifrån de krav på ledning som situationen ställer. Gruppen är vid en extraordinär händelse underställd krisledningsnämnden. Det operativa krisledningsarbetet sköts dock alltid av krisledningsgruppen. En ledningsplats finns inrättad med adekvat utformning, utrustning för bemanning av gruppens arbete. Krisledningsgruppens arbetsuppgifter framgår i detaljerad form i upprättad checklista och rollkort i krisledningsplanen.

Nämnd

Varje nämnd och styrelse är inom sin verksamhet ytterst ansvarig för planering och organisering av krishantering för allvarliga och extraordinära händelser. Därför ska förvaltningarnas lokala krisplaner antas av berörd nämnd. Vid en kris ska nämnden hållas kontinuerligt informerad om utvecklingen. Om beslut som övergår förvaltningschefens mandat måste fattas under krisledningen ska om inte nämnden hinner samlas ett ordförandebeslut tas.

Förvaltningarnas krisledningsgrupper

Samtliga förvaltningar ska ha krisledningsgrupper som ansvarar för verksamheterna i händelse av kris. Specifika lokala krisplaner ska vara framtagna och antagna av nämnden. Förvaltningarna ska även hålla sina larmlistor aktuella

och se till att larmlistorna finns tillgängliga för den centrala krisledningsgruppen.

Samverkan

Samverkan med andra aktörer som är inblandade i krishanteringsarbetet är viktigt. Innan en händelse sker samverkan med andra aktörer dels genom planläggning och överenskommelser av olika slag. För att optimera samverkan vid en kris ska samverkanspersoner knytas till den egna krisledningsgruppen om behovet finns.

Förberedelser

Innan en kris inträffat ska kommunen ha kännedom om strukturer, organisation och resurser för att ha en förberedelse. Förvaltningarna ser regelbundet över vilka beroenden som finns för att utöva sin verksamhet och vilken samverkan och resurser som krävs. Genom att dessutom göra regelbundna risk- och sårbarhetsanalyser också se vilka hot och risker som finns och försöka minimera sannolikheten för att de inträffar och minska konsekvenserna om de ändå inträffar.

Beredskap och larmkedjor

Kommunen ska känna till inom vilken tid som samverkande kommuners och samverkande organs resurser kan vara tillgängliga vid en kris, så att snabbast möjliga gemensamma åtgärder kan sättas in. Det handlar även om att kartlägga vilka alternativa sambandsvägar som finns och hur samband ska upprätthållas.

Resurser

Kommunen ska ha kunskap om andra samverkande aktörers resurser avseende vilka resurser som finns tillgängliga och hur kommunen kan få tillgång till dessa.

Händelser som kan framkalla behov av samverkan

Genom att händelser som kan föranleda samverkan kartlagts skapas förutsättningar för att snabbt etablera samverkan med berörda aktörer.

Arbetsätt i samverkande aktörers krisledningsstaber

Genom att vi har klart för oss hur andra aktörer arbetar med sin lägesuppfattning klargörs även beroenden mellan aktörerna avseende informationsutbyte samt att vi skapar förutsättningar för att ”tala samma språk”.

Vid en kris kan samverkan handla om att:

- upprätta samband med berörda aktörer.

- ge varandra lägesrapporter för att skapa en gemensam lägesuppfattning.
- delge varandra bedömningar och beslut.
- utföra gemensamma åtgärder, presskonferens, POSOM.
- utbyta resurser så som reservkraft, frivilliga etc.
- fördela och prioritera i samråd.

Samverkansfunktionen stockholmsregionen har till stöd för samverkan en modell vilken kommunen också bidrar till och använder i tillämpliga delar.

Det är en faktadel vad som hänt och vad som gjorts, en inriktande del med målbild och en övergripande plan, sedan antaganden hur vi kommer att agera utifrån vilka planeringsförutsättningar samt en kommunikationsdel om målet med kommunikationen och målgrupper och kanaler för kommunikationen.

Krisledningsplan

Planen är utformad med mallar, checklistor och liknande stöddokument i syfte att användas vid en kris inom ramen för LEH men även i andra krissituationer. Det är viktigt att poängtera att det inte går att fastställa ett exakt arbetsförlopp utan att man ska se krisledningsplanen som ett stöd för praktisk handling samt som en minneslista så att man inte glömmer något viktigt. Planen finns elektroniskt, i pappersform och inlagt i kommunens krisapp.

Genom strukturerade checklistor och mallar som stödjer praktisk handling kan krislednings- och krishanteringsarbetet underlättas avsevärt.

Exempel på mallar och checklistor är:

- Mall för larmmottagning
- Rollkort för de som arbetar i krisledningsgruppen
- Checklistor för samverkan
- Beslutslogg
- Informationshantering
- Utvärdering efter en kris

Krisledningsplanen är uppbyggd enligt följande:

Steg 1: Larm Händelse, i kommunen eller omvärlden

I denna del klargörs hur kommunen ska få information om att något allvarligt har hänt samt vilka händelser som föranleder ett krislarm till ansvariga chefer. Räddningstjänsten har en betydande roll när det gäller att kommunicera allvarliga händelser till kommunledningen.

Steg 2: Larmmottagning och faktainsamling, lägesuppfattning

Det är viktigt att den som tar emot ett larm får en kvalitativ lägesuppfattning då det är utifrån denna som beslut fattas. För att säkerställa att relevanta uppgifter inhämtas finns en särskild minneslista för larmmottagning.

Även om inte listan finns till hands när larmet inkommer så har larmmottagaren en möjlighet att så fort som möjligt konsultera listan för att kontrollera att hen inte förbisett något väsentligt.

Steg 3: Bedömning, larm och åtgärder

Ansvarig chef som tagit mot larmet har ansvaret för att göra en bedömning av situationen och utifrån resultatet av bedömningen fatta beslut om åtgärder.

I de fall som berörd chef bedömer att situationen uppfyller kriterierna för krislarm ska kontakt ske med i första hand kommundirektören eller annan behörig beslutsfattare och i andra hand ska kontakt tas med någon annan i krisledningsgruppen.

En bedömning sker på varje chefsnivå i larmkedjan. En viktig princip är att hellre larma en gång för mycket än en gång för lite.

Det är kommundirektören eller säkerhetschefen som fattar beslut om den centrala krisledningsgruppen ska kallas in. Det är viktigt att hela tiden bedöma behovet av omedelbara åtgärder och fatta beslut utifrån situationens krav.

Även nödvändiga beslut inom annans ansvarsområde måste fattas om behov föreligger.

Om den centrala krisledningsgruppen ska kallas in larmas dessa enligt larmlista. Även berörda förvaltningschefer och andra aktörer larmas i detta skede av respektive ansvarig. Här ska även en bedömning göras om krisledningsnämnd och/eller berörd nämndordförande ska larmas/informeras.

I detta steg ska vi särskilt tänka på att:

- Larma hellre en gång för mycket än en gång för lite.
- Det är lättare att dra ner på de resurser vi kallar in än att försöka bygga ikapp om vi tagit in för lite resurser från början.
- Ett för sent beslutsfattande är verkningslöst, fatta därför de beslut som situationen kräver. Planläggning får aldrig hindra att nödvändiga beslut fattas i tid.
- Påbörja arbetet så fort du blivit larmad genom att vid behov aktivera de grupper och resurser du ansvarar för.

Steg 4: Forma krisledningsarbetet

Det är viktigt att snabbt skapa en struktur för roller och ansvar. Av den anledningen har särskilda rollkort tagits fram där det framgår vem som ska göra vad.

Arbetet börjar med att en ordförande utses och ordföranden agerar sedan utifrån sitt rollkort som bl.a. innebär att beslut fattas avseende:

- vem som är kommunikationsansvarig.
- vem eller vilka som intar ett strategiskt perspektiv.
- vem som för protokoll och loggbok. Loggen förs via smartboard eller ljuskanon och dator och initialt i krisapp så att samtliga kan följa vad som loggas.
- vem som ansvarar för lägesuppfattningen.
- verksamhetsansvar.
- krisledningsnämnd.

Efter att de som ansvarar för ovan roller fått sina rollkort genomför ordföranden ett första möte med krisledningsgruppen. Ett särskilt mötesprotokoll är framtaget för att skapa en tydlig struktur i krisledningsarbetet.

Steg 5: Roller och uppgifter i krishanteringsarbetet

När krisen inträffar kan det mycket väl vara så att en eller flera personer i den ordinarie krisledningen eller andra nyckelpersoner inte finns på plats. Ersättare för de här rollerna måste därför vara utsedda och utbildade för att de ska kunna agera vid kris. Som stöd för arbetet i krisledningsgruppen finns en beskrivning av vilka roller som ska ingå i krisledningen tillsammans med rollernas respektive ansvar och arbetsuppgifter vid en kris.

I varje rollkort har ett antal uppgifter definierats som är att anses som extra angelägna. Utöver detta förväntas ansvariga chefer själva identifiera de uppgifter som måste utföras utifrån situationens krav.

Rollkort har tagits fram för:

- Ordförande i krisledningsgruppen
- Stabschef
- Vice stabschef
- Loggförare
- Analysfunktion
- Planeringsfunktion
- Administrativ funktion
- Kommunikationsansvarig

Steg 6: Larmlistor

I den centrala krishanteringsplanen finns larmlistor för krisledningsnämnden, krisledningsgruppen, förvaltningschefer och viktiga myndigheter. Larmlistor kan utgöra en svag länk i larmkedjan. För att säkerställa uppdatering ska dels

en löpande uppdatering ske samt att det finns en utsedd funktion som har att åtminstone två gånger per år uppdatera larmlistorna.

Krishanteringens planer och omfattning

Krisplaner	Omfattning	Ansvar
Krishanteringsprogram	Programmet gäller för Botkyrka kommun. Krisplanen omfattar hantering av: <ul style="list-style-type: none"> • Allvarliga händelser • Extraordinära händelser • Höjd beredskap • Pandemier 	Säkerhetschef
Kontinuitetsplan	En kontinuitetsplan är upprättad för samhällsviktig verksamhet både på central nivå och förvaltningsnivå	Säkerhetschef Förvaltningschef
Pandemiplan	En särskild pandemiplan är upprättad för att underlätta åtgärderna vid en pandemi	Säkerhetschef
POSOM-plan	POSOM står för psykiskt och socialt omhändertagande i samband med olyckor och katastrofer. En POSOM-grupp finns inrättad i kommunen med uppgift att ge akut stöd till drabbade människor vid större olyckor och katastrofer. Vid större händelser leder och organiserar gruppen akuta omhändertaganden och kan förmedla kontakter för ett fortsatt långsiktigt omhändertagande.	POSOM-ansvarig
Krisplaner på förvaltningsnivå	Krisplanen gäller för berörd förvaltning och omfattar hantering av: <ul style="list-style-type: none"> • Allvarliga händelser • Extraordinära händelser 	Förvaltningschef
Krisplaner på enhetsnivå	En centralt framtagen mall ska utgöra ett stöd för enheter. Mallen kompletteras sedan enheterna själva. Checklistor finns för olika typer av händelser så som bombhot, våld och hot, olyckfall, larm etc.	Säkerhetschefen tillhandahåller central mall Berörda chefer kompletterar vid behov mallen med egna checklistor

Läsanvisning

Krishanteringsprogrammet är framtaget för att öka kommunens medvetenhet och visa på ansvaret vid en kris och på så sätt stärka kommunens förmåga vid kriser men även att kontinuerligt arbeta för att minimera sannolikheten och konsekvensen av kriser. Med krisledningsplaner både centralt och ner på verksamhetsnivå är programmet till för att skapa en strategisk och operativ organisation som är hållbar vid kris och har förmåga att upprätthålla kommunal verksamhet. Programmet är en informativ del i de olika samverkansforum för krishantering som kommunen är delaktig i för att för övriga aktörer visa vad som är kommunens ansvar vid kris och hur vi styrt upp arbetet.

Programmet är avsett för krishantering inom ramen för LEH men tillämpligt inom all kommunal krishantering. Inom varje mandatperiod eller om behov uppstår ses programmet över och uppdateras. Tillhörande planer uppdateras löpande. Kommunfullmäktige antar programmet som tas fram av kommunledningsförvaltningen.



§ 125

Riktlinje för kriskommunikation (KS/2014:292)

Beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner riktlinje för kriskommunikation daterad 2015-05-18.

Sammanfattning

Kriskommunikation är utbyte av information inom och mellan organisationer, medier, berörda individer och grupper, före, under och efter en kris. God kriskommunikation skapar ett gott förtroende för kommunen och kommunens förmåga att hantera kriser. Det är en av de viktigaste delarna i en effektiv krishantering och påverkar även utfallet av krisen. En bristfälligt kommunicerad kris kan medföra en förtroendekris som tar lång tid att reparera.

Riktlinjen syftar till att:

- beskriva hur kommunikationsarbetet ska genomföras och hur ansvaret för kriskommunikationen fördelas,
- ge organisationen goda förutsättningar att agera snabbt, genomtänkt och effektivt så att krisens effekter undviks, begränsas eller lindras,
- vara ett konkret stöd i kommunikationsarbetet innan, under och efter en kris, samt
- bidra till att höja medvetenheten om kriser, kriskommunikation och krishantering hos alla medarbetare.

Riktlinjen för kriskommunikation ska användas när Botkyrkas krisledningsorganisation är aktiverad eller i alla slags situationer då delar av kommunens verksamhet eller hela verksamheten är drabbad av en kris eller på något sätt är utsatt för extra hårt tryck eller av andra skäl behöver förstärkt och intensifierad kommunikation.

2015-06-08

Dnr KS/2014:292

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse
2015-05-19.

Expedieras till:
Kommunfullmäktige



2015-05-19

Dnr KS/2014:292

Referens
Cecilia RolfMottagare
Kommunstyrelsen

Riktlinje för kriskommunikation

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner riktlinje för kriskommunikation daterad 2015-05-18.

Sammanfattning

Kriskommunikation är utbyte av information inom och mellan organisationer, medier, berörda individer och grupper, före, under och efter en kris. God kriskommunikation skapar ett gott förtroende för kommunen och kommunens förmåga att hantera kriser. Det är en av de viktigaste delarna i en effektiv krishantering och påverkar även utfallet av krisen. En bristfälligt kommunicerad kris kan medföra en förtroendekris som tar lång tid att reparera.

Riktlinjen syftar till att:

- beskriva hur kommunikationsarbetet ska genomföras och hur ansvaret för kriskommunikationen fördelas,
- ge organisationen goda förutsättningar att agera snabbt, genomtänkt och effektivt så att krisens effekter undviks, begränsas eller lindras,
- vara ett konkret stöd i kommunikationsarbetet innan, under och efter en kris samt
- bidra till att höja medvetenheten om kriser, kriskommunikation och krishantering hos alla medarbetare.

Riktlinjen för kriskommunikation ska användas när Botkyrkas krisledningsorganisation är aktiverad eller i alla slags situationer då delar av kommunens verksamhet eller hela verksamheten är drabbad av en kris eller på något sätt är utsatt för extra hårt tryck eller av andra skäl behöver förstärkt och intensifierad kommunikation.

Ärendet

Botkyrka kommuns kriskommunikation ska kännetecknas av snabbhet, trovärdighet, öppenhet, saklighet, tillgänglighet, empati och entydighet. Riktlinjen beskriver också vilka som är prioriterade målgrupper vid en kris, roll-

2015-05-19

Dnr KS/2014:292

fördelning och ansvar, kompetenskrav och bemanning samt kanaler vid kriskommunikation.

Bakgrund

Botkyrka kommun har en krisledningsorganisation men har saknat en riktlinje för hur kommunikationen ska genomföras vid en kris. Botkyrka kommuns krishantering har som mål att de som bor, vistas och arbetar i kommunen under en kris upplever största möjliga trygghet och säkerhet.

Niclas Johansson
T.f. kommundirektör

Marica Nordwall
Kommunikationschef



Referens
Marica Nordwall

Mottagare
Kommunstyrelsen

Riktlinje för kriskommunikation

Vad är kriskommunikation?

Kriskommunikation är utbyte av information inom och mellan organisationer, medier, berörda individer och grupper, före, under och efter en kris.

God kriskommunikation är att kunna kommunicera effektivt före, under och efter krisen och kunna definiera olika målgrupper och anpassa kommunikationen till dem. God kriskommunikation är också en förmåga att inhämta information, analysera den och kommunicera.

Kriskommunikationen ska bidra till att sprida snabb, tillförlitlig och tydlig information så att ryktesspridning motverkas. Det handlar också om att ge berörda individer och grupper så goda förutsättningar som möjligt att fatta bästa möjliga egna beslut.

God kriskommunikation ska skapa ett gott förtroende för kommunen och kommunens förmåga att hantera kriser. Det är en av de viktigaste delarna i en effektiv krishantering och påverkar även utfallet av krisen. En kris där kommunikationer är bristfälligt kan medföra en förtroendekris som tar lång tid att reparera.

Syftet med riktlinjerna

Riktlinjens huvudsyften är att:

- beskriva hur kommunikationsarbetet ska genomföras och hur ansvaret för kriskommunikationen fördelas,
- ge organisationen goda förutsättningar att agera snabbt, genomtänkt och effektivt så att krisens effekter undviks, begränsas eller lindras,
- vara ett konkret stöd i kommunikationsarbetet innan, under och efter en kris samt
- bidra till att höja medvetenheten om kriser, kriskommunikation och krishantering hos alla medarbetare.

När ska riktlinjerna för kriskommunikation användas?

Riktlinjerna för kriskommunikation ska användas när krisledningsorganisationen är aktiverad eller i alla slags situationer då delar av kommunens verksamhet eller hela

verksamheten är drabbad av en kris eller på något sätt är utsatt för extra hårt tryck eller av andra skäl behöver förstärkt och intensifierad kommunikation.

Utvärdering av riktlinjerna

Utvärdering av kriskommunikationsriktlinjerna ska göras varje mandatperiod år eller vid behov, till exempel efter kriser eller genomförda krisövningar.

Krav på vår kriskommunikation

Vår kriskommunikation ska vara:

Snabb

Vi ska ge information så fort det är möjligt, oavsett hur mycket eller hur lite det finns att berätta. Den bild av krisen som växer fram de första timmarna är svår att ändra på senare. Därför gäller det att vi så snabbt som möjligt ge vår första bild av händelsen och på så sätt bidra till en systematisk och effektiv krishantering. Vår ambition ska vara att ligga steget före händelseförloppet och försöka förutse informationsbehoven.

Trovärdig

Genom att vi strävar efter att alltid vara öppna, ärliga och kompetenta lägger vi grunden för en hög trovärdighet i alla lägen. En organisation med hög trovärdighet har större förutsättningar att lyckas med sin kommunikation. Det stora arbetet – att skapa en grund för trovärdigheten – görs långt innan krisen är ett faktum.

Öppen

Vid en kris är det mycket viktigt – och ofta svårt – att arbeta med öppenhet som ledord. Vi ska ta hänsyn till olika aspekter av krisen,, svara på frågor, förklara beslut och överväganden.. Öppenhet kan därför innebära att vi är tydliga och öppna med att vi inte kan berätta vissa saker på grund av till exempel sekretess eller av annan hänsyn till enskilda medborgare.

Saklig

Vår information ska bygga på fakta. Vi ska under inga omständigheter spekulera eller föra obekräftade uppgifter vidare. Det innebär att vi lämnar så uttömmande svar som möjligt, utan att tro, anta eller förutspå något.

Tillgänglig

Informationen ska vara lätt att hitta och lätt att förstå. Vi ska använda klarspråk, ett språk som är tydligt, enkelt och korrekt, så att så många som möjligt kan förstå vad vi vill säga. Vi ska hålla kommunens webbplats uppdaterad med senaste informationen, svara i telefonen och företrädare för kommunen ska vara beredda att svara på frågor och i vissa fall infinna sig på viktiga platser för att ge muntlig in-

2015-05-19

Dnr KS/2014:292

formation. Det är viktigt att organisationens chefer ser det som en naturlig del i deras chefsroll att informera om sin verksamhet – även i svåra stunder som kriser.

Empatisk

Det mänskliga perspektivet, empati och respekt ska genomsyra kriskommunikationen. Grunden för en god kriskommunikation är att vi har empati, inlevelse och förståelse för de som drabbas. En förståelse för dem som vill ha eller kräver information är också viktig, trots att man själv kanske inte kan ge den.

Entydig

Vi ska anpassa innehållet i vår kommunikation beroende på målgrupp men på följande punkter måste budskapen vara entydiga:

- vår bedömning av krisen och
- våra åtgärder.

Målgrupper

Följande målgrupper är prioriterade i kommunens kriskommunikationsarbete:

Medarbetare

Kommunens medarbetare ska kontinuerligt få information om läget, hur deras eget arbete påverkas och hur de själva ska kommunicera. De är med andra ord både en målgrupp och en kanal. Fungerande intern kommunikation är direkt avgörande för hur effektivt övrig kriskommunikation kommer att fungera. Bristfällig eller motstridig intern information kan leda till en försvagad krishantering och, i värsta fall, förtroendekriser.

De som bor och vistas i kommunen

Att de som bor och vistas i kommunen får information om en pågående kris är viktigt dels för deras förtroende för kommunen, men framförallt för deras möjligheter att fatta egna beslut under krisen och därmed öka sin trygghet.

Media

Det är viktigt att kommunen snabbt och på ett trovärdigt sätt ger sin bild av krisen och löpande förse media med en uppdaterad bild av läget.

Tjänstemanna- och politisk ledning

Vi ska också uppdatera ledningen om pågående krissituationer i kommunen.

Fackliga organisationer

De fackliga organisationerna ska också få information om pågående krissituationer i kommunen.

2015-05-19

Dnr KS/2014:292

Talespersoner i krissituationer

Vem/vilka som är talesperson utses vid varje specifik krissituation. Den som är utsedd till talesperson i en krissituation ska sedan tidigare vara utbildad i att möta media och i situationen få stöd, coaching och medie- och budskapsträning av en kommunikatör för att känna sig trygg i rollen.

Följande talespersoner kan vara aktuella:

Verksamhetschefer

Verksamhetsansvariga har ett särskilt ansvar att företräda sin verksamhet. Den som står närmast verksamheten ska kunna uttala sig om verksamheten och företräda sin verksamhet i media.

Tjänstemannaledningen

Kommundirektören och förvaltningscheferna företräder kommunövergripande respektive förvaltningsövergripande frågor.

Ämnesområdesspecialisterna

Ämnesområdesspecialister som har mest kunskap om frågan eller projektet, till exempel IT-chef, ekonomichef, konsumentvägledare, trygghetssamordnare eller projektledare.

Kommunens politiska ledning

Kommunstyrelsens ordförande, vice ordförande och nämndordföranden företräder sina nämndfrågor.

Extern samverkan

Vilka aktörer man samverkar med för att samordna krishantering och kriskommunikation kan variera från fall till fall. Exempel på aktörer: räddningstjänsten, polisen, Samverkansfunktionen Stockholms Län, länsstyrelsen, landstinget och större företag i kommunen.

Samverkansfunktionen Stockholms Län samordnar informationen till allmänheten inom länet vid en större kris. Samverkan med länsstyrelsen är också prioriterat när det gäller gemensamma operativa insatser liksom användning av webbplatsen krisinformation.se.

Roller och ansvar för kriskommunikation

Verksamhetsansvarig

Precis som i övrigt kommunikationsarbete följer kommunikationsansvaret det egna verksamhetsansvaret. Kriskommunikationen ska därför planeras och förmedlas av ansvarig för den berörda verksamheten, så långt det är möjligt.

Förvaltningens kommunikatör

- stöttar berörd verksamhetschef i dess kriskommunikationsarbete,
- ansvarar för kommunikationen då den förvaltningsspecifika krisledningsorganisationen är aktiverad,
- håller kommunikationschefen informerad och
- säkerställer att förvaltningsledning och nämndens politiska ledning är informerade om krisen.

Kommunikationschefen

- ansvarar för riktlinjerna för kriskommunikation och uppföljningen av riktlinjer,
- ansvarar för kriskommunikationen när den centrala krisledningsorganisationen är aktiverad,
- ansvarar för att samordna kriskommunikationen då fler än en förvaltning är inblandad i krisen,
- ansvarar för att det finns en utbildad kriskommunikationsgrupp,
- ansvarar för att aktivera kriskommunikationsgruppen och
- säkerställer att kommunledningsgruppen (klg) och den högsta politiska ledningen är informerade om krisen.

Kriskommunikationsgruppen

- Kriskommunikationsgruppen består av samtliga kommunikatörer och informatörer i kommunen.
- Kommunikationschefen eller dennes ställföreträdande leder kriskommunikationsgruppens arbete.
- Gruppen kan kallas in:
 - när en omfattande kris uppstår då hela kriskommunikationsorganisationen behövs,
 - när en kris pågår under lång tid och avlastning behövs,
 - när kommunikatörsresurser inte räcker till i kriskommunikationsarbetet och
 - om förvaltningskommunikatör är personligt drabbad av krisen.

2015-05-19

Dnr KS/2014:292

- **Kriskommunikationsgruppen** ska ha uthållighet för händelser som kräver resurser under en längre tid. Gruppen bör kunna arbeta enligt rullande schema i upp till en veckas tid.

Kompetenskrav och bemanning

Det ska finnas kompetens och bemanning i riskkommunikationsorganisationen för att följande arbetsuppgifter ska kunna genomföras i en krissituation.

Mediakontakter: Ge service till medierna, ta emot förfrågningar, skriva pressmeddelanden och anordna presskonferenser. Ha kompetens att hjälpa talespersoner att formulera tydliga budskap och talepunkter, samt stödja talespersonerna i sina kontakter med media.

Omvärldsbevakning och analys: Bedöma vilken typ av information olika grupper behöver, fortlöpande analysera olika aktörers insatser, bevaka krisens förlopp samt följa bilden av krisen i media. Ha kompetens att omvärldsbevaka samt sammanställa och vidarebefordra information till krissamordningsgruppen och övriga riskkommunikatörer.

Webbpublicering och sociala medier: Ansvara för att publicera och uppdatera information på www.botkyrka.se, intranätet Botwebb och sociala medier. Ha kompetens att skriva artiklar och sammanställa listor med frågor och svar samt kunskap i webbpubliceringsverktyg och publicering i olika sociala medier.

Interninformation: Medverka till att kommunens anställda får kontinuerlig information om händelseutvecklingen och om vad de kan göra för att bidra till att lindra effekter eller skydda sig själva. Ha kunskap om organisationen och metoder för att sprida information internt i organisationen.

Upplysningar: Fungera som länk mellan kommunikationsverksamheten och kontaktcenter och reception och förmedla informationsbehov till kommunikationsverksamheten. Ha kunskap om kontaktcenters arbetssätt och krisledningsorganisationen.

Informationsproduktion: Ansvara för att ta fram fakta, till exempel beslut, rapporter, statistik, kartor och bilder. Ha kompetens inom bildhantering, grafisk produktion samt databas- och internetsökning.

Flerspråkig kommunikation: Ansvara för att ta fram information på olika språk eller se till att material blir översatt när så behövs. Ha kunskap om kommunens språkgrupper och hur man snabbt kommer i kontakt med tolkar och hur man snabbt får hjälp med översättning

Dokumentation/loggförare: Ansvarar för att dokumentera och föra logg över kriskommunikationsgruppens arbete och de kommunikationsinsatser som genomförs.

Kriskommunikationskanaler

I kriskommunikationsarbetet används främst följande kanaler:

Intranätet Botwebb – ska alltid innehålla en aktuell lägesrapport utifrån medarbetarnas behov. Intranätet ska vara den interna ”urkällan” för de kommunanställda. Medarbetarmöten kan vara ett viktigt komplement.

Extern webbplats och sociala medier – är de viktigaste utåtriktade kanalerna. Externwebben och intranätet ska alltid hållas uppdaterade så att man alltid kan hänvisa alla externa målgrupper dit. Aktuell lägesrapport såväl som fördjupad information samlas där. Budskap i sociala medier utgår från det som finns på hemsidan. När det är relevant samarbetar vi med våra bolag och använder deras kommunikationskanaler.

Kontaktcenter, reception och medborgarkontor ska hänvisa till och hämta sin information från intranät och hemsida, i de fall de inte hänvisar till en eller flera personer. Men de ska också hållas uppdaterade vid varje viktig förändring.

Media Förutom via webben informerar vi media via telefonsamtal, pressmeddelanden och intervjuer, pressträffar eller presskonferenser. Lokal media uppmärksammas särskilt.

Myndighetsmeddelanden till allmänheten – kan alltid skickas ut via P4, oavsett tid på dygnet.

VMA – Viktigt meddelande till allmänheten – är inte en kommunikationskanal, utan begärs av räddningsledare eller motsvarande då en allvarig situation eller en extraordinär händelse inträffat eller avhjälppts. Sänds i både public service och kommersiell media.