



Kallelse till möte för kommunstyrelsen 2023

Tid: 2023-04-11, **Kl:** 16:00

Plats: Kommunhuset, Stange, plan 2

Ordförande: Emanuel Ksiazkiewicz (S)

Sekreterare: Leila Koivumäki

Ärenden:

		Dnr:
	Ärende för beslut	
62.	Val av justerare	KS/2022:00807
63.	Godkännande av dagordning	KS/2022:00808
	Beslutas av kommunfullmäktige	
64.	Exploateringsavtal för Slättmalm	KS/2023:00128
65.	Godkännande av detaljplan för Slättmalm (Malmbro gård 1:4 med flera)	KS/2023:00127
66.	Revidering av riktlinjer för ansvar och ekonomisk hantering i exploateringsprojekt och mark anvisningar	KS/2023:00014
67.	Revidering av reglemente för arvoden och ersättningar till förtroendevalda	KS/2023:00200
68.	Förutsättningar till nämndernas yttrande till Mål och budget 2024 med flerårsplan 2025–2027	KS/2023:00182



69.	Årsredovisning 2022	KS/2023:00242
70.	Beslut att inleda projektering för renovering av Botkyrka kommunhus	KS/2023:00132
71.	Flytt till tillfälliga lokaler för kommunhuset samt investeringsmedel för verksamhetsanpassningar	KS/2023:00229
72.	Köp av fastighet Vårstavi	KS/2023:00238
	Beslutas av kommunstyrelsen	
73.	Ombud till stämmor mandatperioden 2023-2026	KS/2023:00163
74.	Tilläggsavtal Tillväxt Botkyrka AB 2023	KS/2023:00196
75.	Södertörns utvecklingsprogram 2023-2026 (SUP 2040)	KS/2023:00058
76.	Rekvirering av statsbidrag för sociala insatser för barn och unga i utsatta områden	KS/2023:00027
77.	Upphandlingsstrategi företagshälsovård	KS/2023:00042
78.	Politisk insyn i kommundemensamma upphandlingar 2023	KS/2023:00209
79.	Uppföljning internkontrollplan 2022	KS/2021:00707
80.	Revidering av kommunövergripande internkontroll 2023	KS/2022:00683
81.	Revidering av samverkansöverenskommelse mellan Botkyrka kommun, lokalpolisområdet Botkyrka, AB Botkyrkabyggen och Södertörns Brandförsvarsförbund 2023-2025	KS/2023:00210
82.	Val av kontaktperson till klimatkommunerna	KS/2023:00228



83.	Val av representant till Leader Sörmlandskusten	KS/2023:00246
84.	Firmatecknare 2023 - ändring 2023-04-11	KS/2022:00791
85.	Avsägelse och fyllnadsval 2023-04-11	KS/2022:00812
86.	Delegationsärenden 2023-04-11	KS/2022:00813
87.	Anmälningsärenden 2023-04-11	KS/2022:00814



Referens

Leila Koivumäki
leila.koivumaki@botkyrka.se

Mottagare

Kommunstyrelsen

Val av justerare

Förslag till beslut

Gabriel Melki (S) och Stina Lundgren (M) väljs till justerare.



Referens

Leila Koivumäki
leila.koivumaki@botkyrka.se

Mottagare

Kommunstyrelsen

Godkännande av dagordning

Förslag till beslut

Dagordningen godkänns.

**Referens**

Emanuel Ksiazkiewicz
Emanue.Ksiazkiewicz @botkyrka.se

Mottagare

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Slättmalm

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och Liaden 3 Mark AB, Liaden Mark Blå 1 AB, Liaden Mark Blå 2 AB, Liaden Mark Blå 3 AB, Liaden Mark Gul 1 AB, Liaden Mark Gul 2 AB, samt Liaden Mark Gul 3 AB.
2. Kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförandebudget för exploateringsprojektet Slättmalm. Budgeten innehåller även medfinansiering till Trafikverket för att finansiera ombyggnad av korsning på väg 225.

Sammanfattning

Exploateringsprojektet Slättmalm är beläget öster om Vårsta centrum och i projektet planeras för ett naturnära område med cirka 350 bostäder. Utöver bostäder planeras även kompletterande bebyggelse såsom förskola, LSS-boende med mera.

Parallellt med detaljplanearbete har ett exploateringsavtal tagits fram mellan kommunen och exploatörerna. Exploateringsavtalet reglerar genomförandefrågor samt marköverlåtelse. Enligt avtalet ska kommunen bekosta en mindre del av utbyggnaden av allmän plats i området samt även köpa mark av exploatörerna för att möjliggöra ett LSS-boende.

Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet 2023-03-21, § 49.

Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteskrivelse 2023-02-20-22.



Ärendet

(Här redogör du för bakgrunden till ärendet, vad som hittills har hänt, vad förvaltningen har kommit fram till och varför. Detta stycke kan du dela upp i relevanta underrubriker).

Underrubrik

(Här kan du som handläggare dela in ärendetexten i relevanta underrubriker. Detta för att texten ska vara mer lättläst).

Övrig rubrik

(Här bestämmer du som handläggare vilka övriga rubriker som är relevanta för ditt ärende. Det kan handla om verksamhetsmässiga-, jämlikhets- och jämställdhetsanalyser som är särskilt viktiga att belysa. Om beslut måste motiveras, ex. myndighetsutövning mot enskilda, så ska denna motivering framgå här under ett separat rubrikssnitt).

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

(Här skriver du som handläggare vilka ekonomiska konsekvenser som beslutet kan eller kommer medföra. Det kan handla både om faktiska kostnader samt kostnader för personella resurser i form av tid.)

Bilagor

(Här listar du de bilagor som tillhör tjänsteskrivelsen)

Expedieras till:

(Här noterar du vilka som ska ha del av beslutet)

**Referens**

Simon Aspenberg
simon.aspenberg@botkyrka.se

Mottagare

Kommunfullmäktige

Exploateringsavtal för Slättmalm

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och Liaden 3 Mark AB, Liaden Mark Blå 1 AB, Liaden Mark Blå 2 AB, Liaden Mark Blå 3 AB, Liaden Mark Gul 1 AB, Liaden Mark Gul 2 AB, samt Liaden Mark Gul 3 AB.
2. Kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförandebudget för exploateringsprojektet Slättmalm. Budgeten innehåller även medfinansiering till Trafikverket för att finansiera ombyggnad av korsning på väg 225.

Sammanfattning

Exploateringsprojektet Slättmalm är beläget öster om Vårsta centrum och i projektet planeras för ett naturnära område med cirka 350 bostäder. Utöver bostäder planeras även kompletterande bebyggelse såsom förskola, LSS-boende med mera.

Parallellt med detaljplanearbete har ett exploateringsavtal tagits fram mellan kommunen och exploatörerna. Exploateringsavtalet reglerar genomförandefrågor samt marköverlåtelse. Enligt avtalet ska kommunen bekosta en mindre del av utbyggnaden av allmän plats i området samt även köpa mark av exploatörerna för att möjliggöra ett LSS-boende.

Ärendet

Slättmalm är beläget cirka 700 meter öster om Vårsta centrum. Området gränsar till befintligt bostadsområde med privata småhusfastigheter i nordväst, obebyggda naturområden i norr och öster samt till väg 225 och Malmsjön i söder. Exploateringsprojektet Slättmalm syftar till att skapa ett naturnära bostadsområde om cirka 350 bostäder. Bostäderna kommer uppföras med en variation av småhus, parhus, radhus och flerbostadshus.



Projektet innehåller också en förskola, gruppboenden och en kvarterspark. Inom allmän plats i området planeras det att anlägga nya lokalgator, en kvarterspark, en dagvattendamm samt ett mindre torg. För att möjliggöra bebyggelsen krävs att Trafikverket anlägger en ny korsning på väg 225 med infart till Slättmalm.

Ett exploateringsavtal har tagits fram mellan kommunen och ovan nämnda exploatörer, tillika markägare inom området. Liaden Mark 3 AB ägs av Villamarken Exploatering i Stockholm AB vilket i sin tur ägs till hälften var av HSB Bostad AB och Ikano Bostadsutveckling AB. De tre bolagen benämnda Gul ägs av Ikano och bolagen benämnda Blå ägs av HSB. De sju exploatörerna äger gemensamt projektets huvudsakliga exploateringsfastighet, Malmbro Gård 1:4. Kommunen äger viss mark inom planområdet och området innefattar även några privata villatomter i det befintliga villakvarteret väster om den nya bebyggelsen. Exploateringsavtalet reglerar genomförandefrågor samt marköverlåtelse.

Kommunen och Liaden 3 Mark AB har tidigare träffat avtal inom projektet Slättmalm. Kommunfullmäktige godkände 2014-12-18 § 50 ramavtal och plankostnadsavtal mellan parterna. Ramavtalet förnyades senare genom godkännande av Kommunfullmäktige 2018-06-19 § 155.

Avtalet

Nedan beskrivs huvuddragen i förslaget till exploateringsavtal. Exploatörerna ska bebygga kvartersmark i området i enlighet med detaljplanen och det gestaltningsprogram som kommunen och exploatörerna tagit fram gemensamt. Exploateringsavtalet reglerar en rad åtaganden kopplade till utbygganden av kvartersmark, bland annat ska exploatörerna följa fastställda parkeringstal samt den dagvattenutredning som bifogas exploateringsavtalet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av förskola, gruppboende genom socialförvaltningen och LSS-boende.

Enligt exploateringsavtalet bygger kommunen ut allmän plats inom detaljplaneområdet. Kostnaden för utbyggnaden av dessa anläggningar beräknas till cirka 136 miljoner kronor. Kostnaden för utbyggnad av allmän plats ska enligt exploateringsavtalet fördelas enligt den andel byggrätter detaljplanen ger för exploatörerna respektive kommunen. Beräkning av denna andel innebär att exploatörerna ska stå 95 procent av kostnaderna och kommunen 5 procent av kostnaderna. Givet en total utbyggnadskostnad om 136 miljoner kronor ger detta preliminärt en kostnad om cirka 129 miljoner kronor för exploatörerna och cirka 7 miljoner kronor för kommunen.

Kommunen och Trafikverket har sedan tidigare tecknat ett medfinansierings- och samverkansavtal gällande ny korsning på väg 225 för



att möjliggöra vägenslutning till Slättmalm. Avtalet reglerar att Trafikverket utför och kommunen bekostar ny trevägskorsning. Enligt avtalet ska även ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket tecknas i ett senare skede. Medfinansierings- och samverkansavtalet är en bilaga till exploateringsavtalet och enligt exploateringsavtalet ska kostnaderna för Trafikverkets ombyggnad fördelas enligt samma princip som ovan, 95 procent av exploatörerna och 5 procent av kommunen. Uppskattad totalkostnad för Trafikverkets projekt är 19 miljoner kronor.

Kommunen ska bygga ut vatten och avlopp inom Slättmalm och exploatörerna betalar gällande vatten- och avloppstaxa vid tiden för anslutning till vatten- och avloppsnätet.

Kommunen ska enligt exploateringsavtalet genomföra ett markbyte med exploatörerna där kommunen erhåller mark för att möjliggöra ett kommunalt gruppboende för socialförvaltningen, i utbyte erhåller exploatörerna byggrätter för bostäder till motsvarande värde. Ingen ekonomisk ersättning utgår i bytet. Kommunen ska även köpa mark från exploatörerna för att möjliggöra ett kommunalt LSS-boende, ersättning till exploatörerna för denna mark är preliminärt 1 650 000 kronor, eventuellt tillkommer en tilläggsköpeskilling för det fall kommunen bygger ett större LSS-boende än vad som nu planeras. Kommunen kommer att erhålla mark för en förskola utan ersättning, om kommunen inom 10 år skulle sälja denna mark ska köpeskillingen tillfalla exploatörerna.

Som säkerhet för åtaganden enligt exploateringsavtalet ska HSB Bostad AB (org.nr. 556520-6165) och Ikano Bostadsutveckling AB (org.nr. 556593-8924) lämna borgen.

Tidplan

Projektet förväntas gå in i ett genomförandeskede under det andra kvartalet 2023 förutsatt att beslut om antagande av detaljplanen och godkännandebeslut av exploateringsavtal vinner laga kraft. Överklagas detaljplanen kan det innebära en förskjutning av genomförandeskedet. Upphandling och projektering av allmänna anläggningar förväntas ta cirka 1 år och utbyggnaden av området beräknas därefter pågå under cirka 3 år.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Exploatörerna har bekostat detaljplanen och kommer att betala huvuddelen av den faktiska kostnaden för utbyggnaden av allmänna platser. Kommunen ska dock bekosta 5 procent av utbyggnadskostnaden för allmän plats, vilket bedöms innebära cirka 7 miljoner kronor. Utöver detta tillkommer kostnad för Trafikverkets anläggning där kommunen också ska bekosta 5 procent



vilket beräknas innebära cirka 1 miljon kronor. Sammanlagt ger detta cirka 8 miljoner kr.

Kommunen ska köpa mark för ett LSS-boende av exploatörerna för en preliminär köpeskilling om 1 650 000 kr.

Kommunens kostnader för att anlägga nya vatten- och avloppsledningar inom detaljplaneområdet, pumpstation samt anslutningsledningar till befintligt vatten- och avloppsnät beräknas till cirka 58 miljoner kronor. Anslutningsavgifter från fastigheter inom detaljplaneområdet beräknas enligt gällande VA-taxa generera cirka 29 miljoner kronor i intäkter till kommunens VA-kollektiv. Det konstateras att kostnaderna för utbyggnad av VA i Slättmalm är större än intäkterna från anslutningsavgifterna, detta är i linje med VA-taxans uppbyggnad där täckningsgraden i olika områden varierar men att det centrala är helheten för kommunens VA-kollektiv sett över en längre tidsperiod. En sammanställning över planerade projekts intäkter och kostnader håller på att tas fram för att förtydliga detta.

Driftkonsekvenser

För stadsmiljöenheten bedöms driftkostnaderna för allmän plats då området är fullt utbyggt uppgå till 1 600 000 kronor per år och nettokapitalkostnaderna till 4 550 000 per år. För VA-avdelningen bedöms driftskostnaderna uppgå till 76 500 kronor per år och nettokapitalkostnaderna till 1 650 000 kronor per år.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Camilla Schultz
Tf. Mark- och exploateringschef



Bilagor

Bilaga 1 – Exploateringsavtal inklusive bilagor

Bilaga 2 – Genomförandebudget

Expedieras till:

Kommunstyrelsen
SBF, registratur