



Tid Tisdag 2020-11-17, kl. 18:30

Plats Kommunhuset, Tumba, plan 2, rum 3 (Stange) eller via Teams

## **Sammanträdet är inte öppet för allmänheten**

Ärenden

Upprop  
Justering

- 1 Muntlig information om förstudiearbetet för Södra porten
- 2 Ekonomisk rapport per oktober 2020
- 3 Införande av avgift för parkering i cykelgarage
- 4 Synpunktshantering i samhällsbyggnadsförvaltningen 2020 (muntlig föredragning)
- 5 Planbesked för Duvan 14 i Tumba
- 6 Planbesked för Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 19:163, 19:161 och 19:617
- 7 Planuppdrag för detaljplan för Borgskolan (Borgskolan 2 m.fl.)
- 8 Revidering av genomförandebudget för exploateringsprojekt 9170 – Tingstorget
- 9 Slutredovisning av exploateringsprojekt 9154 - Norsborgsdepån
- 10 Revidering av genomförandebudget för exploateringsprojekt 9146 – Sandstugan

2020-11-06

- 11 Ändrad sammanträdesdag för juni 2021
- 12 Delegationsbeslut
- 13 Anmälningssärenden
- 14 Förvaltningsdirektören informerar (muntligt)
- 15-  
33 Bygglövsärenden enligt särskild lista (publiceras ej)

Gabriel Melki  
Ordförande

Olov Lindquist  
Nämndsekreterare



2020-11-06

## **1**

### **Muntlig information om förstudiearbetet för Södra porten**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att nämnden tagit del av den muntliga informationen.

#### **Ärendet**

Projektledare Sara Andersson informerar om förstudiearbetet för Södra porten.

**2****Ekonomisk rapport per oktober 2020 (sbf/2020:278)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna ekonomisk rapport för oktober 2020.

**Sammanfattning**

Helårsprognosen visar idag ett överskott på 11,9 mnkr, varav intäkter står för ett överskott om totalt 3,2 mnkr.

Anledningen till överskottet beror delvis på 4 mnkr högre markintäkter än budgeterat samt högre intäkter avseende bygglov och geografisk information. Däremot är intäkterna för plankostnader, markupplåtelse, schaktlov och TA-planer lägre än budgeterat.

Förvaltningen räknar enligt prognos att ha lägre kostnader med 8,8 mnkr.

Posten övriga kostnader visar ett överskott om 5 mnkr. Förvaltningen har fått i uppdrag att använda 4,5 mnkr av överskottet till uppdrag avseende digitaliseringsarbete, trygghetsskapande åtgärder och utredningar. Förvaltningen har även fått 0,7 mnkr i utökad driftanslag för drift och skötsel av gator, vägar, parker och grönområden för att skapa trygga, snygga och trivsamma stadsdelar. Hänsyn till uppdragen är tagen i prognosen under respektive enhet. Överskottet beror i stora drag på lägre kostnader i form av entreprenad då vintern har varit mild. En del konsultkostnader är lägre än budgeterat i form av rekryterings- och tekniska konsulter. Nämndens ram på 167 mnkr innefattar 10 mnkr för tidiga skeden till framtagande av detaljplaner till verksamhetslokaler och Södra Porten. Förvaltningen räknar med att använda 6,4 mnkr till tidiga skeden, vilket ger ett överskott på 3,6 mnkr.

Förvaltningen har också ett överskott på personal om 3,8 mnkr enligt helårsprognos. Flera enheter har under första halvan av året hållit inne med vakan-

2020-11-09

Dnr sbf/2020:278

ser, i avvaktan på den nya organisationen som träder i kraft 1 januari 2021. Dessutom finns en del vakanser kvar som inte kommer att besättas innan årsskiftet.

Exploateringsverksamheten prognostiseras få ett resultat på plus 16,6 mnkr för år 2020.

### **Ärendet**

I den ekonomiska rapporten per oktober ges en redovisning av nämndens ekonomiska utfall och den bedömda helårsprognosen för drift.

**Referens**

Senada Zilic

senada.zilic@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Ekonomisk rapport per oktober 2020, Samhällsbyggnadsnämnden

Diarienummer: sbf/2020:278

### Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna ekonomisk rapport för oktober 2020.

### Sammanfattning

Helårsprognosen visar idag ett överskott på 11,9 mnkr, varav intäkter står för ett överskott om totalt 3,2 mnkr.

Anledningen till överskottet beror delvis på 4 mnkr högre markintäkter än budgeterat samt högre intäkter avseende bygglov och geografisk information. Däremot är intäkterna för plankostnader, markupplåtelse, schaktlov och TA-planer lägre än budgeterat.

Förvaltningen räknar enligt prognos att ha lägre kostnader med 8,8 mnkr.

Posten övriga kostnader visar ett överskott om 5 mnkr. Förvaltningen har fått i uppdrag att använda 4,5 mnkr av överskottet till uppdrag avseende digitaliseringsarbete, trygghetsskapande åtgärder och utredningar. Förvaltningen har även fått 0,7 mnkr i utökad driftanslag för drift och skötsel av gator, vägar, parker och grönområden för att skapa trygga, snygga och trivsamma stadsdelar. Hänsyn till uppdragen är tagen i prognosen under respektive enhet. Överskottet beror i stora drag på lägre kostnader i form av entreprenad då vintern har varit mild. En del konsultkostnader är lägre än budgeterat i form av rekryterings- och tekniska konsulter. Nämndens ram på 167 mnkr innefattar 10 mnkr för tidiga skeden till framtagande av detaljplaner till verksamhetslokaler och Södra Porten. Förvaltningen räknar med att använda 6,4 mnkr till tidiga skeden, vilket ger ett överskott på 3,6 mnkr.

Förvaltningen har också ett överskott på personal om 3,8 mnkr enligt helårsprognos. Flera enheter har under första halvan av året hållit inne med vakanser, i avvaktan på den nya organisationen som träder i kraft 1 januari 2021. Dessutom finns en del vakanser kvar som inte kommer att besättas innan årsskiftet.

Exploateringsverksamheten prognostiseras få ett resultat på plus 16,6 mnkr för år 2020.



## Ärendet

I den ekonomiska rapporten per oktober ges en redovisning av nämndens ekonomiska utfall och den bedömda helårsprognosen för drift.

## Ekonomisk uppföljning

Helårsprognosen visar idag ett överskott på 11,9 mnkr, varav intäkter står för ett överskott om totalt 3,2 mnkr.

Anledningen till överskottet beror delvis på 4 mnkr högre markintäkter än budgeterat samt högre intäkter avseende bygglov och geografisk information. Däremot är intäkterna för plankostnader, markupplåtelser, schaktlov och TA-planer lägre än budgeterat.

Förvaltningen räknar enligt prognos att ha lägre kostnader med 8,8 mnkr.

Posten övriga kostnader visar ett överskott om 5 mnkr. Förvaltningen har fått i uppdrag att använda 4,5 mnkr av överskottet till uppdrag avseende digitaliseringsarbete, trygghetsskapande åtgärder och utredningar. Förvaltningen har även fått 0,7 mnkr i utökad driftanslag för drift och skötsel av gator, vägar, parker och grönområden för att skapa trygga, snygga och trivsamma stadsdelar. Hänsyn till uppdragen är tagen i prognosen under respektive enhet. Överskottet beror i stora drag på lägre kostnader i form av entreprenad då vintern har varit mild. En del konsultkostnader är lägre än budgeterat i form av rekryterings- och tekniska konsulter. Nämndens ram på 167 mnkr innefattar 10 mnkr för tidiga skeden till framtagande av detaljplaner till verksamhetslokaler och Södra Porten. Förvaltningen räknar med att använda 6,4 mnkr till tidiga skeden, vilket ger ett överskott på 3,6 mnkr.

Förvaltningen har också ett överskott på personal om 3,8 mnkr enligt helårsprognos. Flera enheter har under första halvan av året hållit inne med vakanser, i avvaktan på den nya organisationen som träder i kraft 1 januari 2021. Dessutom finns en del vakanser kvar som inte kommer att besättas innan årsskiftet.

Sammanfattningsvis har Coronapandemin påverkat såväl intäkterna som kostnaderna på stadsmiljöenheten där intäkterna är lägre och kostnaderna för skötsel högre än budgeterat. Vi ser också att det kan finnas viss risk för förseningar i exploateringsprojekten på grund av längre sjukdomsförlopp och vård av barn som följd av Corona. Övriga enheter har ingen större påverkan av ekonomisk betydelse.

En osäkerhet finns fortfarande vad avser ny redovisningsprincip där utredning pågår tillsammans med Kommunledningsförvaltningen.

**Exploatering**

Exploateringsverksamheten prognostiseras få ett resultat på plus 16,6 mnkr för år 2020.

Försäljningsintäkter, markköp samt kostnader för iordningställande av mark prognostiserar ett resultat på plus 17,8 mnkr. Plankostnader/planintäkter samt investeringskostnader i annans anläggning prognostiseras få ett resultat på -1,2 mnkr.

Enligt ny redovisningsprincip har varje exploateringsprojekt from år 2020 ett 9-projekt och ett 2-projekt. Under 9-projekten redovisas försäljningsintäkter, eventuella markköp samt kostnader för iordningställande av mark. Under 2-projekten redovisas plankostna-  
Exploateringsenheten har erhållit en budget på 1,1 mnkr från förvaltningsledning avseende 10 mnkr vilket resulterar i 17, 1 mnkr i avvikelse mellan budget och prognos-  
der/planintäkter samt investeringskostnader i annans anläggning tex trafikverkets.

**Bilagor**

1. Uppföljning 2-projekt per oktober
2. Exploateringsintäkter per oktober

**Samhällsbyggnadsdirektör**

Carina Molin

**Controller**

Senada Zilic

**Expedieras till:**

Registrator SBF



# DET HÄR ÄR BOTKYRKA

## Ekonomisk rapport med helårsprognos oktober: Samhällsbyggnadsförvaltningen



## Sammanfattning

Verksamhet (i miljoner kronor)	Bokslut 2019	Utfall period 2020	Budget 2020	Prognos helår 2020	Avvikelse 2020
Intäkter (+)	62,1	53,5	60,3	63,4	3,2
Kostnader (-)	-215,9	-169,7	-227,0	-218,2	8,8
Netto (+/-)	-153,8	-116,2	-166,7	-154,8	11,9
Exploateringsverksamhet	24,7	-2,6	-1,1*	16,6	17,7

\* Budgeten på 1,1 mnkr avser flytt av budget från förvaltningsledning avseende 10 mnkr för perioden jan-aug.

I den ekonomiska rapporten per oktober ges en redovisning av nämndens ekonomiska utfall och den bedömda helårsprognosen för drift.

### Sammanfattning av ekonomisk uppföljning

Helårsprognosen visar idag ett överskott på 11,9 mnkr.

Förvaltningen har ett överskott på intäkter totalt om 3,2 mnkr. Detta beror på högre markintäkter än budgeterat på 4 mnkr och högre intäkter i form av bygglov och geografisk information. Däremot är plankostnader, markkupplåtelser, schaktlov och TA-planer lägre än budgeterat.

Förvaltningen räknar enligt prognos att ha lägre kostnader med 8,8 mnkr.

Posten övriga kostnader går plus med 5 mnkr. Förvaltningen har fått i uppdrag att använda sig av överskottet till uppdrag avseende 4,5 mnkr för digitaliseringsarbete, trygghetsåtgärder och utredningar. Förvaltningen har även fått 0,7 miljoner kronor i utökat driftanslag att använda för drift och skötsel av gator, vägar, parker och grönområden för att skapa trygga, snygga och trivsamma stadsdelar. Hänsyn till uppdragen är tagen i prognosen under respektive enhet. Överskottet beror i stora drag på lägre kostnader i form av entreprenad då vintern har varit mild. En del konsultkostnader är lägre än budgeterat i form av rekryterings- och tekniska konsulter. Nämndens ram på 167 mnkr innefattar 10 mnkr för framtagande av detaljplankostnader till verksamhetslokaler och Södra Porten. Förvaltningen räknar med att använda 6,4 mnkr vilket ger ett överskott på 3,6 mnkr.

Förvaltningen har också ett överskott på personal på 3,8 mnkr enligt helårsprognos. Flera enheter har under första halvan av året haft vakanser. Dessutom finns en del vakanser kvar som inte kommer att besättas innan årsskiftet.

Sammanfattningsvis har Coronapandemin påverkat intäkterna på Stadsmiljöenheten och även kostnaderna. Vi ser också att det kan finnas viss risk för förseningar i exploateringsprojekten på grund av längre sjukdomsförlopp och vård av barn som följd av Corona. Övriga enheter har ingen större påverkan av ekonomisk betydelse.

En osäkerhet finns fortfarande vad avser ny redovisningsprincip där utredning pågår tillsammans med Kommunledningsförvaltningen.

Nämndens ram på 167 mnkr innefattar 10 mnkr för framtagande av detaljplankostnader till verksamhetslokaler och Södra Porten. Förvaltningen räknar med att använda 6,4 mnkr avsatta för tidiga skeden - välfärdsfastigheter och Södra porten. Budgeten kommer utifrån faktiskt utfall att omfördelas till de berörda projekten. Omfördelningen av ackumulerat utfall för perioden sep-dec kommer att omfördelas i bokslutet.

Enhet	Projekt	Budget 2020	Prognos helår 2020
Gemensam verksamhet/förvaltningsledning		-8 872	
	Tvärförbindelse Södertörn	0	-500
	Brunna	0	-500
	Storvreten	0	-500
	Kassmyra	0	-500
Mark och exploatering		0	
	Södra porten	-789	-2 500
	Riksten DP6	0	-300
	Hallunda gård	-319	-400
Plan		0	
	Godemannen 2	0	-200
	Björnen 23	0	-200
	Sörgården	0	0
	Hallundavägen	-20	-800
<b>Totalt</b>		<b>-10 000</b>	<b>-6 400</b>

### Exploateringsverksamheten

Exploateringsverksamheten prognostiseras få ett resultat på plus 16,6 mnkr för år 2020.

Försäljningsintäkter, markköp samt kostnader för iordningställande av mark prognostiserar ett resultat på plus 17,8 mnkr. Plankostnader/planintäkter samt investeringskostnader i annans anläggning prognostiseras få ett resultat på -1,2 mnkr.

Exploateringsenheten har erhållit en budget på 1,1 mnkr från förvaltningsledning avseende 10 mnkr vilket resulterar i 17, 1 mnkr i avvikelse mellan budget och prognos.

Enligt ny redovisningsprincip har varje exploateringsprojekt from år 2020 ett 9-projekt och ett 2-projekt. Under 9-projekten redovisas försäljningsintäkter, eventuella markköp samt kostnader för iordningställande av mark. Under 2-projekten redovisas plankostnader/planintäkter samt investeringskostnader i annans anläggning tex trafikverkets.

Se bilaga för underlag:

1. Uppföljning 2-projekt per oktober
2. Exploateringsintäkter per oktober

# Ekonomisk uppföljning och analys

## Driftuppföljning

### Uppföljning och analys

	UTFALLJa n 20 - Okt 20	UTFALLJa n 19 - Okt 19	UTFALLJa n 19 - Mån 13 19	BUDGE T	PROGNO S	AVVIKELSEBUDGE T - PROGNO S
<b>NÄMND</b>						
Intäkter						
Kostnader	-443	-517	-638	-800	-740	60
Netto	-443	-517	-638	-800	-740	60
<b>GEMENSAM VERKSAMHET</b>						
Intäkter	1 167	4 203	5 044	1 400	1 420	20
Kostnader	-14 806	-14 736	-18 187	-28 764	-26 707	2 057
Netto	-13 639	-10 532	-13 143	-27 364	-25 287	2 077
<b>PLANENHET</b>						
Intäkter	3 441	3 797	4 605	5 570	4 478	-1 092
Kostnader	-7 085	-8 267	-10 027	-10 727	-9 246	1 481
Netto	-3 645	-4 470	-5 422	-5 157	-4 768	389
<b>BYGGLOVSENHETEN</b>						
Intäkter	11 004	10 376	12 249	11 947	12 521	574
Kostnader	-11 473	-11 552	-14 583	-15 306	-13 603	1 703
Netto	-469	-1 177	-2 334	-3 359	-1 082	2 277
<b>BOSTADSANPASSNING</b>						
Intäkter	71	0	0	0	0	0
Kostnader	-8 584	-8 003	-10 455	-9 466	-10 261	-795
Netto	-8 513	-8 003	-10 455	-9 466	-10 261	-795
<b>GEOGRAFISK INFORMATION</b>						
Intäkter	5 004	4 421	5 404	5 311	5 979	668
Kostnader	-8 798	-8 955	-11 040	-12 725	-11 763	962
Netto	-3 793	-4 533	-5 636	-7 414	-5 784	1 630
<b>STADSMILJÖENHETEN</b>						
Intäkter	14 217	13 997	15 961	20 350	19 011	-1 339
Kostnader	-93 151	-99 661	-134 556	-133 040	-131 521	1 520
Netto	-78 934	-85 664	-118 595	-112 690	-112 510	181

	UTFALLJa n 20 - Okt 20	UTFALLJa n 19 - Okt 19	UTFALLJa n 19 - Mån 13 19	BUDGE T	PROGNO S	AVVIKELSEBUDGE T - PROGNO S
MARK O EXPLOATERINGSENHETEN						
Intäkter	18 600	19 291	18 851	15 713	20 032	4 319
Kostnader	-10 369	-14 306	-16 385	-16 176	-14 373	1 803
Netto	8 231	4 985	2 466	-463	5 659	6 121
ANKOMSTBOKF FAKTUROR	-14 936	-21 255	0	0	0	0
TOTALT						
Intäkter	53 503	56 096	62 113	60 291	63 441	3 150
Kostnader	-169 742	-187 267	-215 916	-227 004	-218 214	8 790
Netto	-116 240	-131 171	-153 803	-166 713	-154 773	11 940

### Gemensam verksamhet

Totalt har förvaltningsledning och personal och administration ett överskott på 2 077 tkr för gemensam verksamhet.

Under förvaltningsledning ingår 10 mnkr avsatta för tidiga skeden - välfärdsfastigheter och Södra porten. Förvaltningen räknar med att använda 6,4 mnkr vilket ger ett överskott på 3,6 mnkr. Budgeten kommer utifrån faktiskt utfall att omfördelas till de berörda projekten.

Personal och administration kommer enligt prognos att avvika från budget med ett underskott på 1 600 tkr. För att nyttja en del av förvaltningens prognostiserade överskott kommer enheten att använda sig av 1 400 tkr i tillförda medel. Vi har sett ett ökat behov av kartläggning och utredning kring IT och vår systemmiljö av förvaltningen för att förbereda oss att möta de tydliga direktiv om att utveckla och digitalisera verksamheterna som finns från både kommunfullmäktige och vår omvärld. Ytterligare använder vi konsult för att utreda hur vi kan bygga upp en ekonomienhet som kan stärka förvaltningens förmåga att planera, följa upp och redovisa, främst inom investeringsprocessen och exploateringsekonomin.

Enheten har något lägre personalkostnader då det funnits 2 vakanser varav en har rekryterats från augusti. Dessa täcks till viss del av timanställda och en visstidsanställd.

### Planenheten

Planenheten kommer enligt årsprognosen att få ett positivt resultat på ca 390 tkr.

Intäkterna beräknas bli 1 092 tkr lägre än vad som är budgeterat för helåret. Det har varit färre bygglov som genererat planavgifter och färre planbesked än vad vi budgeterat för under perioden.

En annan förklaring är att enheten inte varit fullt bemannad. Enhetens personalkostnader ligger 1 250 tkr lägre än budget beroende på en vakant tjänst och en del sjukfrånvaro/vab under året. Övriga verksamhetskostnader för bl a konsulttjänster är ca 230 tkr lägre än budgeterat.

Planenheten kommer att få en budgetreglering utifrån de faktiska kostnaderna till projekt avseende verksamhetslokaler som regleras vid delår och årsbokslut.

## Bygglovsenheten

Bygglovsenheten prognostiseras få en positiv avvikelse i förhållande till budget på 2 277 tkr.

Intäkterna visar en positiv avvikelse på 500 tkr.

Personalkostnaderna är lägre med 700 tkr på grund av en vakans tjänst. Kostnaderna har också en positiv avvikelse på 1 800 tkr där kostnaderna för It-tjänster, konsulter och övriga kostnader är lägre.

Verksamheten för bostadsanpassning prognostiseras få en negativ avvikelse på - 800 tkr. Avvikelsen avser till stor del ett ärenden som har haft betydligt högre kostnad än den normala genomsnittskostnaden.

## Geografisk information

Enhetens helårsprognos visar ett positivt resultat jämfört med budget 1 630 tkr.

Enheten har haft fler digitaliseringsuppdrag som genererat ökade intäkter.

Vakanta tjänster under året ger ett plus i personalkostnader.

## Stadsmiljöenheten

Stadsmiljöenheten prognostiserar en helårsprognos med 181 tkr.

Enhetens intäkter har minskat till följd av pandemin. Enligt ett centralt kommunalt beslut skulle markupplåtelseavgifter ej tas ut för att underlätta för det lokala näringslivet. Detta har resulterat i cirka 1 000 tkr lägre markupplåtelseintäkter på helåret. Efterfrågan om markupplåtelse har också minskat då Folkhälsomyndighetens riktlinjer har begränsat evenemang och andra sammankomster på allmän plats. Pandemin har även visat på färre ansökningar om schaktlov och TA-planer (trafikanordningsplaner), vilket resulterat i ca 1 000 tkr lägre intäkter. Övriga intäkter är något högre vilket ger ett underskott på 1 339 tkr för intäkter totalt.

Kommunen ser centralt över hur gatukostnadsersättningar inom exploateringsprojekten ska bokföras. Detta kommer att få konsekvenser för Stadsmiljöenheten. Utredningen planeras vara klar under året.

Personalkostnaderna avviker negativt då enheten prognostiserar en personalkostnad över budget med 1 500 tkr. Åtgärder under innevarande år är planerade genom Samhällsbyggnadsförvaltningens omorganisation. Detta får dock full effekt först nästkommande år. Som en åtgärd för att kompensera detta underskott har kostnaderna för köpta konsulttjänster minskats med 500 tkr.

Årets kapitalkostnader (räntor och avskrivningar) budgeterades till 32 900 tkr. Vid uppföljning av de investeringsprojekt som kommer att färdigställas under året, kommer kapitalkostnaden uppgå till 33 600 tkr, vilket är en negativ avvikelse om 680 tkr.

Kostnaderna för grönyteskötsel och renhållning avviker negativt med 600 tkr, som en konsekvens av pandemin. Kostnaderna för den avslutade vintersäsongen är lägre än budget. Genom våra tecknade avtal med vinterunderhållsentreprenörer så sker en reglering vid säsongens avslut. Den positiva avvikelsen uppgår till 3 600 tkr. Under året har en ny upphandling genomförts i konkurrens och förnyat avtal med TFF. Nya avtal indikerar en kostnadsökning med 1 000 tkr.

Stadsmiljöenheten har vänt ett tidigare större prognostiserat helårsunderskott. Detta har kunnat ske genom omfördelningar samt effektiviseringsåtgärder. Stora delar av enhetens budget är knuten till upphandlade avtal, så som avtal för grönyteskötsel, renhållning, vinterväghållning och media (elförbrukning). Den budget som är rörlig avser personalkostnader, och felavhjälpande underhåll.

Enheten har genom prioriteringar kunnat kompensera tidigare större underskott. Enheten har även fått 700 tkr i utökat driftanslag att använda för drift och skötsel av gator, vägar, parker och grönområden för att skapa trygga, snygga och trivsamma stadsdelar.

För att nyttja en del av förvaltningens prognostiserade överskott kommer enheten att använda sig av 2 100 tkr i tillförda medel. Dessa extramedel är fördelade mellan trygghetsskapande åtgärder 1 500 tkr, uppdatera kommunens bullerkartläggning 400 tkr och utbyte av låssystem i bommar, 200 tkr.

## Mark och exploatering

Totalt sett på driften prognostiserar enheten ett positivt resultat på 6 121 tkr jämfört med budget.

Intäkter prognostiserar enheten med ett positivt resultat på drygt 4 000 tkr. Överskottet beror främst på oplanerade markförsäljningar. Avslutade fastighetsregleringar berörande fastigheterna Tegelbruket 3, Kumla Hage och Eriksberg 2:1 samt friköp av tomträtten Ensta 1:151 är de största markförvärven som påverkat resultatet.

Personalkostnaderna har en prognos på ca 1 900 tkr under budget. Avvikelsen beror främst på vakanser under året samt indrag av en tjänst på grund av besparingar.

Enheten har lite mindre avvikelser på ökade kostnader för skötsel av kommunägd mark tex borttagande av skräp. Samt lägre kostnader på konsultkostnader, framförallt rekryteringskonsulter, och detta beror på att vi inte har använt oss av externa konsulter vid rekrytering.

## Intäkts och kostnadsanalys

	Innevarande årJan 20 - Okt 20	Föregående årJan 19 - Okt 19	Föregående årJan 19 - Mån 13 19
Verksamhetens intäkter			
Taxor och avgifter	26 933	28 317	33 075
Externa bostads- och lokalhyror			
Försäljning av verksamhet	129	2	2
Bidrag från staten med flera	1 297	3 758	3 840
Övriga verksamhetsintäkter	18 549	18 746	18 771
Intäkter konto 39	6 596	5 262	6 425
Summa intäkter	53 503	56 085	62 113
Verksamhetens kostnader			
Personalkostnader	-55 032	-55 068	-66 433
Varor	-3 787	-4 763	-6 647
Entreprenad och köp av verksamhet	-34 787	-41 515	-62 188
Externa lokalhyror	-628	-602	-721
Bidrag och transfereringar	-8 139	-10 224	-12 367
Övriga verksamhetskostnader	-36 012	-45 858	-32 211
Kostnader konto 49	-1 270	-1 425	-1 710

	Innevarande årJan 20 - Okt 20	Föregående årJan 19 - Okt 19	Föregående årJan 19 - Mån 13 19
Kapitalkostnader	-22 027	-20 531	-24 799
Summa kostnader	-161 682	-179 986	-207 076
Finansiella poster	-7 963	-7 265	-8 793
Netto	-116 142	-131 166	-153 756

Intäkterna är lägre i år än för samma period förra året på grund av färre ansökningar om schaktlov och trafikordningsplaner (stadsmiljö), färre bygglov som genererat planavgifter och färre planbesked (planenheten) samt lägre bidrag från staten avseende avslutat projekt.

Kostnaderna är lägre på grund av den milda vintersäsongen som ger lägre entreprenader, samt lägre övriga verksamhetskostnader i form av konsulter samt sänkta övriga personalrelaterade kostnader.

## Övrig betydelsefull ekonomisk information

### Personal och administration

Enheten har fortsatt varit förskonade från Corona och har generellt haft en hög frisknärvaro. Enheten har på ett bra sätt anpassat sig till att arbeta mer digitalt då de flesta kan jobba hemifrån, De flesta uppdrag och arbetsuppgifter har fortsatt som vanligt och verksamheten har i liten grad påverkats. Däremot påverkas alla medarbetare av att inte ha det normala sociala samspelet.

### Planenheten

Rapporterar inga avvikelser på grund av pandemin.

### Bygglovsenheten

Rapporterar inga avvikelser på grund av pandemin.

### Geografisk information

I dagsläget kan vi inte se någon påverkan för våra uppdrag på grund av Corona. Andelen uppdrag är likvärdigt med samma period förra året. Lantmäteriet som vi får förrättningsuppdrag ifrån har dock flaggat att man kommer att behålla uppdrag för att kunna sysselsätta egen personal. Detta är inget vi har sett något av ännu.

### Stadsmiljöenheten

Stadsmiljöenheten har kunnat fullfölja sina uppdrag och verksamhetsplanerade åtgärder trots den pandemi som påverkar samhället stort. Genom att de flesta medarbetarna har arbetat på distans, har smittspridningen begränsats.

Detta har inneburit att projekt inom den löpande driften likväl som investeringsprojekt, har kunnat färdigställas.

Per delårsbokslut 2, har ett överskott för Samhällsbyggnadsförvaltningen samtliga verksamheter helårsprognostiserats. Detta har lett till att samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen beviljat ett extra anslag. Del av detta anslag har tillfallit Stadsmiljöenheten, avseende trygghetsskapande åtgärder, bullerutredning och låsbyten.

### Mark och exploatering

Vi kan på enheten inte just nu se några större avvikelser på grund av coronapandemin ur ett ekonomiskt perspektiv, vi kan se något lägre kostnader för personalen tex avgifter för kurser mm. En svårighet som enheten erfarit är introduktion av nya medarbetare, men det har trots allt flutit på



bra.

Vi ser dock att det kan finnas viss risk för förseningar i exploateringsprojekten på grund av längre sjukdomsförlopp och vård av barn som följd av Corona.

## Exploateringsintäkter

Exploateringsverksamheten prognostiseras få ett resultat på plus 16,6 mnkr för år 2020.

Försäljningsintäkter, markköp samt kostnader för iordningställande av mark prognostiserar ett resultat på plus 17,8 mnkr. Plankostnader/planintäkter samt investeringskostnader i annans anläggning prognostiseras få ett resultat på -1,2 mnkr.

Enligt ny redovisningsprincip har varje exploateringsprojekt from år 2020 ett 9-projekt och ett 2-projekt. Under 9-projekten redovisas försäljningsintäkter, eventuella markköp samt kostnader för iordningställande av mark. Under 2-projekten redovisas plankostnader/planintäkter samt investeringskostnader i annans anläggning tex trafikverkets.

Exploateringsenheten har erhållit en budget på 1,1 mnkr från förvaltningsledning avseende 10 mnkr vilket resulterar i 17, 1 mnkr i avvikelse mellan budget och prognos.

Se bilaga för underlag:

1. Uppföljning 2-projekt per oktober
2. Exploateringsintäkter per oktober

Drift 2 projekt									
Aktuella projekt	Utfall		Prognos						
	2020 (tkr)		2020 (tkr)						
	intäkt (+)	Kostnad (-)	intäkt (+)	Kostnad (-)					
2174	Alby torghus	200	-152	330	-250	Emma			
2140	Albytäppan	157	-141	574	-480	William			
2180	Botkyrka kyrkogård	25	-27	75	-75	Magnus			
2188	Centrala Riksten - etapp 6	687	-198	1 200	-1 200	Magnus			
2182	Centrala Riksten - etapp 4*	10 400	-10 400	10 400	-10 400	Magnus	*= Kostnad avser endast ombyggnation av Trafikverkets anläggning i DP4, ej övriga genomförandekostnader, Ny kostn		
2147	Hallunda gård	1 187	1 187	1 400	-1 400	Magnus			
2193	Harbro backe	376	671	376	-850	Susanne	Diskussion om nerlagda kostnader kan medföra ett underskott tills frågan är utredd.		
2176	Kassmyra	855	-684	1 050	-830	Emma			
2110	Kyrkoherden/Tuna torg	44	-51	-380	-307	Simon			
2139	Loviseberg III	0	-47	0	-220	William			
2179	Prästviken	0	-4	10	-10	Emma			
2187	Rikstens företagspark del 1	0	0	0	0	Karlos			
2184	Rikstens företagspark del 2	0	-4	0	-200	Karlos			
2177	Slagsta strand etapp 1	48	-44	48	-44	Susanne	Avser interntid		
2169	Slättmalm	572	-603	800	-800	Simon			
2175	Södra Porten	1 292	-2 500	3 400	-3 400	Sara Andersson			
		15 843	-12 997	19 283	-20 466				
				874		Saras prognos för Q4			
				3900					



		Nettokostnader mark 9XXX				
		ordningsställande av mark. Denna summa förs ut i resultatet.				
	<b>Aktuella projekt</b>	<b>2020 (tkr)</b>				
9123	ABC-tomten					
9174 / 2174	Alby torghus					
9140 / 2140	Albytäppan					
9168	Alfred Nobels Allé					
9180 / 2180	Botkyrka kyrkogård					
9183	Centrala Riksten - etapp 3					
9188 / 2188	Centrala Riksten - etapp 6					
9182	Centrala Riksten - etapp 4	-3000				
9173	Centrala Riksten - etapp 5		Vilande			
9148	Familjeparken Hågelby		Bör avslutas			
9167	Fittja Centrum					
9118	Hallunda Centrum		Vilande, avslutas eller nystartas			
9147 / 2147	Hallunda gård					
9193 / 2193	Harbro backe					
9158	Hotelletablering i Hallunda		Vilande till en aktör hittats			
9176 / 2176	Kassmyra					
9171	Kv Synemannen		Vilande, avslutas?			
9113	Loviseberg II	3961				
9139 / 2139	Loviseberg III					
9154	Norsborgsdepån	-57				
9179 / 2179	Prästviken					
9187	Rikstens företagspark del 1					
9184 / 2184	Rikstens företagspark del 2					
9117	Rotemannen		Vilande, avslutas			
9146	Sandstugan	0				
9132	Skårdal					
9101	Slagsta strand (program)					
9177 / 2177	Slagsta strand etapp 1		Markintäkten infaller när reversen går ut dvs 2023			
9169 / 2169	Slättmalm					
9133	Solskensvägen	0	Flytta 2465 till 2021. Hinner inte avsluta i år.			
9175 / 2175	Södra Porten					
9194	Tegelbruket	20000				
9151	Tegelstenen	-5	Avslutas 2020			
9170	Tingstorget					
9163	Tornet 1/Lövkojan					
9127	Torpängen	900	Avslutas 2020			
9120	Tumba Centrum	0				
9172	Tumba Skog					
9110 / 2110	Tuna torg					
9135	Ulfsbergsgården		endast genomförande			
9150	Vårsta centrum	0	Flytta -51 till 2021. Hinner inte avsluta i år			
	Totalt:	21799				
	<b>Relativt säkra intäkter 2020:</b>	<b>17838</b>				
	Osäkra intäkter 2020:	3961				

**3****Införande av avgift för parkering i cykelgarage  
(sbf/2020:293)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige fastställer föreliggande taxa för parkering av cyklar i kommunens cykelgarage
2. Taxan förs in i tabellen för ”Upplåtelse av offentlig plats” och ska följa direktiven för indexjusteringar.

**Sammanfattning**

Botkyrka kommuns transportsystem ska vara säkert, tillgängligt och framkomligt och utvecklas enligt kommunens prioriteringsordning, med gång-, cykel- och kollektivtrafik i fokus. Botkyrka ska arbeta för att öka andelen resor med hållbara transportmedel i kommunen. Med en överflyttning av resor till cykel, gång och kollektivtrafik blir det mindre utsläpp av växthusgaser, partiklar och andra luftföroreningar och därmed mindre påverkan på klimatet, människors hälsa och miljö.

Flertalet resor enligt kommunens medborgarundersökning sker med eget motorfordon trots att resans längd är inom ramen för när cykel eller promenad skulle kunna ersätta fordonsresan. Det krävs en beteendeförändring hos medborgarna för att kunna utveckla tilltalande stadsdelar, där rörelse, trygghet och miljö är starka element.

Förutsättningarna för att öka andelen gång-, cykel- och kollektivtrafikresor är bäst i tätbebyggda områden med närhet till kollektivtrafik och service. Genom att prioritera kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik inom stadsdelarna ska planeringen i kommunen skapa förutsättningar för att fler väljer dessa färdmedel.

2020-11-06

Dnr sbf/2020:293

Cykelparkering ska alltid finnas nära målpunkten och vara så säker som möjligt.

I beslut om budget 2020 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag från samhällsbyggnadsnämnden att ta fram platser för etablering av cykelparkeringar. Placering och utformning av cykelparkeringar är avgörande för hur mycket de kommer att användas. För långtidsparkeringar, så som exempelvis infartsparkeringar för cykel, är säkerheten det som värderas högst av resenärerna. Vid Tullinge pendeltågsstation planeras att under 2021 uppföra ett nytt cykelgarage för att kunna erbjuda invånarna ännu säkrare cykelparkeringsplatser som ett alternativ till de 226 cykelparkeringsplatser som redan finns vid stationen. Kommunen har sökt medel från Naturvårdsverkets Klimatkivet för investeringen. Besked om beviljande av medel beräknas i januari 2021. Som mest kan dessa medel uppgå till 1 870 000 kr.

Enligt kommunens cykelparkeringsplan behöver även cykelparkeringar vid kollektivtrafiknära lägen ses över och förbättras. Detta görs för att fler resenärer ska ha möjlighet att ta cykeln istället för bilen till kollektivtrafikanslutningarna.

## **Ärendet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i 2020 års budget fått i uppdrag att bygga ett cykelgarage i Tullinge. För att en hög säkerhet ska kunna uppnås behöver cykelgaraget vara låst vilket innebär att endast de som tecknar ett avtal om cykelparkering har tillträde till garaget. Detta skapas enklast via en abonnemangslösning som är kopplad till en mindre avgift. Alternativet att parkera gratis för cyklister kommer fortsatt att finnas vid Tullinge station, i befintliga ramlåsbara cykelparkeringar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-10-28, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Susanne Pettersson

susanne.pettersson@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Införande av avgift för parkering i cykelgarage

**Diarienummer:** sbf/2020:293

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige fastställer föreliggande taxa för parkering av cyklar i kommunens cykelgarage
2. Taxan förs in i tabellen för ”Upplåtelse av offentlig plats” och ska följa direktiven för indexjusteringar.

### Sammanfattning

Botkyrka kommuns transportsystem ska vara säkert, tillgängligt och framkomligt och utvecklas enligt kommunens prioriteringsordning, med gång-, cykel- och kollektivtrafik i fokus. Botkyrka ska arbeta för att öka andelen resor med hållbara transportmedel i kommunen. Med en överflyttning av resor till cykel, gång och kollektivtrafik blir det mindre utsläpp av växthusgaser, partiklar och andra luftföroreningar och därmed mindre påverkan på klimatet, människors hälsa och miljö.

Flertalet resor enligt kommunens medborgarundersökning sker med eget motorfordon trots att resans längd är inom ramen för när cykel eller promenad skulle kunna ersätta fordonsresan. Det krävs en beteendeförändring hos medborgarna för att kunna utveckla tilltalande stadsdelar, där rörelse, trygghet och miljö är starka element.

Förutsättningarna för att öka andelen gång-, cykel- och kollektivtrafikresor är bäst i tätbebyggda områden med närhet till kollektivtrafik och service. Genom att prioritera kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik inom stadsdelarna ska planeringen i kommunen skapa förutsättningar för att fler väljer dessa färdmedel.

Cykelparkering ska alltid finnas nära målpunkten och vara så säker som möjligt.



I beslut om budget 2020 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag från samhällsbyggnadsnämnden att ta fram platser för etablering av cykelparkeringar. Placering och utformning av cykelparkeringar är avgörande för hur mycket de kommer att användas. För långtidsparkeringar, så som exempelvis infartsparkeringar för cykel, är säkerheten det som värderas högst av resenärerna. Vid Tullinge pendeltågsstation planeras att under 2021 uppföra ett nytt cykelgarage för att kunna erbjuda invånarna ännu säkrare cykelparkeringsplatser som ett alternativ till de 226 cykelparkeringsplatser som redan finns vid stationen. Kommunen har sökt medel från Naturvårdsverkets Klimatklivet för investeringen. Besked om beviljande av medel beräknas i januari 2021. Som mest kan dessa medel uppgå till 1 870 000 kr.

Enligt kommunens cykelparkeringsplan behöver även cykelparkeringar vid kollektivtrafiknära lägen ses över och förbättras. Detta görs för att fler resenärer ska ha möjlighet att ta cykeln istället för bilen till kollektivtrafikanslutningarna.

## Ärendet

### Avgifter för parkering i kommunens publika cykelgarage

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i 2020 års budget fått i uppdrag att bygga ett cykelgarage i Tullinge. För att en hög säkerhet ska kunna uppnås behöver cykelgaraget vara låst vilket innebär att endast de som tecknar ett avtal om cykelparkering har tillträde till garaget. Detta skapas enklast via en abonnemangslösning som är kopplad till en mindre avgift. Alternativet att parkera gratis för cyklister kommer fortsatt att finnas vid Tullinge station, i befintliga ramlåsbara cykelparkeringar.

124 platser planeras att erbjudas i cykelgaraget som planeras byggas i Tullinge. Garaget beräknas kunna överbeläggas med ca 20% eftersom alla som har abonnemang inte kommer använda garaget samtidigt. Beläggningen beräknas vara låg under år 1 utifrån erfarenheter från andra kommuner. Beläggningen har enligt omvärldsbevakning hos andra kommuner successivt ökat för att till slut nå en överbeläggning efter tre till fyra år.

### Förslag till taxa

Avgiftsreglering enligt följande:  
14 dagars gratis prova-på-period  
Därefter 80kr/månad

Abonnemangslösningen som är kopplad till en mindre avgift är framför allt en åtgärd för att öka säkerheten i garaget genom att veta vem som har tillträde. Det ska gå att starta abonnemanget direkt vid cykelgaraget och till abonnenterna skickas en påminnelse varje månad via e-post för att påminna om abonnemanget. Det är lätt att avsluta sitt abonnemang på kort varsel och det är ingen uppsägningstid.





## Ekonomi

<b>Investeringskostnader</b>	
Projektering	700 tkr
Genomförande	4 300 tkr
Totalt:	5 000 000
<b>Driftskostnader</b>	
Löpande driftskostnader	110 tkr/år
Kapitalkostnader	300 tkr/år
Totalt:	410 000 kr/år

Förväntade intäkter	År 1	År 2	År 3	Maxintäkt
Ev. medel från klimatklivet				1 870 tkr
Cykelparkering	24 tkr	48 tkr	96 tkr	142 tkr

**Konsekvensanalys**

Abonnemangslösning för cykelparkering i cykelgarage beräknas medföra att tillträde till garaget blir begränsat och att säkerheten på det sättet kan säkerställas. Detta beräknas leda till att fler väljer att använda cykeln som en del av sin resa. Avgiftsbeläggningen kan dock innebära att användandet av garaget är lägre i ett inledningsskede.

**Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

Samhällsbyggnadsnämndens driftskostnader beräknas öka med 410 000 kr per år i samband med byggnation av cykelgaraget, varav kapitalkostnad beräknat på en avskrivning på 15 år innebär en årlig kostnad på 300 000 kr. De löpande driftskostnaderna beräknas till 110 000 kr per år.

Intäkterna som följer av avgifter för parkering i cykelgaraget beräknas uppgå till max 142 000 kr per år när garaget är väletablerat och används till fullt.

Carina Molin  
**Samhällsbyggnadsdirektör**

Anders Öttenius  
**Parkchef**

Expedieras till



Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsnämnden

Anders Öttenius, Parkchef

Susanne Pettersson, trafikingenjör



## 4

### **Synpunktshantering i samhällsbyggnadsförvaltningen 2020 (sbf/2020:287)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna redovisningen angående synpunkter inkomna 2020.

#### **Sammanfattning**

Under perioden 2020-01-01 till 2020-08-31 registrerades totalt 898 synpunkter som inkomna till kommunen. Av dessa skickades 60% vidare till samhällsbyggnadsförvaltningens för besvarande. Förvaltningens mål för 2020 är att 70% av inkomna synpunkter skall besvaras inom tio arbetsdagar. För perioden som redovisas här blev resultatet att 78% besvarats inom tio arbetsdagar.

#### **Ärendet**

Enligt kommunens rutin för synpunktshantering ska inkomna synpunkter redovisas för berörd nämnd, minst en gång per år. Denna redovisning bygger på uppgifter från perioden 2020-01-01 till 2020-08-31.

Under perioden har 898 synpunkter inkommit till kommunen och registrerats i kommunens ärendehanteringssystem, LEX. Registreringen sker på kommunens Medborgarcenter.

En övervägande del, 60% (530stycken), har därefter skickats vidare till samhällsbyggnadsförvaltningen för besvarande, då de bedömts höra till förvaltningens verksamhetsområden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-10-16, utgör underlag för beslutet.



2020-10-16

Dnr sbf/2020:287

Referens

Ann-Christine Gebart

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

## Synpunktshantering i samhällsbyggnadsförvaltningen 2020

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna redovisningen angående synpunkter inkomna 2020.

### Sammanfattning

Under perioden 2020-01-01 till 2020-08-31 registrerades totalt 898 synpunkter som inkomna till kommunen. Av dessa skickades 60% vidare till Samhällsbyggnadsförvaltningens för besvarande. Förvaltningens mål för 2020 är att 70% av inkomna synpunkter skall besvaras inom 10 arbetsdagar. För perioden som redovisas här blev resultatet att 78% besvarats inom 10 arbetsdagar.

### Ärende

Enligt kommunens rutin för synpunktshantering ska inkomna synpunkter redovisas för berörd nämnd, minst en gång per år. Denna redovisning bygger på uppgifter från perioden 2020-01-01 till 2020-08-31.

Under perioden har 898 synpunkter inkommit till kommunen och registrerats i kommunens ärendehanteringssystem, LEX. Registreringen sker på kommunens Medborgarcenter.

En övervägande del, 60% (530stycken), har därefter skickats vidare till samhällsbyggnadsförvaltningen för besvarande, då de bedömts höra till förvaltningens verksamhetsområden.

Förutom de registrerade synpunkterna nås förvaltningen även av synpunkter, frågor och önskemål som inkommer via andra kanaler, exempelvis genom direktkontakt med enskilda handläggare eller via funktionsbrevlådor. Ett problem med detta är att dessa synpunkter riskerar att förbli oregistrerade och därigenom inte blir synliga i synpunktshanteringssystemet eller i statistiken över inkomna synpunkter.

### Fördelning av synpunktmängd mellan kommundelar

Vid jämförelse av antal inlämnade synpunkter per kommundel syns stora skillnader mellan kommundelarna. Kommundel Tumba/Vårsta-Grödinge/ Storvreten och kommundel Tullinge står tillsammans för 73% av inkomna synpunkter till förvalt-

2020-10-16

Dnr sbf/2020:287

ningen medan Fittja, Alby och Hallunda/Norsborg tillsammans står för 24%. Förvaltningen har inte gjort någon analys av orsaken till detta, men kan konstatera att underhållsnivå, skick, skötsel och renhållning är densamma inom hela kommunen.

Värt att notera i sammanhanget är dock att innevånarantalet skiljer sig åt i kommundelarna, något som kan påverka den procentuella andelen inkomna synpunkter från respektive kommundel. Störst befolkningssmängd hittas i kommundel Tumba/Vårsta-Grödinge/ Storvreten följt av kommundel Tullinge. Det lägsta innevånarantalet finns i Fittja respektive Alby.

Procentuell fördelning av synpunkter med avseende på kommundel

Tumba/ Vårsta-Grödinge/Storvreten	37%
Tullinge	36%
Hallunda/Norsborg	16%
Fittja	3%
Alby	5%
Hela Botkyrka	3%

### Synpunkternas innehåll

Engagemang i aktuella händelser i samhället/ kommunen förefaller påverka antalet inlämnade synpunkter. I slutet av juni kom exempelvis ett stort antal synpunkter till förvaltningen vilka hade sitt ursprung i vårens medborgardialog i Tullinge.

Det är även vanligt att synpunkterna rör frågor som är aktuella för årstiden. I samband med vintersäsongen så ökar antalet synpunkter som handlar om snöröjning, halkbekämpning och framkomlighet på gator, gång- och cykelvägar och sommartid ökar synpunkter angående städning och skötsel av parkmark. I somras dök också för första gången ett antal synpunkter angående upplevda problem med vattensko-terkörning upp.

### Fördelning av synpunkter mellan förvaltningens enheter och verksamhetsområden

Stadsmiljöenheten	90%
Miljöenheten	4%
Planenheten	1%
Bygglovsenheten	1%
MEX-enheten	3%
GIS-enheten, adm. Enheten, m.m.	1%

Merparten (ca 90%) av de synpunkter som når samhällsbyggnadsförvaltningen rör frågor inom stadsmiljöenhetens verksamhetsområden. Många av synpunkterna be-

2020-10-16

Dnr sbf/2020:287

rör inskrivarnas närmiljö. Det rör sig bland annat om trafikfrågor (ex. säkerhet, framkomlighet och hastighet), parkeringsfrågor och förvaltarfrågor (ex. skötsel av grönområden/ parker och gång- och cykelstråk samt gatuunderhåll).

Även inom stadsmiljöenhetens verksamhetsområden är fördelningen av antal inkomna synpunkter ojämn.

Fördelning av synpunkter mellan stadsmiljöenhetens verksamhetsområden

Trafikfrågor	32%
Belysning	2%
Gatuunderhåll	5%
Landskapsarkitekter	1%
Parkering och tillståndfrågor	12%
Förvaltning av utemiljö inklusive g/c vägar och skog	46%
Övrigt	2%

### Måluppfyllelse

Kommunen har en målsättning att inkomna synpunkter ska besvaras inom 10 arbetsdagar. Samhällsbyggnadsförvaltningens mål för 2020 är att 70% av inkomna synpunkterna ska vara besvarade inom 10 arbetsdagar. Utfallet per sista augusti 2020 visar att ca 78% av synpunkterna besvaras inom 10 arbetsdagar.

Carina Molin  
Samhällsbyggnadsdirektör

Anders Öttenius  
Chef stadsmiljöenheten

Expedieras till

**DET HÄR ÄR  
BOTKYRKA**

# Synpunktsredovisning Samhällsbyggnadsförvaltningen 2020



**BOTKYRKA  
KOMMUN**

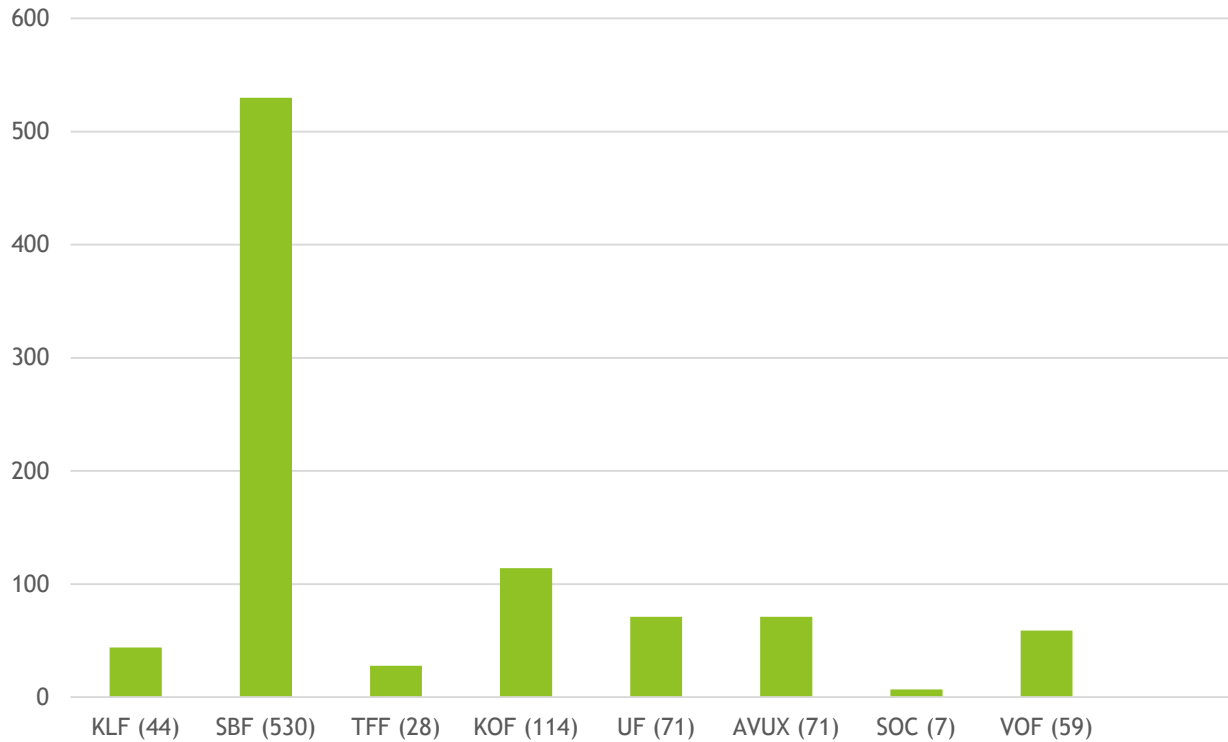


# SYNPUNKTER - SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

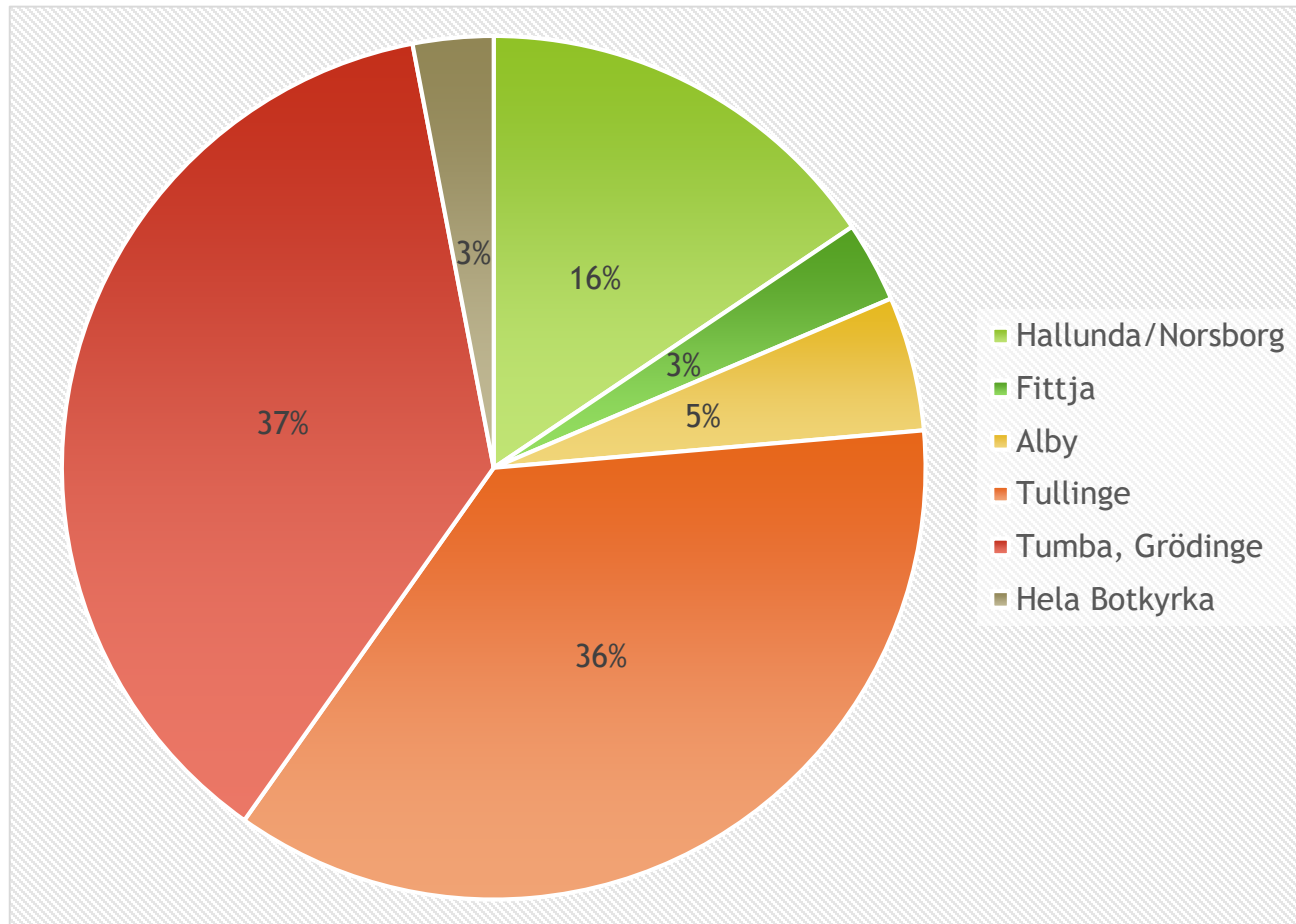
- Mellan 1/1 -2020 och 31/8 -2020 (delår 1 + 2) inkom totalt 898 LEX- registrerade synpunkter till kommunen.
- Av dessa skickades 530 stycken, eller 60%, till Samhällsbyggnadsförvaltningen för besvarande.
- Synpunkter når förvaltningen genom Medborgarcenter, men även genom kontakter med förvaltningens enheter på annat sätt, exempelvis genom direktkontakt med handläggare via mejl, telefon eller brev.
- Här redovisas endast de synpunkter som passerat och registrerats i LEX av Medborgarcenter.



## Fördelning av synpunkter mellan förvaltningarna



## Synpunkter till Samhällsbyggnadsförvaltningen fördelade på kommundel

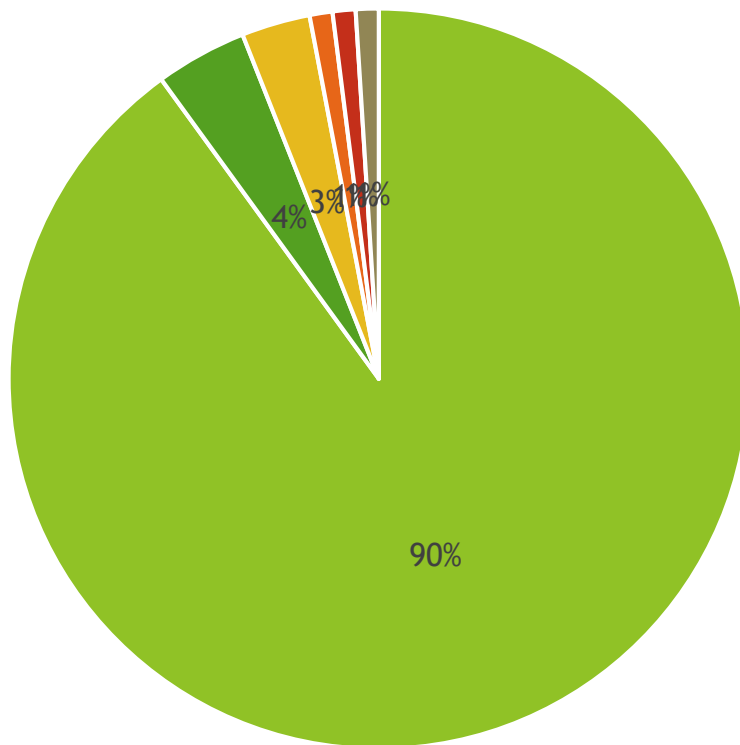


## När många liknande synpunkter inkommer från flera synpunktslämnare kan det handla om:

- Något som är aktuellt för årstiden ex. snöröjning på vintern, planteringar och grönyteskötsel på våren/ sommar
- Någon aktuell/ engagerande fråga som rör kommunen eller kommundelen. Exempel är trafiksituationen i Riksten, Södra porten, miljön kring Tumba centrum.
- I samband med medborgardialogen Tullinge lämnades ett stort antal synpunkter in
- Under våren har 6 stycken synpunkter inkommit som har någon form av anknytning till smittspridning/ Covid-19. Synpunkterna har rört oro för trängsel och brist på avstånd mellan personer.

# Procentuell fördelning av inkomna synpunkter mellan Samhällsbyggnadsförvaltningens enheter

(bygger på uppgifter från perioden 2019-05-01 - 2019-10-24)



■ Stadsmiljöenheten 90% ■ Miljöenheten 4%

■ Bygglov 1%

■ Planenheten 1%

■ MEX 3%

■ GIS, Adm, m.m. 1%

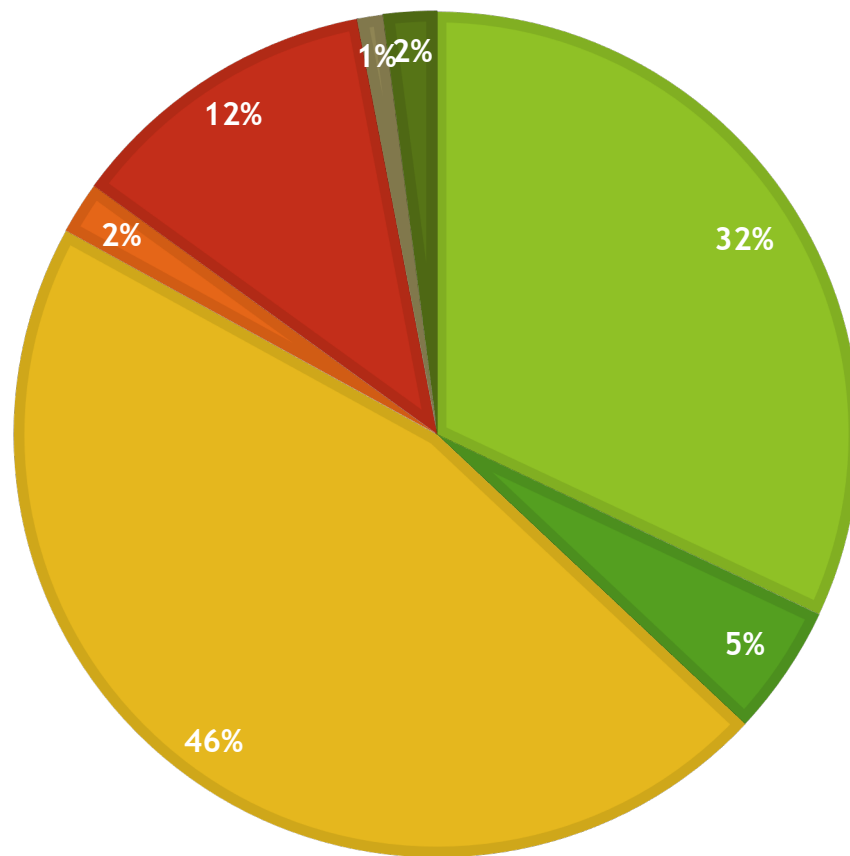
## Exempel på innehåll i synpunkter/ frågor till Samhällsbyggnadsförvaltningens enheter

- **Mark och exploateringsenheten**
  - Frågor rörande stränder/ bryggor, gränsdragningar, vattenskoterkörning
- **Planenheten**
  - Synpunkter kring detaljplaner samt var och vilken typ av nya bostäder som planeras
- **Bygglövsenheten**
  - Ovårdad tomtmark, vad som är tillåtet att uppföra på den egna tomtmarken
- **Miljöenheten**
  - Nedskräpning, föroreningar i skog, mark och vattendrag, naturskyddsfrågor, tillsynsfrågor kring livsmedelshantering och smittspridning

Det förekommer även att ärenden startar som synpunkt men konverteras till anmälningsärenden.

## Fördelning av synpunkter inom Stadsmiljöenheten

- Trafikgruppen
- Belysning
- övrigt
- Gatuunderhåll
- Tillståndsgruppen
- Förvaltargruppen
- Landskapsarkitekter



## Återkommande synpunkter -Stadsmiljöenheten

- **Trafikfrågor** -Synpunkter om höga hastigheter och oro för barns säkerhet. Återkommande önskemål om
  - Nya/ alternativt förbättrade farthinder
  - Hastighetsövervakning
  - Fler/ förbättrade gång- och cykelvägar samt trottoarer
  - Nya övergångsställen
- **Parkeringsfrågor**
  - fler p-platser lokalt samt infartsparkeringar
  - Laddplatser för elbilar
  - Tydligare skyltning

## Återkommande synpunkter -Stadsmiljöenheten forts.

- **Gatuunderhåll - Synpunkter på -och önskemål om**
- förbättrad snöröjning, sopning
  - Bättre vägunderhåll och vägbeläggningar
  - Tydligare skyltning
- **Förvaltarfrågor**
  - Skötsel av grönytor och parkmark och g/c vägar
  - Fler papperskorgar, bänkar
  - Nya lekplatser samt upprustning av befintliga
  - Hundrastgårdar
  - Hinder för olovlig körning på g/c vägar



## Återkommande synpunkter -Stadsmiljöenheten forts.

### ➤ **Belysning**

- Bättre belysning i utomhusmiljöer
- Energisnålare belysningsarmaturer

### ➤ **Landskapsarkitekter**

- Synpunkter på/ önskemål om satsningar på specifika platser/ områden i kommunen
- Nya lekplatser

### ➤ **Övrigt t.ex.**

- Synpunkter kring sophantering/ FTI
- Synpunkter angående pågående projekt

## Återkommande synpunkter -Stadsmiljöenheten forts.

- vintertid -synpunkter angående plogning, sandning av vägar och g/c vägar.
- Sommartid -synpunkter om planteringar, skötsel av grönytor och parkmark, fler och bättre cykelparkeringar
- **Synpunkter kan ibland vara svåra att kategorisera, vilket bland annat påverkar svarstiden. Det kan till exempel röra sig om inkomna synpunkter:**
  - som berör flera förvaltningar, enheter eller team inom en enhet
  - som snarare anses vara en felanmälan
  - som innehåller flera synpunkter i samma text eller är en blandning av felanmälan och synpunkt

## MÅLUPPFYLLELSE:

- ▶ Målsättningen 2019 var att 50% av de synpunkter som inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen skulle besvaras inom 10 arbetsdagar. Utfallet för helåret blev 45%.
- ▶ Målsättningen 2020 är att 70 % av de synpunkter som inkommer till förvaltningen ska besvaras inom 10 arbetsdagar. Utfallet för delår 1 och 2 visade på ca 78%.



## 5

### **Planbesked för Duvan 14 i Tumba (sbf/2020:242)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Duvan 14 i Tumba.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och förvaltningen samt utarbeta ett förslag till detaljplan för Duvan 14.

#### **Sammanfattning**

Duvan 14 ligger längs Dalvägen, ca 500 meter söder om Tumba centrum, och angörs från Grödingevägen. På fastigheten finns två byggnader. Fastigheten har en markareal om ca 2200 kvm och pekas i ÖP som utvecklingsområde för bostäder och handel.

På Dalvägen trafikeras idag farligt gods och en bensinmack finns på andra sidan vägen. Ett riskavstånd om 20 meter mellan vägkant och bebyggelsens fasad har lämnats bebyggelsefritt i nuvarande förslag. Riskavstånd behöver dock utredas vidare i kommande skede. Länsstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd om 25 meter längs vägarna där farlig gods transporteras, i enskilda fall kan avståndet minskas om det bedöms som lämpligt.

#### **Ärendet**

Detaljplanen syftar till att omvandla Duvan 14 från småindustri till en blandning av cirka 40 bostäder om två till fem våningar samt lokaler i markplan mot Dalvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-11-03, utgör underlag för beslutet.



Referens  
Laura Mannino

Mottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

## Planbesked för Duvan 14 i Tumba

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Duvan 14 i Tumba.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och förvaltningen samt utarbeta ett förslag till detaljplan för Duvan 14.

### Sammanfattning

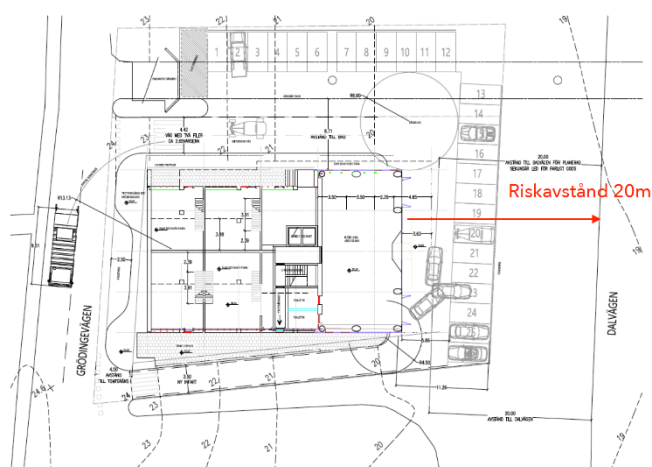
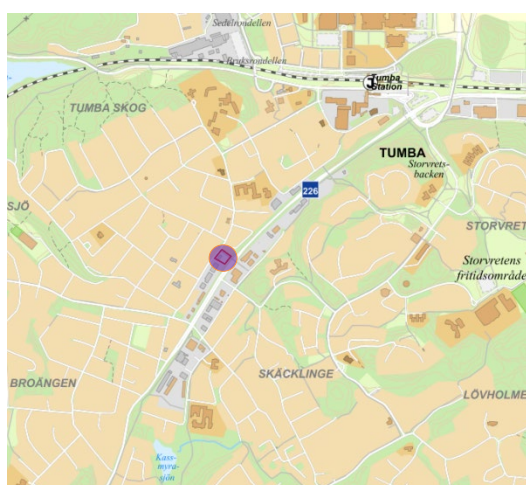
Detaljplanen syftar till att omvandla Duvan 14 från småindustri till en blandning av cirka 40 bostäder om två till fem våningar samt lokaler i markplan mot Dalvägen.

Duvan 14 ligger längs Dalvägen, ca 500 meter söder om Tumba centrum, och angörs från Grödingevägen. På fastigheten finns två byggnader. Fastigheten har en markareal om ca 2200 kvm och pekas i ÖP som utvecklingsområde för bostäder och handel.



*Infart från Grödingevägen samt gång- och cykelbron markeras i rött.*

På Dalvägen trafikeras idag farligt gods och en bensinmack finns på andra sidan vägen. Ett riskavstånd om 20 meter mellan väggkant och bebyggelsens fasad har lämnats bebyggelsefritt i nuvarande förslag. Riskavstånd behöver dock utredas vidare i kommande skede. Länsstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd om 25 meter längs vägarna där farlig gods transporteras, i enskilda fall kan avståndet minskas om det bedöms som lämpligt.

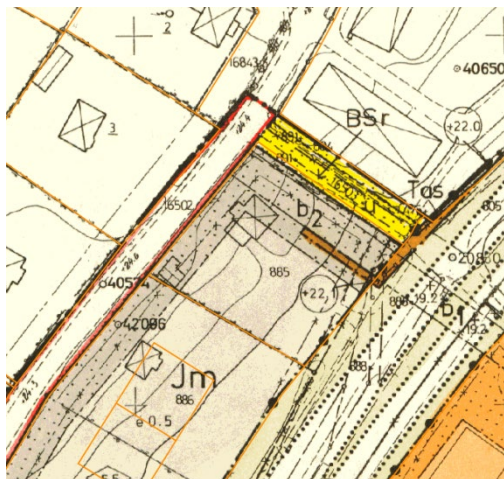


Orienteringskarta över området i väster och förslag med riskavstånd i höger.

### Planförutsättningar

Området är planlagt. Gällande detaljplan för området är detaljplan Dalvägen III (16-22) från 1979-12-11. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Detaljplanen är avsedd för små industri (Jm), gatutrafik och allmän gångtrafik. Del av marken är prickad.

Med den nya förslag ska ”prickmarken” (mark som inte får bebyggas) tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse och tillhörande anordningar. Rörelse för oskyddade trafikanter via gång- och cykelbron från/till Dalvägen och genom detaljplaneområdet säkras fortsättningsvis.



*Gällande detaljplan.*

### Utredningar

Inom ramen för detaljplanearbetet bör följande utredningar göras:

- Riskutredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning, inklusive rörelse för oskyddade trafikanter vid korsningar på Dalvägen och parkering
- Geoteknisk utredning inklusive skredrisk
- Dagvattenutredning inklusive analyser på grundvatten och vattenskyddsområden
- Skyfallskartering och PM
- Luftkvalitet PM
- MIFO fas 1 - översiktlig markundersökning
- VA PM
- Avfall PM
- Gestaltungsprogram
- MKB

### Konsekvenser

#### Miljökonsekvenser

Flera miljöaspekter kommer att behöva utredas under planarbetet för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. Vägtrafikbuller, skredrisk, dagvatten- och skyfallshantering, risker på grund av transportled för farligt gods,

luftkvalitet och eventuella markföroreningar är frågor som behöver studeras närmare.

**Preliminär tidplan**

Planuppdrag	Q1 2023
Antagande	Q3 2025

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin  
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson  
Planchef

---

Expedieras till  
Planadministratör





## 6

### **Planbesked för Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 19:163 19:161 och 19:617 (sbf/2020:244)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 19:163, 19:161, och 19:617 i syfte att pröva möjligheten att tillskapa ytterligare bostäder.

#### **Sammanfattning**

Begäran av planbeskedet syftar till att utveckla området med ombyggnad av befintligt bostadshus och nybyggnad av ytterligare bostadshus. Ärendet har tidigare behandlats som förhandsbesked för bygglov och planbesked 2013 och planbesked 2015. I båda ärendena från 2013 har nämnden lämnat avslag. Ärendet från 2015 återtogs av sökande. Sökande har i sin reviderade ansökan utökat det aktuella området samt ändrat placeringen av ny bebyggelse. Den inlämnade ansökan beskriver både i text och bild den föreslagna bebyggelsen.

I denna ansökan vill fastighetsägaren genomföra en planläggning för exploatering av fastigheterna Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 9:163, 19:161 och 19:617. Ansökan avser ombyggnad av nuvarande huvudbyggnad till fem (5) lägenheter samt tillskapande av ytterligare byggnader. Ytterligare byggnader avser dels nybyggnad av två flygelbyggnader med sammantaget fem lägenheter samt 14 fristående tvåvåningsbyggnader (som ersätter befintlig bostadsbyggnad på fastigheten 19:617) med sammantaget femtio (50) lägenheter. Totalt omfattar förslaget ett tillskapande av 60 lägenheter i storlekarna 1-4 r.o.k varav hälften utgörs av smålägenheter. Samtliga lägenheter är tillgängliga direkt från gång- eller körväg samt med hiss från ett förslaget parkeringsgarage.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utveckling av fastigheterna kan prövas i en planprocess i syfte att medge fler bostäder i den befintliga huvudbyggnaden och tillskapa ytterligare ett antal bostäder och därmed möjliggöra ett bevarande av huvudbyggnaden och säkra dess kulturhistoriska värden i en detaljplan.

2020-11-06

Dnr sbf/2020:244

### **Ärendet**

De aktuella fastigheterna är belägna vid Tullingesjöns strand vid Örnbergets fot och de befintliga byggnaderna är väl synliga i stads- och landskapsbilden. Området ingår i ett större naturområde som i Handlingsprogram för skogsvårdsfrågor, Botkyrka kommun, 1991, bedömts ha mycket högt naturvärde, klass 2. Naturområdet sträcker sig från Örnberget i norr och rundar bergsbranten i söder. Norr om tomten ligger ett område som är klassat som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen, objekt 75. Nyckelbiotopen omfattar Örnberget och områdena omkring berget. Området finns med i kommunens naturvårdsprogram, Botkyrkas gröna värden, som ett område med höga naturvärden, klass 3. Aktuella fastigheter berörs även av två gröna samband som pekas ut i kommunens översiktsplan. Ett går från Tullingesjön via Örnberget till Tullingeberg och vidare österut, och det andra följer stranden längs Tullingesjön.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-10-10, utgör underlag för beslutet.



2020-10-08

Referens  
Per-Anders Framgård

Mottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

## Planbesked för Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 19:163 19:161 och 19:617

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 19:163, 19:161, och 19:617 i syfte att pröva möjligheten att tillskapa ytterligare bostäder.

### Sammanfattning

Begäran av planbeskedet syftar till att utveckla området med ombyggnad av befintligt bostadshus och nybyggnad av ytterligare bostadshus. Ärendet har tidigare behandlats som förhandsbesked för bygglov och planbesked 2013 och planbesked 2015. I båda ärenden från 2013 har nämnden lämnat avslag, ärendet från 2015 återtog av sökande. Sökande har i sin reviderade ansökan utökat det aktuella området samt ändrat placeringen av ny bebyggelse. Den inlämnade ansökan beskriver både i text och bild den föreslagna bebyggelsen.

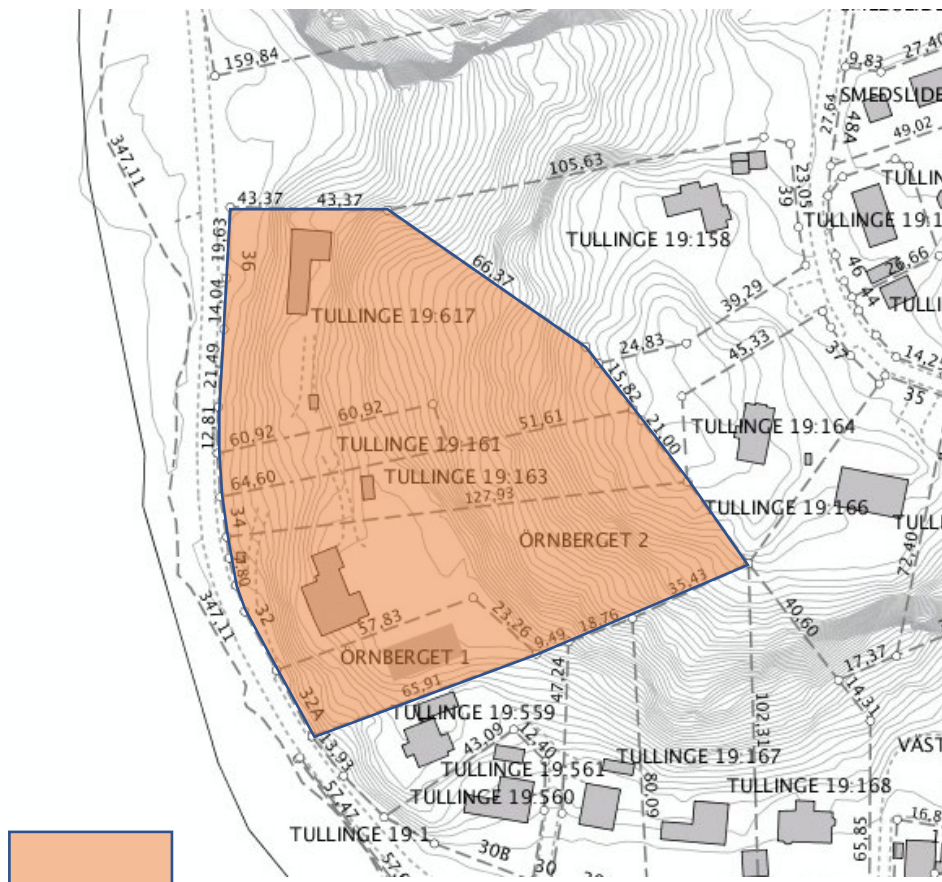
I denna ansökan vill fastighetsägaren genomföra en planläggning för exploatering av fastigheterna Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 9:163, 19:161 och 19:617. Ansökan avser ombyggnad av nuvarande huvudbyggnad till fem (5) lägenheter samt tillskapande av ytterligare byggnader. Ytterligare byggnader avser dels nybyggnad av två flygelbyggnader med sammantaget fem lägenheter samt 14 fristående tvåvåningsbyggnader (som ersätter befintlig bostadsbyggnad på fastigheten 19:617) med sammantaget femtio (50) lägenheter. Totalt omfattar förslaget ett tillskapande av 60 lägenheter i storlekarna 1-4 r.o.k varav hälften utgörs av smålägenheter. Samtliga lägenheter är tillgängliga direkt från gång- eller körväg samt med hiss från ett föreslaget parkeringsgarage.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utveckling av fastigheterna kan prövas i en planprocess i syfte att medge fler bostäder i den befintliga huvudbyggnaden och tillskapa ytterligare ett antal bostäder och därmed möjliggöra ett bevarande av huvudbyggnaden och säkra dess kulturhistoriska värden i en detaljplan.

### Ärendet

De aktuella fastigheterna är belägna vid Tullingesjöns strand vid Örnbergets fot och de befintliga byggnaderna är väl synliga i stads- och landskapsbilden. Området ingår i ett större naturområde som i Handlingsprogram för skogsvårdsfrågor, Botkyrka kommun, 1991, bedömts ha mycket högt naturvärde, klass 2. Naturområdet sträcker sig från Örnberget i norr och rundar bergsbranten i söder. Norr om tomten ligger ett

område som är klassat som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen, objekt 75. Nyckelbiotopen omfattar Örnerget och områdena omkring berget. Området finns med i kommunens naturvårdsprogram, Botkyrkas gröna värden, som ett område med höga naturvärden, klass 3. Aktuella fastigheter berörs även av två gröna samband som pekats ut i kommunens översiktsplan. Ett går från Tullingesjön via Örnerget till Tullingsberg och vidare österut, och det andra följer stranden längs Tullingesjön.



Aktuella fastigheter

### Frågor att hantera i kommande planarbete:

#### ***Landskapsbild***

Nuvarande landskapsbild över området sett från Örnerget och Tullingesjön domineras av skog och dramatiska bergsbranter, med gles bebyggelse av äldre karaktär. Den kuperade terrängen ställer krav på nya byggnaders anpassning till landskapsbild, framför allt sett från sjön och stranden. Vid en byggnation kommer det sannolikt att krävas sprängnings- och schaktningsarbeten.

#### ***Kulturmiljö***

2020-10-08

På Örnberget ligger en fornborg (RAÄ-nummer Botkyrka 225:1). Fornlämningens utbredning sträcker sig runt berget. Den nuvarande byggnaden finns med i kulturmiljöprogrammet som en enskild byggnad med bevarad karaktär.

Riktlinjer för kulturmiljön i Tullinge är enligt kulturmiljöprogrammet följande:

- Grundstrukturen i gatunät och tomtindelning respekteras.
- Villor med bevarad ursprunglig karaktär värnas. Ändring utförs med respekt för huvudbyggnadens karaktärsdrag. Fasader, tak, fönster, entrépartier och balkonger ges en tidstypisk utformning. Tillbyggnader underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär.
- Nya byggnader inordnas i miljön på ett medvetet sätt. Skala och proportioner anpassas till närliggande villors karaktär. Gestaltningmässigt eftersträvas ett individuellt uttryck i nutida formspråk. Omfattande utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor undviks.
- Komplementbyggnader placeras så att gatubildens helhetsverkan med friliggande hus på uppvuxna trädgårdstomter bibehålls. Höjd, volym och utförande underordnas och anpassas till huvudbyggnadens karaktär

Kulturmiljöprogrammet tar med byggnader och miljöer som har ett allmänintresse. Förslaget till utbyggnad behöver bearbetas i det kommande planarbetet så att det följer riktlinjerna och respekterar huvudbyggnadens karaktärsdrag. Den ursprungliga karaktären är att huvudbyggnaden har legat ensamt på en bergsklippa mot sjön, därför krävs större respektavstånd från huset för att karaktären ska bibehållas.

De nya husen har anpassats och underordnar sig huvudbyggnaden i volym och höjd. Eftersom omfattningen av byggnationen är så stor kommer den nya bebyggelsen väldigt nära. Med detta förslag riskerar vyn från vattnet att domineras av de nya husen.

### ***Gröna värden***

Området som ligger i direkt anslutning norr om fastigheten, är i Botkyrka kommuns översiktsplan utpekad som en grön kil. På båda sidor om fastigheten finns mycket höga ekologiska värden kopplade till naturmarken. Ett viktigt lövskogssamband finns på södra delen av fastigheten. En redovisning behöver göras av hur den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den gröna kilen, så att denna inte påverkas negativt.

### ***Rekreation***

Örnberget och stranden nedanför är mycket välbesökta. På Örnberget ligger Eklidskolors naturstig och området bedöms ha höga värden som grönyta för skolan, enligt kommunens kartläggning *Grönytor runt förskolor och skolor i Botkyrka*, 2010. Örnberget används för klättring. Nuvarande naturtillstånd bidrar till helhetsupplevelsen för de som besöker Örnberget eller promenerar längs stranden.

### ***Tillgänglighet, angöring och sophantering***

2020-10-08

Angöringen till respektive fastighet är en förutsättning för att bebyggelse ska kunna ske. Angöringsvägen måste möta kraven för angöring, trafik, sophantering samt räddningstjänst och angöring ska lösas till respektive fastighet. Vägen Tullinge strand tål inte några ytterligare mängder trafik. Tullinge strand, som är infartsgata till fastigheterna, är översvämningsriskområde enligt Länsstyrelsen. Det betyder att vägen riskerar att bli översvämmad i större utsträckning i framtiden. Samhällsviktiga funktioner riskerar då att inte kunna ta sig fram till fastigheterna. I det kommande planarbetet är detta frågor som särskilt måste utredas.

### ***Vatten***

Området ligger mycket nära södra delen av Tullingesjön och regnvatten som faller inom området och inte infiltreras rinner ner till sjön. Södra delen av sjön omfattas av yttre och inre skyddsområde för Tullinge vattentäkt. Vattenmyndigheten har bedömt sjöns ekologiska status som god och statusen får inte försämrats. Den kemiska statusen har bedömts som ej god, p.g.a. förekomsten av tributyltenn (och kvicksilver). Sjöns kemiska status ska klara god status senast år 2021, statusen får inte försämrats. En exploatering av området får inte riskera att mängden förorenat dagvatten kommer att öka. Då byggnation på platsen förväntas innebära schaktnings- och sprängningsarbeten, föreligger det en risk för att slam- och kväverikt vatten kommer att rinna ner i Tullingesjön.

### ***Dagvatten***

Det kan bli svårt att ta hand om dagvattnet på ett bra sätt. Tullingesjön är utpekad som dricksvattenförekomst i den regionala dricksvattenförsörjningsplanen. Detaljplanarbetet får utvisa hur detta ska lösas. En utredning av dagvattenhantering inom kvartersmark behöver göras. Det framtida dagvattnet behöver troligen tas omhand lokalt.

## **Planförutsättningar**

### **Kommunens översiktsplan**

Området är utpekad som gles stadsbygd. Viss utveckling kan tillåtas här men andra platser i tät stadsbygd bör prioriteras utifrån att kommunen har svårt att få till nybyggnation inom den täta stadsbygden. Det är viktigt att värna de gröna sambanden. Området är inte försörjt med kollektivtrafik. Det tar ca 15-20 min i kuperad terräng till närmsta busstation. Sannolikt blir detta ett bilberoende område.

### **Gällande detaljplan**

För fastigheterna gäller detaljplan 41-9, som vann laga kraft 1966-10-11. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Enligt gällande detaljplan ska fastigheterna användas för bostadsändamål och får endast byggas med hus som uppförs fristående i en våning. Fastigheterna får inte vara mindre än 900 kvm och får inte byggas med mer än 200 kvm. På varje fastighet får det endast uppföras en huvudbyggnad som inrymmer en lägenhet.

2020-10-08

## Utredningar

Förvaltningen bedömer initialt att följande utredningar behöver göras inom ramen för detaljplanearbetet:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning (med tillhörande markundersökning)
- Landskapsanalys/naturvärdesinventering
- Kulturmiljöutredning
- Gestaltungsprogram
- Trafik- och parkeringsutredning

## Konsekvenser

### Sociala konsekvenser

Genomförandet av planförslaget skulle kunna innebära positiva sociala konsekvenser förutsatt att bebyggelsen gestaltas omsorgsfullt och tar hänsyn till befintliga landskapsbilden. T ex kan de planerade bostäderna bidra till att de befintliga gång- och cykelstråken upplevs som tryggare. Frågan behöver utredas vidare under planarbetet.

### Barnkonsekvenser

Genomförandet av planförslaget kan bidra till att gång och cykelvägar längs Tullingesjön upplevs som mer trygga och säkra.

### Miljökonsekvenser

Förvaltningen har initialt bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Genomförandet av planförslaget skulle kunna medföra positiva konsekvenser för miljön genom att en minde mängd vatten från berget rinner ner i Tullingesjön. Ett utvecklat förslag med mycket grönska skulle i sin tur ge bättre förutsättningar för att ta hand om dagvattnet och extrema skyfall. Frågan behöver utredas vidare under planarbetet.

### Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten är redan ansluten till VA, fjärrvärme, el osv. Därmed bedöms projektet inte medföra några större ökade investeringskostnader för kommunen. Om kapaciteter behöver höjas eller någon av ledningarna behöver flyttas för att möjliggöra utbyggandet av planförslaget, ska kostnaderna täckas av fastighetsägaren.

Om exploatering endast sker inom fastighetsägarens mark och inga åtgärder behövs på de kommunala anläggningarna så utgör inte projektet ett exploateringsprojekt. Sannolikt kan dock Tullinge Strand behöva anpassas för ökad trafik.

2020-10-08

Ett ramavtal och plankostnadsavtal behöver tecknas i samband med att planuppdraget ges.

Preliminär tidplan

Planuppdrag

Antagande

kvartal 2 / 2026

kvartal 4 / 2028

**Bilagor:**

Ansökan om planbesked

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin

Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson

Planchef

Expedieras till

Planadministratör

Sökande

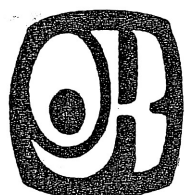


2014-11-20, rev 20-07-13

**Bilaga till**

**BEGÄRAN OM PLANBESKED**

**avseende fastigheterna Örnerget 1 & 2, Tullinge 19:163, 19:167 samt 19:617,  
Botkyrka kommun.**



**JOK-Konsult**

ARKITEKTER OCH BYGGNADSIINGENIÖRER SBR  
Box 333, S-761 24 NORRTELJE  
Tel +46(0)176 23 70 13 Fax +46(0)176 23 70 14  
E-post: [janne.kaatari@telia.com](mailto:janne.kaatari@telia.com)

## Syftet med begäran om planbesked

Denna begäran om planbesked syftar till att kommunen ska besluta om att inleda en planutredning som ska leda till en ny detaljplan för området. Fastighetsägaren har önskemål om att utveckla fastigheterna genom om- och nybyggnad till bostadsrätter. Detta ska ske genom ombyggnad av nuvarande huvudbyggnad till fem (5) lägenheter samt tillskapande av ytterligare byggnader. Ytterligare byggnader avser dels nybyggnad av två flygelbyggnader med sammantaget fem lägenheter samt 14 fristående två-våningsbyggnader (som ersätter befintlig bostadsbyggnad på fastigheten 19:617) med sammantaget femtio (50) lägenheter. Totalt omfattar förslaget ett tillskapande av 60 lägenheter i storlekarna 1-4 r.o.k varav hälften utgörs av smålägenheter. Samtliga lägenheter är tillgängliga direkt från gång eller körväg samt från hiss från parkeringsgaraget.

## Areal

Området består av sammanlagt 13 800 kvm.

## Byggarea, BTA

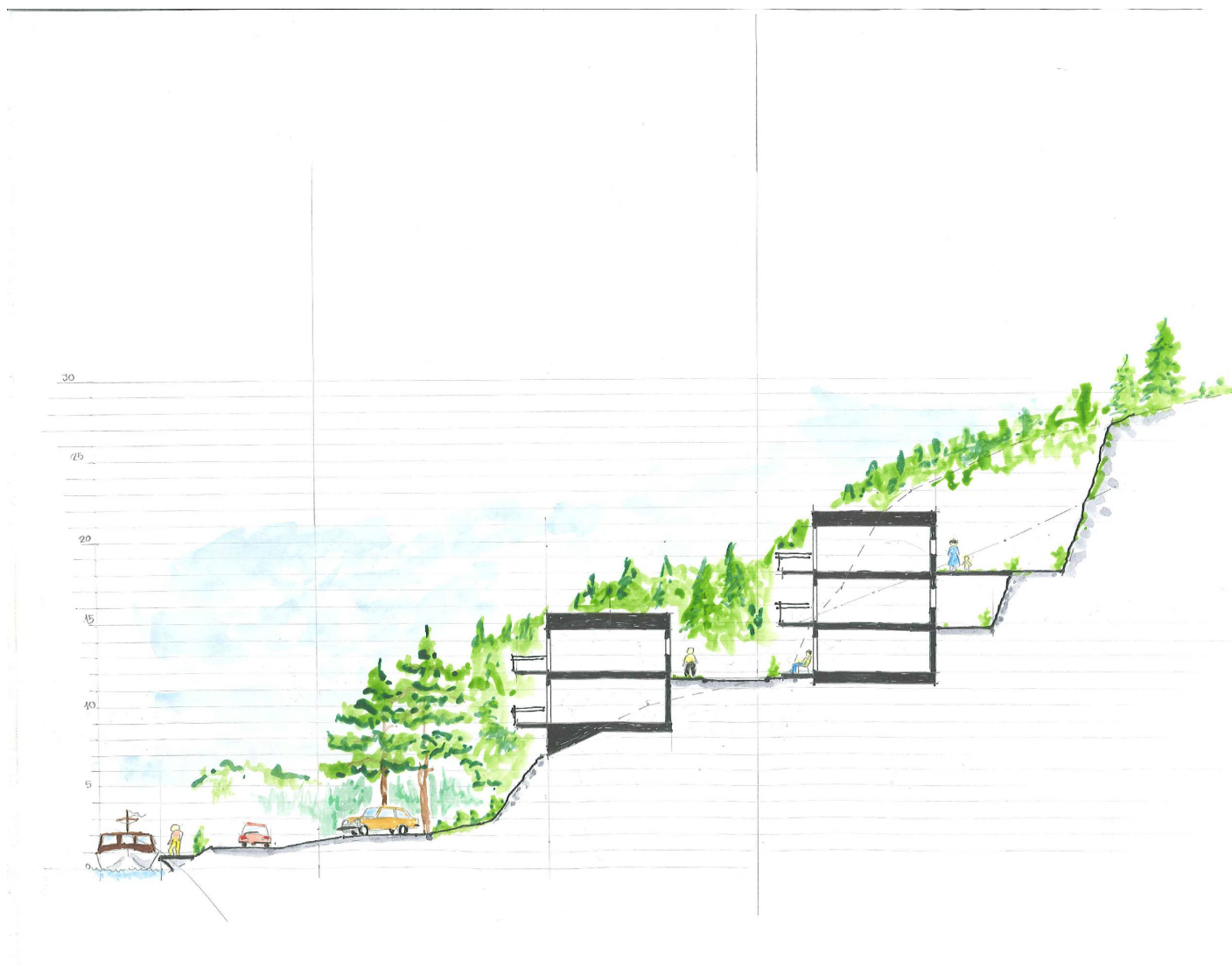
I området planeras byggnader utföras med en total BTA om 4500 m<sup>2</sup> inkluderat öppenarea om 315 m<sup>2</sup> samt BIA om 1500 m<sup>2</sup>. BIA är under mark och under de nya byggnaderna.



## Översiktlig beskrivning av området

Fastigheterna är belägna i stadsdelen Tullinge. Området består av en bergssluttning som gränsar mot allmän väg och Tullingesjön i väster och i öster c:a 55 meter högre mot kommunal parkmark. Områdets norra del gränsar till område som enligt Botkyrkas gröna värden (BGV) är klassade som kulturmiljö med naturvärden.

Den planerade byggnationen har omarbetats efter den kommunikation som skett med kommunen under tiden från 2014 och exploateringen har anpassats till denna. Förutom den befintliga "herrgårdsbyggnaden" planeras nybyggnationen inpassas i "hyllor" i den befintliga bergssluttningen och utformas så att de tydligt underordnar sig det befintliga bostadshuset. De ges ett formspråk som är väl anpassat till topografin och utgör en införlivad del berget. Skalan på nybyggnationen är nätt och byggnaderna har en tydlig distans till varandra. Byggnadernas låga formspråk med träfasader i milda naturliga gråtonade färgsättningar kommer att smälta in i bergets egen färgskala och även delvis döljas av de nedanför befintliga träden som bevaras och kompletteras efter att byggnadsarbetena avslutats. Byggnaderna planeras vidare att utföras med gröna beväxta tak (ex Sedumtak).



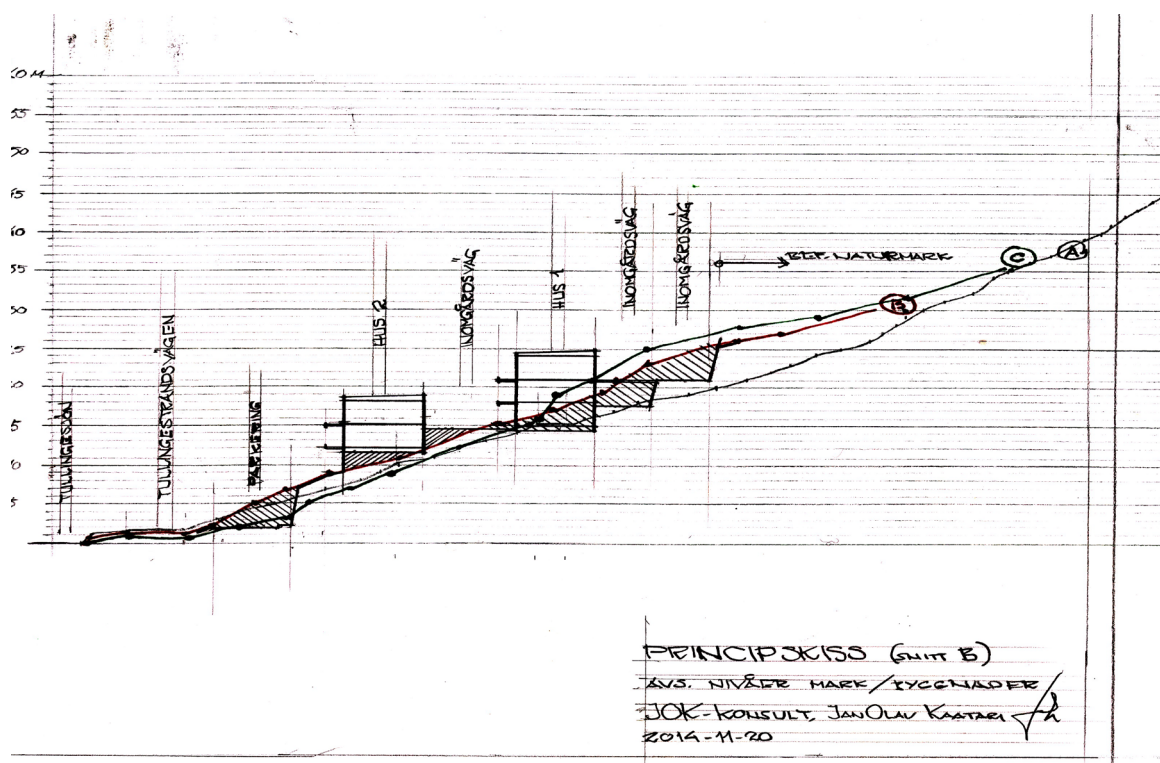
Byggnaderna kommer att värmas genom bergvärme och frånluftsvärmepumpar. Enligt beräkningar för energibehovet kommer området att vara energisnålt och miljövänligt.

Angöring för sophantering, räddningstjänst o.dyl. kommer att ske genom befintlig infartsväg från gatan. Mellan byggnaderna och öster därom kommer en anslutningsväg för räddningstjänsten o.dyl. att anordnas.

Parkeringsplatser för lägenheterna förläggs i parkeringsgarage under de nyttillkommande byggnaderna. Samtliga lägenheter är tillgängliga för rörelsehindrade som når sin lägenhet med hiss från garage.

Dagvattnet planeras att omhändertas inom exploateringsområdet. Det område som avses ligger mellan Tullingestrandsvägen och den nya bebyggelsen. Dagvattenmängden begränsas avsevärt genom de gröna taken på byggnaderna.

Med anledning av att byggnaderna ansluts till marklutningen genom att läggas i terrasser kommer de erforderliga sprängningsarbetena att bli begränsade och kan jämföras med det som vanligtvis sker vid nybyggnation i dessa bergiga områden. Bortsprängda bergmassor krossas och återanvänds inom området för den nya byggnationen vilket avsevärt begränsar tunga transporter under byggnadstiden. Med hänsyn till de relativt sett begränsade sprängningarna kan det bedömas att bullerproblemen blir ringa och att problem med slam och vattenläckage till Tullingesjön kan hanteras utan att olägenheter ska uppstå.



Utefter områdets strand mot Tullingesjön planerar exploatören att sammanbinda gångstråket från strövområdet söder om området till strövområdet norr därom. Det saknas utrymme längs strandlinjen då vägen delvis ligger direkt i vattenbrynet. Genom en komplettering med strandpromenaden, delvis med gångväg av trä, kan en trygg förbindelse uppnås och ger för rörelsehindrade en möjlighet att bättre utnyttja strövområdena vid sjön.

### **Gällande detaljplan**

Området omfattas idag av en gammal (1966) detaljplan. Hela planområdet har kraftigt omdanats för delar öster och söder om Tullingestränd med förtätning av byggnationen. Vid tiden för antagandet av detaljplanen präglades området av Tullinge flygplats och de bullerstörningar som den alstrade. Tullingestrandsområdet undantogs vid planläggandet (1964) och lades till efter bearbetning 1966. Då genomförandetiden har utgått och nya förutsättningar råder kan det vara lämpligt att uppdatera detaljplanen med det nu föreliggande detaljplaneförslaget.

### **Sammanfattning**

För att möjliggöra en utveckling av området behövs en ny detaljplan. Behovet av bostäder i området är stort. Området kräver en genomtänkt och kreativ byggnation för att införlivas i den känsliga miljö som områdets höga naturvärden innehåller. Den ska skapa en god miljö för de som ska bebo området samtidigt som den ska tillgodose det rörliga friluftslivet och det gröna sambandet.

Den föreslagna byggnationen har anpassats till dessa olika intresseområden. Byggnaderna är väl införlivade i terrängen och utgör en liten påverkan på miljön. Den är vidare lågmäld och färganpassad för att inte utgöra någon barriäreffekt. De naturområden som angränsar till det tänkta exploateringsområdet påverkas inte av planerna. Tvärtom ger den, genom utformningen av den tänkta byggnationen, en förstärkning av det gröna sambandet då naturen öster om byggnaderna, uppför bergssidan, förblir orörd. Landskapsbilden påverkas i mycket liten grad av nybebyggelsen och kommer inte att nämnvärt synas från Huddingevägen eller pendeltåg då befintlig trädvegetation sparas mellan byggnaderna, vägen och strandvegetationen. Då byggnaderna utförs med låglutande och beväxta tak kommer inga störande taktytor att synas. Då nybyggnationen är väl anpassad till bergets topografi kommer den att tydligt underordna sig det befintliga bostadshuset både då det gäller fasad och takutformning.

Med den föreslagna byggnationen har sökanden visat på en fungerande lösning som gör det troligt att detaljplanearbetet inte behöver avbrytas eller avstanna. Sökanden har både kompetens och kvalificerade medarbetare samt ekonomiska möjligheter att genomföra projektet.

Områdets utveckling genom den planerade byggnationen ska ses som en tillgång för kommunen och allmänheten genom tillskapandet av bostäder i en attraktiv miljö. Den planerade strandpromenaden ger möjlighet för alla och även rörelsehindrade att njuta av de fina strövområden som finns vid sjöstranden söder och norr om området. Den populära friklättring som bedrivs norr om området varken störs eller begränsas av den tänkta byggnationen.

### **JOK-konsult**

JanOlav Kaatari

**7****Planuppdrag för detaljplan för Borgskolan (Borgskolan 2 m.fl.)  
(sbf/2020:277)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Borgskolan i Hallunda-Norsborg.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att skicka ut förslaget på samråd och därefter även genomföra granskning om så krävs.

**Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny F-9 skola med kapacitet för cirka 1000 elever. Den nya skolan ska vara väl anpassad till platsens förutsättningar, ha hög kvalitet avseende gestaltning och utformning samt möjliggöra för en funktionell och trygg skolmiljö.

Planområdet föreslås omfatta Borgskolan samt intilliggande parkmark och är cirka 3,1 ha stort. Området är beläget väster om Borgvägen, cirka 350 meter norr om Hallunda centrum och tunnelbanestationen. Området utgörs av fastigheterna Borgskolan 2 samt del av Hallunda 3:43.

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande.

**Ärendet**

Kommunfullmäktige gav 2020-06-16, § 55 teknik- och fastighetsnämnden i uppdrag att göra en beställning av en ny detaljplan avseende en ny grundskola på fastigheten Borgskolan 2 till samhällsbyggnadsnämnden.

Teknik- och fastighetsnämnden beslutade 2020-09-22, § 72 att ansöka om ny detaljplan för Borgskolan 2 hos samhällsbyggnadsnämnden.



2020-11-06

Dnr sbf/2020:277

Borgskolans lokaler är i mycket dåligt skick och lärmiljöerna i skolan är inte ändamålsenliga. För bästa långsiktigt hållbara lösning bör skolan rivas och ersättas med en ny byggnad i flera plan som uppfyller kraven på en modern lärmiljö, är miljö- och energieffektiv samt skapar förutsättning för en sammanhållen, tillräckligt stor och trygg friyta utomhus. Då gällande detaljplan endast tillåter skolbyggnad i ett plan, behöver en ny detaljplan tas fram för att kunna bygga en skola för ca 1000 elever.

Planområdet föreslås omfatta Borgskolan samt intilliggande parkmark och är cirka 3,1 ha stort. Området är beläget centralt i stadsdelen Hallunda-Norsborg, väster om Borgvägen, cirka 350 meter norr om Hallunda centrum och tunnelbanestationen. Planområdet utgörs av fastigheterna Borgskolan 2 samt del av Hallunda 3:43.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-10-22, utgör underlag för beslutet.



Referens  
Zillah Edström Bood

Mottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

## Planuppdrag för detaljplan för Borgskolan (Borgskolan 2 mfl).

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Borgskolan i Hallunda-Norsborg.

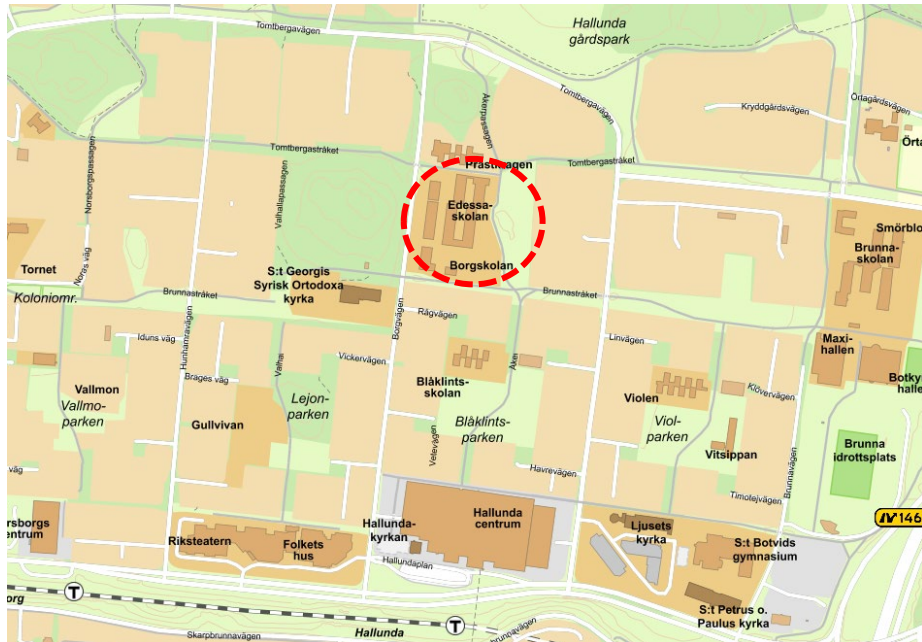
Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att skicka ut förslaget på samråd och därefter även genomföra granskning om så krävs.

### Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny F-9 skola med kapacitet för cirka 1000 elever. Den nya skolan ska vara väl anpassad till platsens förutsättningar, ha hög kvalitet avseende gestaltning och utformning samt möjliggöra för en funktionell och trygg skolmiljö.

Planområdet föreslås omfatta Borgskolan samt intilliggande parkmark och är cirka 3,1 ha stort. Området är beläget väster om Borgvägen, cirka 350 meter norr om Hallunda centrum och tunnelbanestationen. Området utgörs av fastigheterna Borgskolan 2 samt del av Hallunda 3:43.

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande.



## Ärendet

Kommunfullmäktige gav 2020-06-16, § 55 teknik- och fastighetsnämnden i uppdrag att göra en beställning av en ny detaljplan avseende en ny grundskola på fastigheten Borgskolan 2 till samhällsbyggnadsnämnden.

Teknik- och fastighetsnämnden beslutade 2020-09-22, § 72 att ansöka om ny detaljplan för Borgskolan 2 hos samhällsbyggnadsnämnden.

Borgskolans lokaler är i mycket dåligt skick och lärmiljöerna i skolan är inte ändamålsenliga. För bästa långsiktigt hållbara lösning bör skolan rivas och ersättas med en ny byggnad i flera plan som uppfyller kraven på en modern lärmiljö, är miljö- och energieffektiv samt skapar förutsättning för en sammanhållen, tillräckligt stor och trygg friyta utomhus. Då gällande detaljplan endast tillåter skolbyggnad i ett plan, behöver en ny detaljplan tas fram för att kunna bygga en skola för ca 1000 elever.

Planområdet föreslås omfatta Borgskolan samt intilliggande parkmark och är cirka 3,1 ha stort. Området är beläget centralt i stadsdelen Hallunda-Norsborg, väster om Borgvägen, cirka 350 meter norr om Hallunda centrum och tunnelbanestationen. Planområdet utgörs av fastigheterna Borgskolan 2 samt del av Hallunda 3:43.

### Planförutsättningar

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, 2014 som pekar ut Hallunda-Norsborg som en stadsdel där kommunen ska arbeta aktivt med förtätning. I stadsdelen pågår flera planprojekt som tillsammans kommer bidra till ett ökat behov av skolplatser. För att möta behovet planeras den befintliga Borgskolan öka från en F-6 skolan för cirka 440 elever till en F-9 skola med kapacitet för cirka 1000 elever.

För området gäller detaljplan Hallunda IV (Pl.54-04-1) från 1971. Aktuellt område är planlagt för allmänt ändamål med nockhöjd motsvarande en våning samt för parkmark. Genomförandetiden har gått ut.

Kommunens vilja är att den nya skolan ska bli ett positivt tillskott i stadsdelen som skapar mervärde och bidrar till en positiv utveckling. Det är därför av vikt att skolan har hög kvalitet avseende gestaltning och utformning samt möjliggör för en funktionell och trygg skolmiljö.

Enligt Boverkets rekommendationer i "Gör plats för barn och unga!", 2015 rekommenderas en friyta på 30 kvm per barn, med en total storlek på minst 3000 kvm för att möjliggöra för en bra utemiljö som tillgodoser barnens behov av fysisk aktivitet, lek och kreativitet. Då skolans nuvarande skolgård inte är tillräckligt stor, föreslås den utökas med intilliggande parkmark i väster. Skolgården bedöms då kunna uppnå en friyta på cirka 25 kvm per barn. Ianspråktagandet av parkmark kan dock komma att innebära att grönytor hårdgörs. För att skapa en lummig och trevlig utemiljö samt inte påverka befintliga samband och spridningskorridorer negativt är det av vikt att ekosystemtjänster studeras.

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 15 § ska friyta anordnas i första hand och parkering i andra hand. Borgskolan är centralt beläget i stadsdelen med närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, vilket möjliggör andra färd sätt än med bil. Ambitionen är att angöring och parkering för hämtning och lämning av barnen och personal i första hand anordnas inom kvartersmarken. Vid behov kommer andra alternativ att behöva studeras.

Området påverkas av trafikbuller, främst från Borgvägen. Enligt kommunens bullerkartläggning, 2006 är ekvivalent ljudnivå 50–55 dBA. Då ljudnivån är över naturvårdsverkets riktlinjer samt kartläggningen inte är uppdaterad kommer en bullerutredning tas fram. Lämpliga platser för friyta bedöms kunna anordnas.

Sammantaget bedöms förutsättningarna att uppfylla Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet som goda. Vid placering och anordnande av friyta utomhus bedöms storlek, utformning, ljus-, ljud-, och luftförhållanden, tillgänglighet och säkerhet särskilt kunna beaktas.

För att säkra barnens bästa och kunna vidta eventuella åtgärder kommer en barnkonsekvensanalys (BKA) att tas fram i samband med detaljplanarbetet.

#### Utredningar

Inom ramen för detaljplanarbetet bör följande utredningar göras:

- Barnkonsekvensanalys (BKA)
- Solstudie/Lokalklimat
- Naturmiljöutredning/Ekosystemtjänster
- Dagvattenutredning, inkl. mkn vatten, översvämningsrisk vid extrema regn
- Geoteknisk utredning inkl. risk för sättningar/ras/skred
- Trafikutredning
- Bullerutredning

#### Ekonomi

Planarbetet finansieras av samhällsbyggnadsförvaltningen. Teknik och fastighetsförvaltningen ansvarar för att ta fram ett bebyggelseförslag för skolan.

#### Preliminär tidplan

Samråd	Q3 2021
Granskning	Q1 2022
Antagande	Q2 2022

#### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin  
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson  
Planchef

---

Expedieras till  
Planadministratör

Bilaga 1: Förstudie för Borgskolan (Borgskolan 2, mfl fastigheter)



Referens  
Mathew Newton  
Felicia Sellgren

## Förstudie för Borgskolan (Borgskolan 2, m fl fastigheter)



*Karta som visar förstudieområdet – Borgskolan med omgivning.*

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>3</b>
<b>Ärendet</b> .....	<b>3</b>
<b>Lägesbeskrivning – platsen idag</b> .....	<b>3</b>
<b>Förutsättningar och mål för ny skola</b> .....	<b>5</b>
Skolans storlek .....	6
Friyta.....	6
Parkering .....	6
Sporthall .....	6
Gestaltning.....	6
Ekosystemtjänster.....	7
Risker .....	7
Buller .....	7
Dagvatten och VA.....	7
Planerad utveckling av stadsdelen.....	8
<b>Studerade scenarion</b> .....	<b>8</b>
Scenario 1.....	8
Scenario 2.....	11
Kornet 8 - Blåklinten.....	13
<b>Slutsatser</b> .....	<b>13</b>
Utredningsbehov .....	13
Preliminär tidplan .....	13
<b>Bilagor</b> .....	<b>14</b>



### **Sammanfattning**

Denna förstudie redovisar de preliminära förutsättningarna för planläggning av en ny skola där idag Borgskolan ligger i Norsborg. Förstudien omfattar Borgskolans och förskolan Prästkragens fastigheter, Borgskolan 1 och 2, del av den omgivande fastigheten Hallunda 4:34, Kornet 1 samt Kornet 8. Syftet är att bedöma om planläggning för skol- och förskoleverksamhet är lämplig.

Utifrån ett antal förutsättningar, såsom skolans planerade storlek, friyta, parkering och ny sporthall, har två scenarier tagits fram som visar förslag på lösningar för en ny skola. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggning av ny skola och förskola kan påbörjas utifrån identifierade förutsättningar och scenarier. Bedömningen är att båda scenariona är möjliga på platsen men att Scenario 2 är att föredra eftersom det ger mer friyta och ett effektivare nyttjande av markytan än Scenario 1. Även en bedömning om planläggning på fastigheten Kornet 8, där Blåklintsskolan ligger, har gjorts. Kornet 8 bedöms vara lämplig att planlägga för förskoleverksamhet.

Under kommande detaljplanearbete kommer flera frågor behöva studeras närmare och utredningar göras.

### **Ärendet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag från utbildningsförvaltningen att i en förstudie se över förutsättningarna och möjligheterna för att ta fram en detaljplan för en ny större skola vid Borgskolan i Hallunda-Norsborg.

### **Lägesbeskrivning – platsen idag**

På platsen finns idag Borgskolan med ca 330 elever i årskurserna F-6 och sarskola. En ny skola behövs på platsen. Dels eftersom behovet av antal skolplatser väntas öka i framtiden, dels eftersom den befintliga skolan är i så pass dåligt skick att den troligen behöver rivras och byggas upp på nytt.

Borgskolan ligger på fastigheten Borgskolan 2 som är ca 24 281 kvm. Skolan utgörs av flera skolbyggnader i en våning som upptar en stor andel av fastighetens yta. Mellan byggnaderna skapas rum för skolgårdsytor men dessa ytor är små och uppbrutna med få användningsmöjligheter. Skolgården är alltså uppdelad mellan byggnaderna. På fastigheten finns även en grusplan som upplevs som stor och ödlig och ca 50 parkeringsplatser.

Norr om Borgskolan finns Prästkragens förskola som ligger på fastigheten Borgskolan 1 som är ca 7 163 kvm. Förskolan har idag sex avdelningar. Förskolebyggnaden är i en våning och har en sicksackformad utformning som är klassisk för de förskolor som uppfördes i Botkyrka under 70-talet. Byggnaden har nyligen byggts om på samma grund som den tidigare förskolan, vilket innebär att byggnaden är ny men har samma utformning som tidigare. I samband med en ny skola har utbildningsförvaltningen föreslagit att Prästkragen också kan utredas som en del av skolan.



Översikt över fastigheter och ytor.

Ca 100 meter söder om Borgskolan finns Blåklintsskolan som idag innehåller skolverksamhet för funktionshindrade. Blåklintsskolan ligger på fastigheten Kornet 8 som är ca 6 145 kvm och har av utbildningsförvaltningen föreslagits ingå i förstudien som en möjlig yta för skol- eller förskoleverksamhet.

Skol- och förskolefastigheterna omges av parkmark, gator, bostäder och parkeringar. Sydväst om Borgskolan finns även en kyrka. Direkt öster om Borgskolan går ett grönt stråk med en gång- och cykelväg som sträcker sig i nordsydlig riktning från Hallunda centrum i söder till Hallunda gård i norr. Detta är ett viktigt stråk för såväl natur som människor. Mellan gång- och cykelvägen och bostäderna som ligger längre österut finns en parkyta med en kulle. Denna yta används idag till viss del av skolverksamheten.

Norr om Prästkragens förskola finns parkmark som utgörs av en brant kulle. På kullen finns fornlämningar i form av gravfält. Norr om kullen diskuteras ett nytt vård- och omsorgsboende som ingår i detaljplanen för Hallunda gård som är ett nytt bostadsområde som planeras norr om Tomtbergavägen.

Väster om Borgskolan går Borgvägen som sträcker sig från Hallundavägen i söder till Tomtbergavägen i norr. Väster om vägen finns en stor brant kulle. Eftersom denna är så kuperad är den svårtillgänglig och används därför inte i någon större omfattning. Söder om kullen finns en lekplats, Hallunden. Från skolan kan kullen och lekplatsen nås via en passage under Borgvägen vid skolfastighetens norra del och en gångbro över vägen i den södra delen. Dessa förbindelser är viktiga för skolans tillgänglighet till utomhusytor utöver skolgården.

Bostadsbebyggelsen omkring Borgskolan utgörs mestadels av radhusbebyggelse i två våningar. Söder om Borgskolan går bebyggelsen över i lamellhus i ca åtta våningar med kringliggande parkeringshus och parkeringsplatser.

### **Förutsättningar och mål för ny skola**

Inom förstudien har två scenarier tagits fram som visar olika alternativ för en ny skola, som beskrivs i nästa avsnitt. Scenarierna utgår från ett antal förutsättningar som beskrivs nedan.

### Skolans storlek

Utbildningsförvaltningens önskemål är att den nya skolan ska ha plats för ca 1065 elever i årskurs F-9. Antalet elever baseras på en befolkningsprognos som förutser en befolkningsökning i stadsdelen som kommer att leda till ett ökat behov av skolplatser.

### Friyta

Behovet av friyta, det vill säga den del av skolgården som kan användas till lek och aktivitet av barn och unga, utgår från Boverkets rekommendationer i publikationen "Gör plats för barn och unga!" från 2015. Där rekommenderas en friyta om 30 kvm per barn, så att varje barn får tillräckligt med utrymme för fysisk aktivitet och lek utomhus.

För att synliggöra barnens bästa och vidta de åtgärder som behövs för detta behöver en barnkonsekvensanalys göras i samband med detaljplanarbetet.

### Parkering

Antal parkeringsplatser utgår från Botkyrkas parkeringsprogram från 2015. Enligt programmet behövs ca 50–70 parkeringsplatser. Enligt plan- och bygglagen 3 kap, 15 § ska friyta anordnas i första hand och parkering i andra hand. Därför har friyta prioriterats framför parkering i förstudien.

### Sporthall

Tillhörande skolan kommer även en sporthall att behövas. Sporthallen planeras byggas av kultur- och fritidsförvaltningen och behöver ha en storlek på ca 2000 kvm byggnadsarea.

### Gestaltning

Den nya skolan kan medföra flera positiva inslag till hela Hallunda-Norsborg. Om omsorg läggs på kvalitet i skolans arkitektur och form kan värden skapas, inte bara för de som använder skolan utan även för omgivningen och framtida generationer. En skola som är väl gestaltad och funktionell, med estetiska värden och beständiga material, bidrar med ökad trivsel i hela området och därmed medborgarnas livskvalitet. Det kan också bidra till en ökad känsla av tillhörighet och stolthet över platsen och vara identitetsskapande.

Genom att bygga en hållbar och omsorgsfullt gestaltad skola agerar kommunen förebildligt i stadsmiljö, byggande och förvaltning.

### Ekosystemtjänster

Nästan hela Borgskolans tomt är idag hårdgjord och utgörs av byggnader och asfalt. Vid planering och byggande av en ny skola bör fokus läggas på att öka inslagen av grönska på platsen. Mer grönska kan till exempel underlätta dagvattenhantering, öka biologisk mångfald, ge svalka och skapa roligare lekmiljöer.

### Risker

Botkyrkas kartläggning av översvämningsrisk vid extrema regn i kommunen visar att endast små risker för översvämning föreligger inom och omkring förstudieområdet. En lågpunkt finns vid passagen under Borgvägen i den nordvästra delen av förstudieområdet, som kan behöva ses över. Dessa risker bör inte vara något hinder vid planering av en ny skola men en utredning om översvämningsrisk bör ändå göras i samband med en dagvattenutredning.

Vad gäller risk för ras och skred finns två så kallade aktsamhetsområden inom förstudieområdet. Dessa områden kommer att behöva utredas vidare inom detaljplanearbetet men bör inte hindra planering och uppförande av en ny skola.

### Buller

Enligt Botkyrkas bullerkartläggning från 2006 utgör Borgvägen den största bullerkällan för skolan och ger en ekvivalent ljudnivå på ca 50-55 dBA inom den största delen av förstudieområdet. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgård ska den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet samt 55 dBA på övriga vistelseytor inom skolgården. Eftersom ljudnivån är något över Naturvårdsverkets riktlinjer, samt eftersom studerade bullermätningar inte är uppdaterade, behöver en bullerutredning göras inom detaljplanearbetet.

### Dagvatten och VA

Befintlig skola är ansluten till kommunalt VA (vatten, avlopp och dagvatten). Dagvatten tas troligen inte omhand med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) idag. Förstudieområdet ligger inom sekundär zon för östra Mälarens vattentäkter vilket medför höga krav på rening av dagvattnet. Detta behöver utredas i en dagvattenutredning i samband med detaljplanearbetet.

Det går en ledning över den östra delen av fastigheten som behöver tas hänsyn till. Denna är markerad som u-område i befintlig detaljplan.

### Planerad utveckling av stadsdelen

Enligt Botkyrkas översiktsplan från 2014 är Hallunda-Norsborg en stadsdel där kommunen ska arbeta aktivt med förtätning. I takt med Stockholmsregionens utveckling, med exempelvis bättre tunnelbana, Förbifart Stockholm och utvecklingen av Kungens kurva-Skärholmen, kommer intresset att öka för stadsdelen.

I kommunen pågår bland annat detaljplanearbete vid Hallunda gård, norr om Borgskolan, för ett nytt bostadsområde. Även arbete med ett detaljplaneprogram för Hallundavägen som ska utreda möjligheter till nya bostäder och verksamheter har nyligen påbörjats. Utvecklingen av stadsdelen kommer troligen att skapa ett ökat behov av skol- och förskoleplatser i framtiden.

### Studerade scenarion

Två scenarier har tagits fram som visar förslag på lösningar för en ny skola, vilka beskrivs nedan. Placering av byggnader, parkering/angöringsyta och lektyta är inte vägledande utan endast en uppskattning i scenariona.

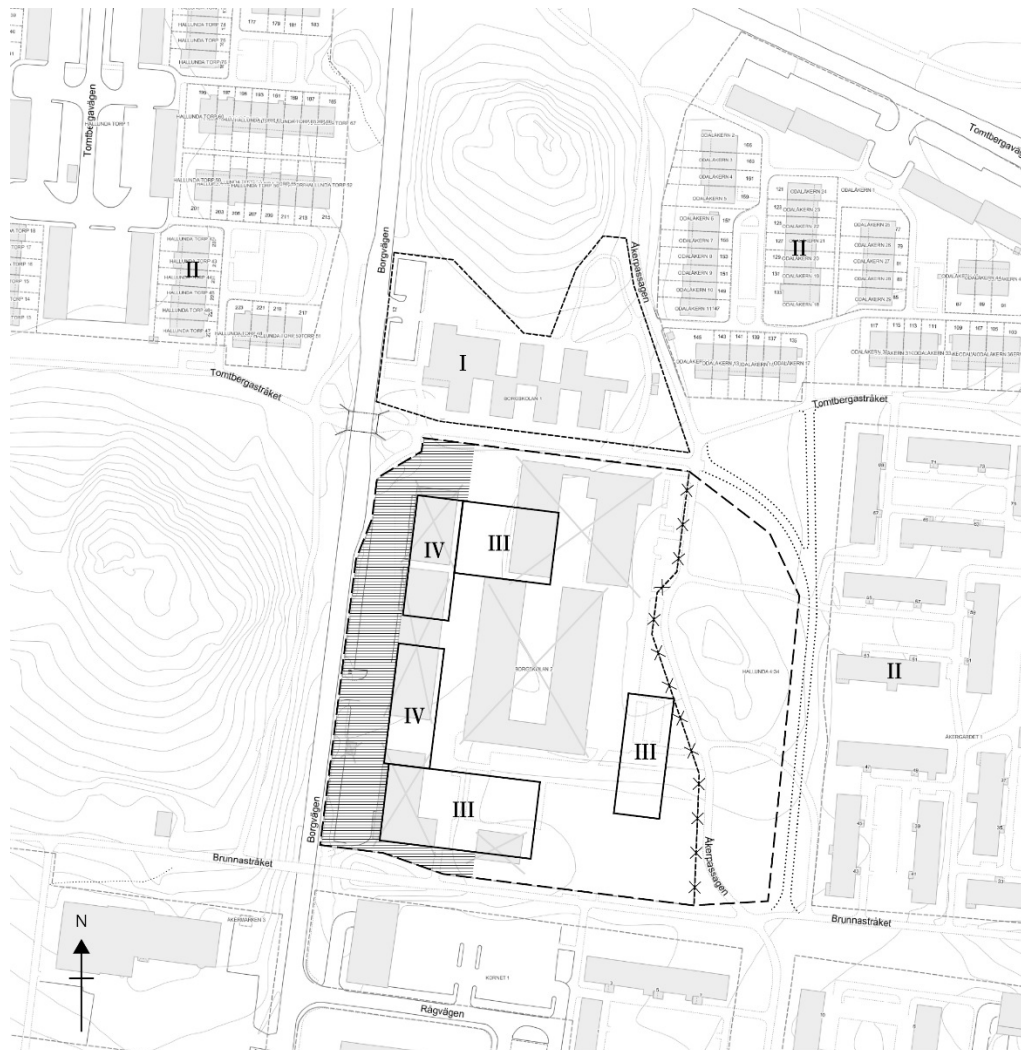
#### Scenario 1




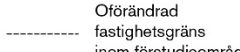

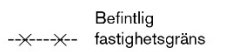

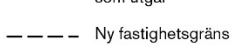

I scenario 1 föreslås nya skolbyggnader på Borgskolan 2 (Borgskolans fastighet) i tre till fyra våningar med en byggnadsarea på ca 4 050 kvm. Dessa byggnader beräknas ha plats för ca 945 elever. För resterande elevbehov, ca 120 elever, föreslås den befintliga förskolan Prästkragen på Borgskolan 1. Den befintliga förskolan har en byggnadsarea på ca 1 600 kvm. Även en ca 2000 kvm stor sporthall finns inplanerad.

För parkering och angöring föreslås en yta på ca 4 100 kvm med ca 55 parkeringsplatser längs med Borgvägen och att befintliga parkeringsplatser tas bort från Prästkragens tomt. På denna yta planeras även cykelparkeringsplatser finnas.

För att uppnå tillräckligt med friyta föreslås att fastigheten Borgskolan 2 utökas österut så att en grön yta med en liten kulle, som idag är parkmark, tillkommer till fastigheten. Denna parkmark har flera gröna kvaliteter som behöver säkerställas i ett fortsatt detaljplanearbete. Den gång- och cykelväg som finns där idag behöver då flyttas en bit österut, förslagsvis öster om kullen där topografin tillåter en naturlig dragning.

Den totala friytan per elev blir då ca 25 kvm. Vid beräkning av friyta per elev har både elever på Borgskolans tomt (945 stycken) och Prästkragens tomt (120 stycken) samt friyta på de båda tomterna inräknats.



- |   |                               |  |   |
|---|-------------------------------|--|---|
|  | Befintliga byggnader          |  | Fastighetsgräns (underligande karta)            |
|  | Befintliga byggnader som rivs |  | Oförändrad fastighetsgräns inom förstudieområde |
|  | Nya byggnader                 |  | Befintlig fastighetsgräns som utgår             |
|  | Parkering/angöring            |  | Ny fastighetsgräns                              |
| <b>I</b>  | Våningstal                    |  | Ny G/C väg som behöver utredas                  |

*Bild över Scenario 1. Se bilaga 1, sid 1, för större bild.*



## Scenario 2

Skillnaden i Scenario 2 jämfört med Scenario 1 är att ytan för angöring och parkering har minskat och ca 55 parkeringsplatser istället föreslås på den söderliggande fastigheten Kornet 1. Fördelen med att minska parkeringsytan är att skolbyggnaderna kan placeras närmare Borgvägen och på så sätt ge en större sammanhängande skolgård och mer friyta. Friyta per elev blir i detta scenario ca 27 kvm.

Bilparkeringen på Kornet 1, söder om skolan, ägs idag av Botkyrka kommun och är upplåten med tomträtt till HSB Bostadsrättsförening Hallunda I Norsborg. Om bilparkering ska vara möjlig på Kornet 1 behöver avtal mellan kommunen och tomträttsinnehavaren tas fram i tidigt skede. HSB:s vilja till en delad parkering med skolan har ännu inte utretts. Att nyttja denna parkering innebär även en kostnad för kommunen.

Om parkering på Kornet 1 skulle ske i parkeringshus (idag finns både parkeringshus och markparkering på fastigheten) skulle även dagvattenhanteringen kunna förbättras eftersom parkeringsplatserna då är under tak och inte ger upphov till förorenat dagvatten.

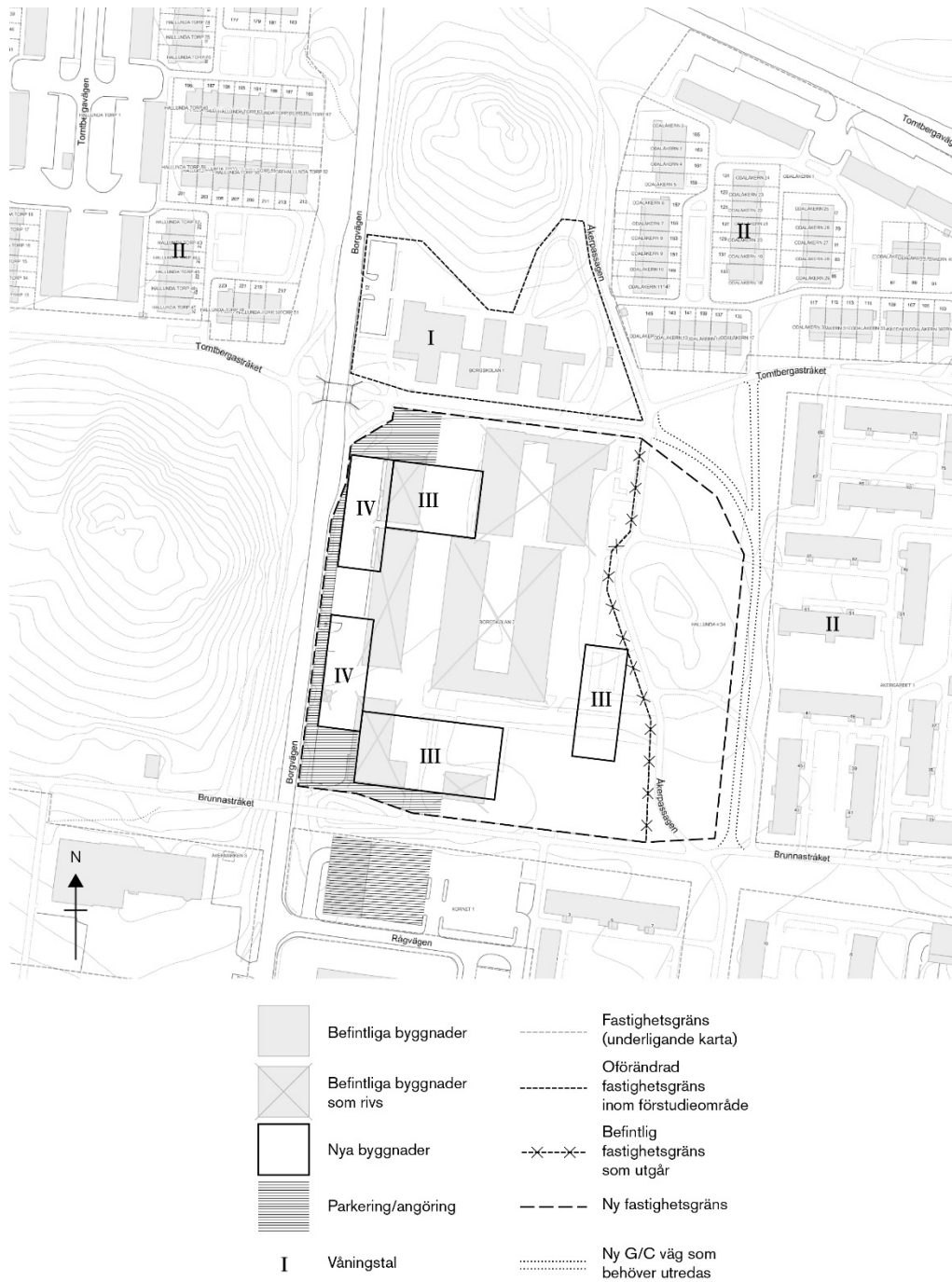


Bild över Scenario 2. Se bilaga 1, sid 2, för större bild.

### Kornet 8 - Blåklinten

I förstudien ingår även fastigheten Kornet 8, ca 6 145 kvm, som ligger ca 100 meter söder om Borgskolan. Där finns Blåklintsskolan som idag innehåller skolverksamhet för funktionshindrade. I befintlig detaljplan är Kornet 8 planlagd som barnstuga (förskoleverksamhet) i en våning.

Om en ny detaljplan ska tas fram för Kornet 8 föreslås planläggning för förskola vara det bästa alternativet. Fastigheten ligger i den allmänna Blåklintsparken och nära bostadsbebyggelse vilket gör att särskild varsamhet behöver tas till omgivningen vid ny bebyggelse. En ny byggnad bör kunna uppföras i två våningar. En utökning av fastigheten bör undvikas eftersom omgivande Blåklintsparken är en viktig allmän plats för områdets invånare och för stadsbilden. En ny detaljplan för Kornet 8 bör vara separerad från Borgskolans detaljplan.

### Slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggning av en ny skola kan påbörjas utifrån de förutsättningar och scenarier som beskrivits ovan. Bedömningen är att båda scenariona är möjliga på platsen men att Scenario 2 är att föredra eftersom det ger mer friyta och ett effektivare nyttjande av markytan än Scenario 1. I takt med att stadsdelen planeras förtätas och utvecklas kommer behovet av en stor och rymlig skola troligen att öka i framtiden, vilket kommunen bör ta höjd för redan idag genom att säkerställa skolytor.

### Utredningsbehov

Följande frågor bedöms vara viktiga att utreda under planarbetet:

- Barnkonsekvensanalys
- Dagvattenutredning och utredning om skyfallshantering
- Riskutredning
- Bullerutredning

### Preliminär tidplan

Inleda planarbete  
Antagande

kvartal 2, 2020  
kvartal 2, 2021

Planarbetets inriktning och omfattning kan komma att ändras under planprocessen beroende på inkomna synpunkter, utredningar och tillkommande omständigheter.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Samhällsbyggnadschef

Mathew Newton & Felicia Sellgren  
Planarkitekter

### **Bilagor**

- Bilaga 1 - Scenarion

---

Expedieras till

Daniel Bengtsson, utbildningsförvaltningen

Kajsa Bernéus, utbildningsförvaltningen

Hannes Flemming, kommunledningsförvaltningen

Bo Karlsson, utbildningsförvaltningen

Charlotta Ohlsson, kultur- och fritidsförvaltningen

Birgitta Persson, teknik- och fastighetsförvaltningen

Peter Skoog, utbildningsförvaltningen

**8****Revidering av genomförandebudget för exploateringsprojekt 9170 – Tingstorget (sbf/2015:32)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om + 60 900 000 kronor för exploateringsprojektet Tingstorget.

**Sammanfattning**

Exploateringsprojektet Tingstorget startade som en markanvisning som vanns av företaget Titania Bygg & VVS AB. I juni 2016 antog kommunfullmäktige detaljplanen (2016-06-21 § 141) och godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet (2016-06-21 § 142). Projektet innehåller cirka 700 bostäder, verksamhetslokaler, ett nytt torg samt ombyggnation av Tingsvägen och Lagmansbacken. Projektet är nu i slutet av genomförandeskedet och de två sista entreprenaderna Tingsvägen och torget är under utförande.

Projektet som helhet har i nuläget en genomförandebudget med netto + 69 miljoner kronor. Budgeten föreslås nu justeras till en nettobudget om + 60,9 miljoner kronor, en förändrad budget på – 8,1 miljoner kronor.

Budgeten behöver justeras eftersom kostnaderna för att bygga ut VA och allmänna platser (ombyggnation av gator och nybyggnation av torg/park) har ökat med cirka 30,3 miljoner kronor. Dessutom har markintäkten i projektet ökad med cirka 8 miljoner kronor. Kostnaderna har också minskat med 13,2 miljoner kronor på grund av att avskrivningskostnaden för rivning av gruppboende har tagits utanför projektet.

**Ärendet**

Exploateringsprojektet Tingstorget startade som en markanvisning som vanns av företaget Titania Bygg & VVS AB. Då ett flertal förändringar har skett under projektets gång behöver

2020-11-06

Dnr sbf/2020:277

genomförandebudgeten justeras. Projektet som helhet har i nuläget en genomförandebudget med netto + 69 miljoner kronor. Budgeten föreslås nu justeras till en nettobudget om + 60,9 miljoner kronor.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-10-22, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Emma Rolfsson

emma.rolfsson@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Revidering av genomförandebudget för exploateringsprojekt 9170 - Tingstorget

Diarienummer: sbf/2015:32

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om + 60 900 000 kronor för exploateringsprojektet Tingstorget.

### Sammanfattning

Exploateringsprojektet Tingstorget startade som en markanvisning som vanns av företaget Titania Bygg & VVS AB. I juni 2016 antog kommunfullmäktige detaljplanen (2016-06-21 § 141) och godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet (2016-06-21 § 142). Projektet innehåller cirka 700 bostäder, verksamhetslokaler, ett nytt torg samt ombyggnation av Tingsvägen och Lagmansbacken. Projektet är nu i slutet av genomförandeskedet och de två sista entreprenaderna Tingsvägen och torget är under utförande.

Projektet som helhet har i nuläget en genomförandebudget med netto + 69 miljoner kronor. Budgeten föreslås nu justeras till en nettobudget om + 60,9 miljoner kronor, en förändrad budget på – 8,1 miljoner kronor. Se tidigare beslutad budget samt förslag till justerad budget i tjänsteskrivelsens bilaga 1.

Budgeten behöver justeras eftersom kostnaderna för att bygga ut VA och allmänna platser (ombyggnation av gator och nybyggnation av torg/park) har ökat med cirka 30,3 miljoner kronor. Dessutom har markintäkten i projektet ökad med cirka 8 miljoner kronor. Kostnaderna har också minskat med 13,2 miljoner kronor på grund av att avskrivningskostnaden för rivning av gruppboende har tagits utanför projektet.

### Ärendet

Exploateringsprojektet Tingstorget startade som en markanvisning som vanns av företaget Titania Bygg & VVS AB. I juni 2016 antog kommunfullmäktige detaljplanen



(2016-06-21 § 141) och godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet (2016-06-21 § 142). Projektet innehåller cirka 700 bostäder, verksamhetslokaler, ett nytt torg samt ombyggnation av Tingsvägen och Lagmansbacken. Projektet är nu i slutet av genomförandeskedet och de två sista entreprenaderna Tingsvägen och torget är under utförande.

Då ett flertal förändringar har skett under projektets gång behöver genomförandebudgeten justeras. Projektet som helhet har i nuläget en genomförandebudget med netto + 69 miljoner kronor. Budgeten föreslås nu justeras till en nettobudget om + 60,9 miljoner kronor. Se tidigare beslutad budget samt förslag till justerad budget i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.

### **Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

Exploateringsprojektet är uppdelat på tre olika tillgångsslag; omsättningstillgång, anläggningstillgång stadsmiljö och anläggningstillgång VA. Förändringar i budgeten behöver ske på samtliga tillgångsslag och redogörs för nedan.

#### **Omsättningstillgången**

Netto på omsättningstillgången är i beslutad budget + 52,7 miljoner kronor, i förslag på justerad budget är nettot på + 63,4 miljoner kronor.

I förslag till justerad budget är kostnaderna 13,2 miljoner kronor lägre på omsättningstillgången. Anledningen till att kostnaderna i projektet har minskat är att avskrivningskostnaden har tagits utanför projektet för det gruppboende som har rivits på grund av projektet.

I justerad budget har markintäkten i projektet ökat med cirka 8 miljoner kronor, till en total på 109,8 miljoner kronor. I markförsäljningen ingick att kommunen skulle ansvara för och bekosta ut- och ombyggnad av allmänplats (torget, Tingsvägen och Lagmansbacken). Markintäkten ska därför fördelas mellan omsättningstillgången och anläggningstillgång stadsmiljö. Då ut- och ombyggnation av gator och parker blivit dyrare än budgeterat (se nedan under "Anläggningstillgång Stadsmiljö") kommer intäkten på omsättningstillgången i justerad budget att bli 2,5 miljoner kronor lägre än i den tidigare genomförandebudgeten.

#### **Anläggningstillgång stadsmiljö**

I tidigare beslutad budget fick anläggningstillgång stadsmiljö ett netto på +/- 0 kronor, nettot i den justerade budgeten blir -8,5 miljoner kronor.

Kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänplats har ökat med 19,1 miljoner kronor. Kostnadsökningen mot ursprunglig budget beror bland annat på en pressad tidplan, dålig bergkvalitet, närheten till tunnelbanan, bristande utredning av tunnelbanans serviceutrymme tidigt i processen och att samordning av sprängning borde ha skett på ett bättre sätt med exploatören.

Intäkterna för anläggningstillgång stadsmiljö ökar i den justerade budgeten med 10,6 miljoner kronor eftersom en större del av markintäkten blir gatukostnadsersättning. Förändringen är möjlig då det i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet framgår att ut-





byggnation av allmänna platser ska bekostas av kommunen och att det därigenom ingår i markförsäljningen som ett villkor att kommunen bygger ut allmänplats. Anledningen till att intäkten endast ökar med 10,6 miljoner kronor och inte kompenserar kostnadsökningen helt är för att delar av markintäkten redan är resultatförd och därför kan inte en större andel omföras till gatukostnadsersättning.

### **Anläggningstillgång VA**

Nettoresultatet på anläggningstillgång VA förändras från + 16,3 miljoner kronor till + 6 miljoner kronor.

Förändringen beror till stor del på att kostnaderna ökat med cirka 11,2 miljoner kronor. Anledningen till det är främst att mer sprängning krävts, sämre bergkvalitet, trånga ytor för kommunens entreprenör där även exploitören utfört arbeten precis intill och en pressad tidplan.

### **Driftkonsekvenser**

Att kostnaderna på både anläggningstillgång stadsmiljö och anläggningstillgång VA har ökat kommer att leda till ökade kapitalkostnader som kommer att påverka Stadsmiljöenheten och VA-avdelningens driftbudgetar. Kapitalkostnadernas storlek påverkas även av att både Stadsmiljöenheten och VA-avdelningen har gått över till komponentavskrivning på sina anläggningar sedan den beslutade genomförandebudgeten antogs. Övergången till komponentavskrivning leder generellt till att kapitalkostnaderna minskar eftersom det bestående värdet i anläggningen inte skrivs av.

Kapitalkostnaderna för Stadsmiljöenheten kan förändras om ny normering för gatukostnadsersättning införs i kommunen. Ny normering leder till att den årliga drift- och kapitalkostnaden för Stadsmiljöenheten ökar från -480 000 kronor utan ny normering med justerad budget till -2 196 000 kronor med ny normering och justerad budget.

**Carina Molin**

**Samhällsbyggnadsdirektör**

Sara Hagelin

**Mark- och exploateringschef**

### **Bilagor**

Bilaga 1 – Förslag till justerad budget

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Emma Rolfsson, mark- och exploateringsingenjör

Madelene Fredriksson, investeringscontroller

TOTAL PROJEKTPROGNOS	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)	13 200 000		-13 200 000
Mark	800 000	67 000 000	66 200 000
Övriga kostnader	1 800 000		-1 800 000
Planavgifter		1 500 000	1 500 000
<b>Summa generell exploatering</b>	<b>15 800 000</b>	<b>68 500 000</b>	<b>52 700 000</b>
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Kostnader/intäkter gata/park	35 000 000	35 000 000	0
			0
			0
<b>Summa allmän plats</b>	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>	<b>0</b>
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	6 700 000		-6 700 000
Anläggningsavgifter VA		23 000 000	23 000 000
			0
<b>Summa kommunalt va</b>	<b>6 700 000</b>	<b>23 000 000</b>	<b>16 300 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>57 500 000</b>	<b>126 500 000</b>	<b>69 000 000</b>

TOTAL PROJEKTPROGNOS	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)			0
Mark	800 000	64 200 000	63 400 000
Övriga kostnader	1 800 000		-1 800 000
Planavgifter		1 800 000	1 800 000
<b>Summa generell exploatering</b>	<b>2 600 000</b>	<b>66 000 000</b>	<b>63 400 000</b>
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Kostnader/intäkter gata/park	54 100 000	45 600 000	-8 500 000
			0
			0
<b>Summa allmän plats</b>	<b>54 100 000</b>	<b>45 600 000</b>	<b>-8 500 000</b>
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	17 915 000		-17 915 000
Anläggningsavgifter VA		23 915 000	23 915 000
			0
<b>Summa kommunalt va</b>	<b>17 915 000</b>	<b>23 915 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>74 615 000</b>	<b>135 515 000</b>	<b>60 900 000</b>

VARAV REDOVISAT T O M 2016-05-09

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	125 000		-125 000
Investering allmän plats	412 000		-412 000
Investering kommunalt va	645 000		-645 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 182 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 182 000</b>
Erhållen budget för tidigare skeden			200 000
<b>Differens att lämna över till nästa skede</b>			<b>1 382 000</b>

VARAV REDOVISAT T O M 2020-05-13

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	2 228 500	77 982 500	75 754 000
Investering allmän plats	36 803 000	35 534 000	-1 269 000
Investering kommunalt va	16 916 000	23 915 000	6 999 000
<b>TOTAL</b>	<b>55 947 500</b>	<b>137 431 500</b>	<b>81 484 000</b>
Erhållen budget för tidigare skeden			69 000 000
<b>Differens att lämna över till nästa skede</b>			<b>-12 484 000</b>

UPPSKATTAD ÅTERSTÅENDE KOSTNAD FÖR GENOMFÖRANDE

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	15 675 000	68 500 000	52 825 000
Investering allmän plats	34 588 000	35 000 000	412 000
Investering kommunalt va	6 055 000	23 000 000	16 945 000
<b>TOTAL</b>	<b>56 318 000</b>	<b>126 500 000</b>	<b>70 182 000</b>

UPPSKATTAD ÅTERSTÅENDE KOSTNAD FÖR GENOMFÖRANDE

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	371 500	-11 982 500	-12 354 000
Investering allmän plats	17 297 000	10 066 000	-7 231 000
Investering kommunalt va	999 000	0	-999 000
<b>TOTAL</b>	<b>18 667 500</b>	<b>-1 916 500</b>	<b>-20 584 000</b>

TOTALT ATT ÄSKA/ÖVERSKOTT UTÖVER TIDIGARE ERHÅLLE **68 800 000**

TOTALT ATT ÄSKA/ÖVERSKOTT UTÖVER TIDIGARE ERHÅLLEN BUD **-8 100 000**

DRIFTKONSEKVENSER SAMHALLSBYGGNADSNAMNDEN GATAPARK

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	130 000	0	-130 000
-driftkostnad park	30 000	0	-30 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	2 285 606	2 285 606	0
<b>TOTALT</b>	<b>2 445 606</b>	<b>2 285 606</b>	<b>-160 000</b>

DRIFTKONSEKVENSER SAMHALLSBYGGNADSNAMNDEN GATAPARK

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	130 000	0	-130 000
-driftkostnad park	30 000	0	-30 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	2 036 000	1 716 000	-320 000
<b>TOTALT</b>	<b>2 196 000</b>	<b>1 716 000</b>	<b>-480 000</b>

Ny normering

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	130 000	0	-130 000
-driftkostnad park	30 000	0	-30 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	2 036 000	0	-2 036 000
<b>TOTALT</b>	<b>2 196 000</b>	<b>0</b>	<b>-2 196 000</b>

DRIFTKONSEKVENSER TEKNISKA NAMNDEN VA

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad vatten/avlopp	0	0	0
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	437 530	1 501 970	1 064 439
<b>TOTALT</b>	<b>437 530</b>	<b>1 501 970</b>	<b>1 064 439</b>

DRIFTKONSEKVENSER TEKNISKA NAMNDEN VA

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad vatten/avlopp	0	0	0
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	672 000	726 000	54 000
<b>TOTALT</b>	<b>672 000</b>	<b>726 000</b>	<b>54 000</b>

**9****Slutredovisning av exploateringsprojekt 9154 – Norsborgsdepån  
(sbf/2010:459)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutredovisningen för exploateringsprojekt 9154 - Norsborgsdepån.

**Sammanfattning**

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra en ny tunnelbanedepå i berget under Eriksbergsåsen för att möta SL:s behov av att öka depåkapaciteten längs röda linjen. I projektet har en verkstadsbyggnad, tågtvätt samt uppställningstunnlar för tunnelbanetåg byggts.

Projektet bedöms ha uppnått nyttomålen samt projektmålen.

Fastställd budget för genomförandet innebär en nettointäkt om 8 124 000 kronor (kr). Utfallet för projektet blev en nettointäkt om 8 220 000 kr.

För stadsmiljöenheten bedöms de faktiska driftkostnaderna öka med -13 800 kr per år till -33 800 kr jämfört med -20 000 kr som var den driftkostnad som uppskattades vid godkännande av genomförandebudgeten. Det beror på att kommunen övertog gångbanan på Hallundavägens norra sida.

För VA-avdelningen bedöms nettokapitalkostnaden bli - 41 000 kr per år istället för ett netto på 0 kr i kapitalkostnad som beräknades när genomförandebudgeten godkändes.

VA-avdelningen övertog även den dagvattendamm som anlades i projektet, driftkostnader för denna ingår inte i bedömningen ovan.

2020-11-06

Dnr sbf/2010:459

## Ärendet

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra en ny tunnelbanedepå i berget under Eriksbergsåsen för att möta SL:s behov av att öka depåkapaciteten längs röda linjen. I december 2011 antog kommunfullmäktige detaljplanen och godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet (2011-12-15 § 198).

I september 2016 godkände kommunfullmäktige två förändringar i projektet (2016-09-29, § 164). Den ena förändringen var ett tillägg till exploateringsavtalet som innebar att arbetstunneln inte behövde stängas igen efter byggtiden utan att markområdet runt tunneln kunde överlåtas till Trafikförvaltningen för att användas som räddnings- och servicetunnel till depån. Den andra förändringen innebar att kommunen övertog en gångbana längs norra sidan av Hallundavägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-10-22, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Emma Rolfsson

emma.rolfsson@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Slutredovisning av exploateringsprojekt 9154 - Norsborgsdepån

Diarienummer: sbf/2010:459

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutredovisningen för exploateringsprojekt 9154 - Norsborgsdepån.

### Sammanfattning

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra en ny tunnelbanedepå i berget under Eriksbergsåsen för att möta SL:s behov av att öka depåkapaciteten längs röda linjen. I projektet har en verkstadsbyggnad, tågtvätt samt uppställningstunnlar för tunnelbanetåg byggts.

Projektet bedöms ha uppnått nyttomålen samt projektmålen.

Fastställd budget för genomförandet innebär en nettointäkt om 8 124 000 kronor (kr). Utfallet för projektet blev en nettointäkt om 8 220 000 kr.

För stadsmiljöenheten bedöms de faktiska driftkostnaderna öka med -13 800 kr per år till -33 800 kr jämfört med -20 000 kr som var den driftkostnad som uppskattades vid godkännande av genomförandebudgeten. Det beror på att kommunen övertog gångbanan på Hallundavägens norra sida.

För VA-avdelningen bedöms netto kapitalkostnaden bli - 41 000 kr per år istället för ett netto på 0 kr i kapitalkostnad som beräknades när genomförandebudgeten godkändes. VA-avdelningen övertog även den dagvattendamm som anlades i projektet, driftkostnader för denna ingår inte i bedömningen ovan.

### Ärendet

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra en ny tunnelbanedepå i berget under Eriksbergsåsen för att möta SL:s behov av att öka depåkapaciteten längs röda linjen. I



projektet har en verkstadsbyggnad, tågsvägg samt uppställningstunnlar för tunnelbanetåg byggts.

I december 2011 antog kommunfullmäktige detaljplanen och godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet (2011-12-15 § 198).

I september 2016 godkände kommunfullmäktige två förändringar i projektet (2016-09-29, § 164). Den ena förändringen var ett tillägg till exploateringsavtalet som innebar att arbetstunneln inte behövde stängas igen efter byggtiden utan att markområdet runt tunneln kunde överlåtas till Trafikförvaltningen för att användas som räddnings- och servicetunnel till depån. Den andra förändringen innebar att kommunen övertog en gångbana längs norra sidan av Hallundavägen.

## Projektets resultat

### Måluppfyllelse

Projektet bedöms ha uppnått nyttomålen samt projektmålen.

### Tidplan

Projektet höll den tidplan som fanns för planskedet. För genomförandeskedet angavs att det depåanläggningen skulle ta cirka 4 år att bygga ut.

### Uppföljning av exploateringsavtal

Under 2018 gick kommunen och Trafikförvaltningen igenom de gällande avtalen och tecknade en överenskommelse om att frågor i enlighet med avtalen klarats ut mellan parterna.

## Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Fastställd budget för genomförandet innebär en nettointäkt om 8 124 000 kr. Utfallet för projektet blev en nettointäkt om 8 220 000 kr. Det vill säga + 96 000 kr jämfört med beslutad genomförandebudget.

I och med beslutet om att permanenta räddnings- och servicetunneln kunde kommunen överlåta det tredimensionella markutrymmet runt tunneln samt vid infarten från St Botvidsväg. Det ledde till en ökad markintäkt om 250 000 kr. Samtidigt bidrog det till ökade kostnader för personalresurser. Nettoresultatet på omsättningstillgången blir därför +176 000 kr jämfört med genomförandebudgeten.

På anläggningstillgången för VA blir nettoresultatet -80 000 kr jämfört med genomförandebudgeten.

### Driftkonsekvenser

För stadsmiljöenheten bedöms de faktiska driftkostnaderna öka med -13 800 kr per år till -33 800 kr jämfört med -20 000 kr som var den driftkostnad som uppskattades vid godkännande av genomförandebudgeten. Det beror på att kommunen övertog gångbanan på Hallundavägens norra sida.



Kapitalkostnaderna för både stadsmiljöenheten och VA-avdelningen har förändrats dels eftersom att både kostnader för utbyggnad och intäkterna blivit lägre. Kapitalkostnadernas storlek påverkas även av att både Stadsmiljöenheten och VA-avdelningen har gått över till komponentavskrivning på sina anläggningar sedan den beslutade genomförandebudgeten antogs. Övergången till komponentavskrivning leder generellt till att kapitalkostnaderna minskar eftersom det bestående värdet i anläggningen inte skrivs av. Samtidigt har även beräkningssättet för VA-anslutningsavgiftens kapitalkostnad förändrats. Detta leder till att VA-avdelningen i detta projekt får en netto kapitalkostnad på -41 000 kr istället för ett netto på 0 kr i kapitalkostnad som beräknades när genomförandebudgeten godkändes. VA-avdelningen övertog även den dagvattendamm som anlades i projektet, driftkostnader för denna ingår inte i bedömningen ovan.

Kapitalkostnaderna för stadsmiljöenheten kan förändras om ny normering för gatukostnadsersättning införs i kommunen. Ny normering leder till att den årliga drift- och kapitalkostnaden för Stadsmiljöenheten ökar från -33 800 kr utan ny normering till -168 800 kr med ny normering.

**Carina Molin**  
**Samhällsbyggnadsdirektör**

Sara Hagelin  
**Mark- och exploateringschef**

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Slutredovisning med tillhörande bilagor

---

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Emma Rolfsson, mark- och exploateringsingenjör

Sara Hagelin, mark- och exploateringschef

Madelene Fredriksson, investeringscontroller samhällsbyggnadsförvaltningen



Referens  
Emma Rolfsson

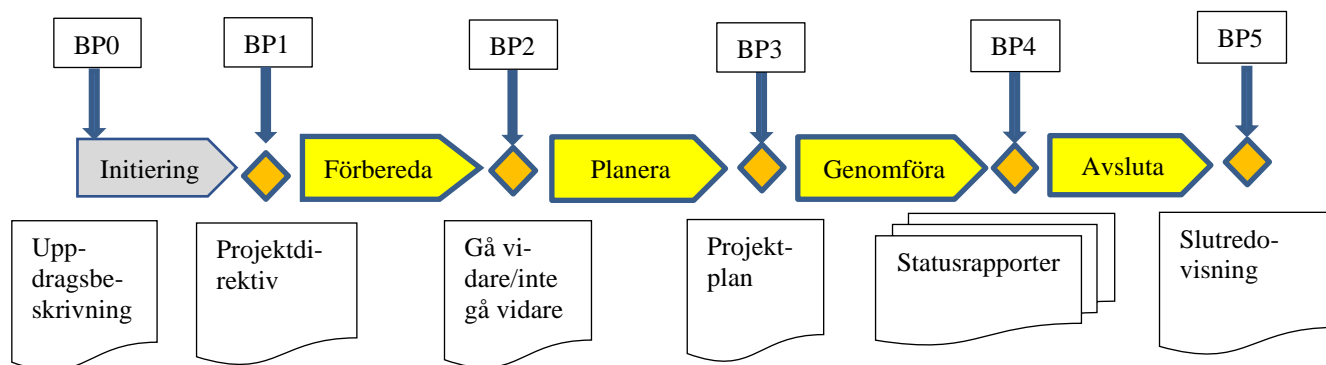
Mottagare  
Projektporten

Slutredovisning godkänd av projektporten  
2020-10-26

## Slutredovisning för projekt 9154 Norsborgsdepån

### Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Bakgrund.....	2
Måluppfyllelse.....	2
Ekonomisk redovisning .....	3
Tidplan.....	3
Konstnärlig utsmyckning.....	4
Kvalitet (omfattning).....	4
Personresurser .....	4
Driftkonsekvenser .....	4
Erfarenheter och förbättringar.....	5
Övrigt, kommentar.....	5





2020-10-26

## Sammanfattning

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra en ny tunnelbanedepå i berget under Eriksbergsåsen för att möta SL:s behov av att öka depåkapaciteten längs röda linjen.

I december 2011 antog kommunfullmäktige detaljplanen och godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet (2011-12-15 § 198).

I september 2016 godkände kommunfullmäktige två förändringar i projektet (2016-09-29, § 164). Den ena förändringen var ett tillägg till exploateringsavtalet som innebar att arbetstunneln inte behövde stängas igen efter byggtiden utan att markområdet runt tunneln kunde överlåtas till Trafikförvaltningen för att användas som räddnings- och servicetunnel till depån. Den andra förändringen innebar att kommunen övertog en gångbana längs norra sidan av Hallundavägen.

Projektet bedöms ha uppnått nyttomålen samt projektmålen.

## Bakgrund

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) utför en uppgradering av den röda tunnelbanelinjen för att möjliggöra utökad trafik. Uppgraderingen består i att nya tunnelbanetåg köps in, en ny tunnelbanedepå byggs (anpassad till de nya tågen) och befintliga depåer rustas upp. SL inkom med ett önskemål om att den nya depåanläggningen skulle inrymmas i Eriksbergsåsen. Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra en ny tunnelbanedepå i berget under Eriksbergsåsen för att möta SL:s behov av att öka depåkapaciteten längs röda linjen.

I december 2011 antog kommunfullmäktige detaljplanen och godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet (2011-12-15 § 198).

I september 2016 godkände kommunfullmäktige två förändringar i projektet (2016-09-29, § 164). Den ena förändringen var ett tillägg till exploateringsavtalet som innebar att arbetstunneln inte behövde stängas igen efter byggtiden utan att markområdet runt tunneln kunde överlåtas till Trafikförvaltningen för att användas som räddnings- och servicetunnel till depån. Den andra förändringen innebar att kommunen övertog en gångbana längs norra sidan av Hallundavägen.

## Måluppfyllelse

Nyttomålen i projektbeskrivningen var:

1. Ny depå skapar förutsättningar för tätare tunnelbanetrafik på röda linjen.
2. Ny depå medför fler arbetsplatser.
3. Norsborgs tunnelbanestation befolkas fler tider på dygnet.
4. Norsborgs tunnelbanestation uppfattas som tryggt att vistas i.

2020-10-26

Projektet har bidragit till att uppnå nyttomålen genom att tunnelbanedepån har byggts och den är anpassad för de nya tunnelbanetågen. I depån finns cirka 100 arbetsplatser och här utförs både drift och underhåll av tågen. Området runt tunnelbanestationen befolkas fler tider på dygnet då arbeten i depån kommer att ske dygnet runt. I ett parallellt projekt hos Trafikförvaltningen har tunnelbanestationerna i Norsborg och Hallunda rustats upp.

Projektmålen i projektbeskrivningen var:

1. Laga kraftvunnen detaljplan för Depå tunnelbana i Norsborg
2. Tidig dialog och information med berörda ska samordnas med SL
3. Värmeförsörjning och god energihushållning är aspekter som kommer att beaktas i detaljplanarbetet.

Projektmålen bedöms ha uppnåtts. Detaljplanen för tunnelbanedepån vann laga kraft 2012-01-19. Under projektets gång så har kommunikation med berörda samordnats mellan kommunen och SL/Trafikförvaltningen på ett lyckat sätt. Enligt detaljplanens genomförandebeskrivning planerades att anläggningen skulle anslutas till fjärrvärme för värmeförsörjning.

### **Ekonomisk redovisning**

Fastställd budget för genomförandet innebär en nettointäkt om 8 124 000 kr. Utfallet för projektet blev en nettointäkt om 8 220 000 kr. Alltså + 96 000 kronor jämfört med beslutad genomförandebudget.

I och med beslutet om att permanenta räddnings- och servicetunneln kunde kommunen överlåta det tredimensionella markutrymmet runt tunneln samt vid infarten från St Botvidsväg. Det ledde till en ökad markintäkt om 250 000 kronor. Samtidigt bidrog det till ökade kostnader för personalresurser. Nettoresultatet på omsättningstillgången blir därför +176 000 kronor jämfört med genomförandebudgeten.

På anläggningstillgången för VA blir nettoresultatet -80 000 kronor jämfört med genomförandebudgeten.

### **Tidplan**

Projektet har hållit den tidplan som fanns i projektbeskrivningen för planskedet.

Tidplanen var att planen skulle godkännas i samhällsbyggnadsnämnden i september 2011 och vinna laga kraft vid årsskiftet 2011/2012. Utfallet blev att detaljplanen godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2011-08-30 och antogs i kommunfullmäktige 2011-12-15. Detaljplanen vann laga kraft 2012-01-19.

I projektbeskrivningen fanns ingen tidplan för genomförandet. Men i tjänsteskrivelsen från kommunledningsförvaltningen daterad 2011-11-16 står det att depåanläggningen kommer att ta cirka 4 år att bygga ut. Depån skulle vara färdigställd tills de nya tunnelbanetågen kunde börja levereras och detta lyckades. Under 2018 gick kommunen och Trafikförvaltningen

2020-10-26

igenom de gällande avtalen och tecknade en överenskommelse om att frågor i enlighet med avtalen klarats ut mellan parterna.

### **Konstnärlig utsmyckning**

Enligt exploateringsavtalet (§ 4.1) uppfyller SL kravet på konstnärlig utsmyckning genom en hög ambition i gestaltningen av exploateringen samt komplettering av konsten i samband med upprustning av tunnelbanestationerna Hallunda och Norsborg.

### **Kvalitet (omfattning)**

I projektet togs ett gestaltningsprogram fram under planskedet. I exploateringsavtalet åtog sig SL att i huvudsak följa gestaltningsprogrammet under genomförandet av exploateringen. Detta bedöms ha uppfyllts väl, en avvikelse finns dock vad gäller ventilationstornen.

### **Personresurser**

Projektgruppen har bestått av:

- Projektledare, mark- och exploateringsenheten SBF
- Planarkitekt, planenheten SBF
- Gatuförvaltare (och senare byggprojektledare), stadsmiljöenheten SBF
- Miljöhandläggare, miljöenheten SBF
- Bygglovhandläggare, bygglovenheten SBF
- VA-handläggare, VA-enheten TEF

Vid genomförande av projektet har avstämningar även skett med bland annat skogsförvaltare på stadsmiljöenheten SBF och anläggningsansvarig idrott & anläggning på kultur- och fritidsförvaltningen.

Totalt har projektgruppen tidsredovisat för en kostnad om 1 900 000 kr, vilket motsvarar cirka 2 370 timmar. Av den totala summan avser cirka 1 700 000 kr (cirka 2 120 timmar) personal på samhällsbyggnadsförvaltningen och 200 000 kr (cirka 250 timmar) VA (tekniska förvaltningen).

Den största andelen av tiden; cirka 1 300 000 kr för personal på samhällsbyggnadsförvaltningen respektive 60 000 kr på VA (tekniska förvaltningen), användes under planskedet då planprogram och detaljplan togs fram.

### **Driftkonsekvenser**

För stadsmiljöenheten bedöms de faktiska driftkostnaderna öka med -13 800 kronor per år till -33 800 kronor jämfört med -20 000 kronor som var den driftkostnad som uppskattades vid godkännande av genomförandebudgeten. Det beror på att kommunen övertog gångbanan på Hallundavägens norra sida.

Kapitalkostnaderna för både stadsmiljöenheten och VA-avdelningen har förändrats dels eftersom både kostnader för utbyggnad och intäkter blivit lägre. Dels eftersom

2020-10-26

stadsmiljöenheten och VA-avdelningen har gått över till komponentavskrivning på sina anläggningar sedan den beslutade genomförandebudgeten antogs. Övergången till komponentavskrivning leder generellt till att kapitalkostnaderna minskar eftersom det bestående värdet i anläggningen inte skrivs av. Samtidigt har även beräkningssättet för VA-anslutningsavgiftens kapitalkostnad förändrats. Detta leder till att VA-avdelningen i detta projekt får en netto kapitalkostnad på - 41 000 kronor istället för ett netto på 0 kronor i kapitaltjänstkostnad som beräknades när genomförandebudgeten godkändes. VA-avdelningen övertog även den dagvat-tendamm som anlades i projektet, driftkostnader för denna ingår inte i bedömningen ovan.

Kapitalkostnaderna för stadsmiljöenheten kan förändras om ny normering för gatukostnadsersättning införs i kommunen. Ny normering leder till att den årliga drift- och kapitalkostnaden för Stadsmiljöenheten ökar från - 33 800 kronor utan ny normering till - 168 800 kronor med ny normering.

### **Erfarenheter och förbättringar**

Att samordningsmöten mellan kommunen och exploatören har hållits kontinuerligt även i genomförandeskedet har underlättat vid avtalsuppföljning och att vi kunnat ställa krav och säkerställa att avtalet följs fortlöpande.

Samarbetet med exploatören har fungerat väl.

### **Övrigt, kommentar**

När detaljplanen togs fram möjliggjordes det för 4 tunnlar att ställa upp tunnelbanevagnar i Eriksbergsåsen. Under genomförandet har SL/Trafikförvaltningen valt att endast spränga ut 3 uppställningstunnlar vilket medför att det finns möjligheter att utöka depån genom att spränga ut ytterligare en tunnel i framtiden.

Projektet har varit lyckat ur ett flertal aspekter, däribland tidplan, budget och samordning med exploatören.

### **Bilagor**

1. Ekonomisk redovisning
2. Detaljplan

**Exploateringsprojekt**  
Botkyrka Kommun

**PROJEKTBUDET** Upprättad: **2011-11-17**  
Projekt: **9154 Norsborgsdepån**  
Projektledare: **Nina Vesterli**

**Uppföljning** **2020-10-21**

Projektledare: **Emma Rolfsson**

TOTAL PROJEKTBUDET	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
<b>EXPLOATERING</b>			
Mark (från reserven)	26 000		-26 000
Mark		8 150 000	8 150 000
Övriga kostnader	1 400 000		-1 400 000
Planavgifter		1 400 000	1 400 000
<b>Summa generell exploatering</b>	<b>1 426 000</b>	<b>9 550 000</b>	<b>8 124 000</b>
<b>INVESTERING ALLMÄN PLATS</b>			
Utgifter gata/park	8 000 000	8 000 000	0
Mark (från reserven)			0
<b>Summa allmän plats</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>0</b>
<b>INVESTERING VATTEN/AVLOPP</b>			
Utgifter VA	4 000 000		-4 000 000
Anläggningsavgifter VA		4 000 000	4 000 000
<b>Summa kommunalt va</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13 426 000</b>	<b>21 550 000</b>	<b>8 124 000</b>

Utfall	Kostnader	Intäkter	Netto	Avvikelser
	Kr	Kr	Kr	Kr
	26 000		-26 000	0
		8 400 000	8 400 000	250 000
	1 815 000	822 000	-993 000	407 000
		919 000	919 000	-481 000
	<b>1 841 000</b>	<b>10 141 000</b>	<b>8 300 000</b>	176 000
	4 140 000	4 140 000	0	0
			0	0
	<b>4 140 000</b>	<b>4 140 000</b>	<b>0</b>	0
	3 292 000		-3 292 000	708 000
		3 212 000	3 212 000	-788 000
	<b>3 292 000</b>	<b>3 212 000</b>	<b>-80 000</b>	-80 000
	<b>9 273 000</b>	<b>17 493 000</b>	<b>8 220 000</b>	96 000

**DRIFTKONSEKVENSER**

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata o park	20 000	0	-20 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	0	0	0
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	202 000	202 000	0
<b>TOTALT</b>	<b>222 000</b>	<b>202 000</b>	<b>-20 000</b>

Eventuellt tillkommande driftkonsekvens för Dagvattendamm på Kärsbyskolan

**DRIFTKONSEKVENSER**

	Kr	Kr	Kr
	33 800	0	-33 800
	135 000	135 000	0
	138 000	97 000	-41 000
	<b>306 800</b>	<b>232 000</b>	<b>-74 800</b>

Eventuellt tillkommande driftkonsekvens för Dagvattendamm på Kärsbyskolan

Kommunal årlig driftbudget (snitt):
-driftkostnad gata o park
- allmän plats (kapitaltjänst)
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)
<b>TOTALT</b>

**Ny normering**

	Kr	Kr	Kr
	33 800	0	-33 800
	135 000	0	-135 000
	138 000	97 000	-41 000
	<b>306 800</b>	<b>97 000</b>	<b>-209 800</b>

Eventuellt tillkommande driftkonsekvens för Dagvattendamm på Kärsbyskolan

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med omarbetsplanens beteckning. Där beteckning saknas gäller bestämmelserna från tillämpliga bestämmelser. Endast ändring av utformning av byggnad, utformning av allmänna platser.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

HUVUDGATA

LOKALGATA

NATUR

Kvartersmark

P

Y1

T1

T2

TE

Trafik mellan områden

Lokaltrafik

Naturområde

Parkering

Tunnelbanastråk, depåanläggning

Tunnelbanastråk, depåanläggning i tvärgående riktning

Tunnelbanastråk samt teknisk anläggning, betongskivbeaktning

Uppställningsplats för fordon

Parkeringsplatser

Gång- och cykelväg

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

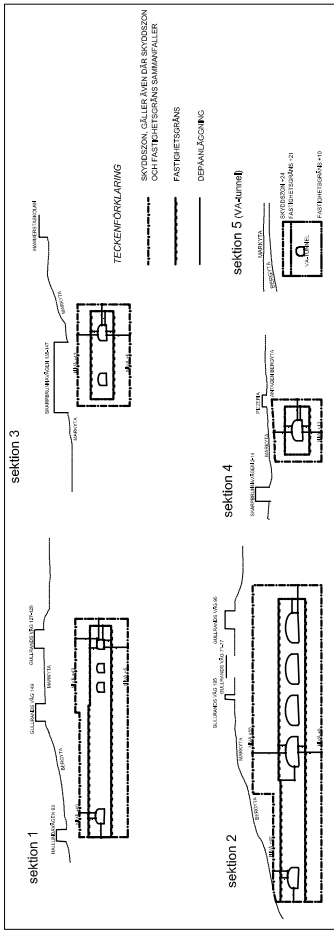
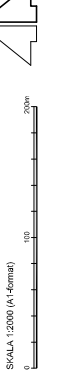
Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon

Uppställningsplats för fordon



## ILLUSTRATIONSKARTA



## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Område som omfattas av tillägg till detaljplanerna 52-20,2-1, 52-20,1, 52-15,1, 52-15,1 och 52-15,1. Tillägget kompletterar befintliga planer med användning i berg. Gällande detaljplaner inom området förbehåller sig att gälla jämsides med detta tillägg.

Byggnad ska uppföras på ett sådant sätt att byggnaden inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen. Byggnaden ska utformas så att den inte påverkar omgivningen.

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

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

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

**Sammanfattning**

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

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

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

**Ärendet**

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

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

**Referens**

Karlos Touma

karlos.touma@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Revidering av genomförandebudget för exploateringsprojekt 9146 - Sandstugan

Diarienummer: sbf/2007:396

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslår kommunstyrelsen att föreslå till kommunfullmäktige:

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

### Sammanfattning

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

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

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

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

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

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





## Ärendet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Reviderad budget 2020-10-20**

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

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

**Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

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

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

Carina Molin  
Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin  
Mark- och exploateringschef

**Bilagor**

Bilaga 1-Förslag till reviderad budget

---

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Sara Hagelin, Mark- och exploateringschef

Madelene Fredriksson, Investeringskontroller

Karlos Touma, Projektledare



## **11**

### **Ändrad sammanträdesdag för juni 2021 (sbf/2020:226)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att nämnden ska sammanträda den 23 juni istället för som tidigare beslutats den 22 juni 2021.

#### **Ärendet**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade på sitt sammanträde 2020-08-25 om sammanträdesdagar för 2021. Av misstag beslutade nämnden att ett av sammanträdena skulle hållas den 22 juni, då det samtidigt är kommunfullmäktige.



2020-11-06

## **12**

### **Delegationsbeslut**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisade delegationsbeslut.

#### **Handlingar**

Bygglov 2020-10-08 – 2020-11-04

Adressärenden 2020-10-02 – 2020-11-04

Markupplåtelse 2020-10-01 – 2020-10-31

Schaktärenden 2020-10-01 – 2020-10-31

Trafikanordning 2020-10-01 – 2020-10-31

Personalärenden 2020-04-01 – 2020-06-30

Personalärenden 2020-06-01 – 2020-09-30

Ny organisation på samhällsbyggnadsförvaltningen 2020-10-21



2020-11-06

## 13

### **Anmälningssärenden**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden antecknar till protokollet att man tagit del av anmälningssärendena.

#### **Sammanfattning**

Minnesanteckningar bygglovsberedningen 2020-11-04.

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2020-10-22 § 89 – Delårsrapport 2020 – Kommunen.

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2020-10-22 § 91 – Slutredovisning av exploateringsprojekt 9127 – Torpängen.

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2020-10-22 § 92 – Slutredovisning av exploateringsprojekt 9151 – Tegelstenen.

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2020-10-22 § 93 – Försäljning av del av bostadskvarter Tumba 8:36 i Tumba centrum till AB Botkyrka-byggen.

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2020-10-22 § 96 – Sammanträdesordning 2021 – Kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2020-10-05 § 140 – Sammanträdesordning 2021 – Kommunstyrelsen,

Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2020-10-05 § 141 – Utställning renhållningsordning 2021 – 2030.

Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2020-10-05 § 146 – Revidering av sammanträdesordning för kommunstyrelsen 2020 med anledning av ändrat budgetförfarande.

Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2020-10-05 § 162 – Revidering av kommunstyrelsens delegationsordning.

Krisledningsnämndens protokollsutdrag 2020-10-05 § 41 – Beslut om upphörande av krisledningsnämndens verksamhet.