



Tid Tisdag 2020-08-25, kl 18:30

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

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

Ärenden

Upprop  
Justering

- 1 Ekonomisk prognos per 2020-06-30
- 2 Effektiviseringsåtgärder 2021
- 3 Mål- och budget 2021
- 4 Muntlig information om förutsättningarna för ett eventuellt inrättande av en kommunal lantmäterimyndighet (Besvarande av uppdrag från nämnden)
- 5 Planbesked för Växthuset 1
- 6 Godkännande av ramavtal i projektet Albytäppan
- 7 Namnändren
- 8 Sammanträdesordning 2021
- 9 Delegationsbeslut
- 10 Anmälningssärenden

2020-08-14

- 11 Förvaltningsdirektören informerar
- 12-  
23 Bygglövsärenden enligt särskild lista

Gabriel Melki  
Ordförande

Olov Lindquist  
Nämndsekreterare

**1****Ekonomisk prognos per 2020-06-30 (sbf/2020:247)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna den ekonomiska prognosen per 2020-06-30.

**Sammanfattning**

Helårsprognosen visar idag ett överskott på 4,7 mnkr. De positiva avvikelserna mot budget beror främst på högre markintäkter än budgeterat, ca 3 mnkr, och högre intäkter på bygglov samt geografisk information. Förvaltningen räknar enligt prognos att ha lägre kostnader i form av entreprenad då vintern har varit mild. Flera enheter har haft vakanser under första halvan av året. Förvaltningen kommer inte heller att använda alla pengar för konsulter på grund av den rådande pandemin. Vi kommer att få ökade kostnader för renhållning under sommaren, vilka är svåra att göra prognos på. Samtidigt kan förvaltningen till hösten få in lägre intäkter om pandemins verkan slår in på våra verksamheter. Helårsprognosen är positiv och bör täcka för det oförutsedda.

Prognosen för exploateringsverksamheten 2020 är lite drygt 30 mnkr.

Förvaltningen räknar med att använda de 10 mnkr avsatta för tidiga skeden – välfärdsfastigheter och Södra porten. Budgeten har utifrån faktiskt utfall omfördelas till de berörda projekten och ny fördelning och uppföljning görs i samband med delår 2.

**Ärendet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen presenterar ekonomisk prognos per 2020-06-30 i enlighet med bifogade handlingar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-08-06, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Senada Zilic

senada.zilic@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

## Ekonomisk prognos per 2020-06-30

**Diarienummer:** sbf/2020:247

### Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att godkänna juniprognosen 2020.

### Sammanfattning

Helårsprognosen visar idag ett överskott på 4,7 mnkr. De positiva avvikelserna mot budget beror främst på högre markintäkter än budgeterat, ca 3 mnkr, och högre intäkter på bygglov samt geografisk information. Förvaltningen räknar enligt prognos att ha lägre kostnader i form av entreprenad då vintern har varit mild. Flera enheter har haft vakanser under första halvan av året. Förvaltningen kommer inte heller att använda alla pengar för konsulter på grund av den rådande pandemin. Vi kommer att få ökade kostnader för renhållning under sommaren vilka är svåra att göra prognos på. Samtidigt kan förvaltningen till hösten få in lägre intäkter om pandemins verkan slår in på våra verksamheter. Helårsprognosen är positiv och bör täcka för det oförutsedda.

Prognosen för exploateringsverksamheten 2020 är lite drygt 30 mnkr.

Förvaltningen räknar med att använda de 10 mnkr avsatta för tidiga skeden - välfärdsfastigheter och Södra porten. Budgeten har utifrån faktiskt utfall omfördelas till de berörda projekten och ny fördelning och uppföljning görs i samband med delår 2.

**Samhällsbyggnadsdirektör**

Carina Molin

**Controller**

Senada Zilic

### Bilagor

Bilaga 1. Prognosrapport juni SBN



Bilaga 2. Reglering 10 mnkr 200507

Bilaga 3. Uppföljning 2 projekt juni

Expedieras till

Senada Zilic

# DET HÄR ÄR BOTKYRKA

## Ekonomisk rapport med helårsprognos per Juni, Samhällsbyggnadsförvaltningen



## Sammanfattning

Verksamhet (i miljoner kronor)	Bokslut 2019	Utfall period 2020	Budget 2020	Prognos helår 2020	Avvikelse 2020
Intäkter (+)	58 929	33 019	60 291	63 437	3 146
Kostnader (-)	-212 540	-126 880	-226 804	-225 244	1 560
Netto (+/-)	-153 611	-93 861	-166 513	-161 807	4 706
15	0	-608	-608	-608	0
Nettoinvesteringar (+/-)					
Exploateringsintäkter	24 690	0	38 898	30 000	-8898

Helårsprognosen visar idag ett överskott på 4,7 mnkr. De positiva avvikelserna mot budget beror främst på högre markintäkter än budgeterat och högre intäkter på bygglov samt geografisk information. Förvaltningen räknar enligt prognos att ha lägre kostnader i form av entreprenad då vintern har varit mild. Flera enheter har haft vakanser under första halvan av året. Förvaltningen kommer inte heller att använda alla pengar för konsulter på grund av den rådande pandemin. Vi kommer att få ökade kostnader för renhållning under sommaren vilka är svåra att göra prognos på. Samtidigt kan förvaltningen till hösten få in lägre intäkter om pandemins verkan slår in på våra verksamheter. Helårsprognosen är positiv och bör täcka för det oförutsedda.

Prognosen för exploateringsverksamheten 2020 är lite drygt 30 mnkr.

Förvaltningen räknar med att använda de 10 mnkr avsatta för tidiga skeden - välfärdsfastigheter och Södra porten. Budgeten har utifrån faktiskt utfall omfördelas till de berörda projekten och ny fördelning och uppföljning görs i samband med delår 2.

## Ekonomisk uppföljning och analys

### Driftuppföljning

#### Uppföljning och analys

##### Gemensam verksamhet

Personal och administrativa enheten kommer enligt årsprognosen att avvika från budget med ett underskott på -333 tkr. Det är främst personalkostnader som kommer att avvika.

Förvaltningsledning håller budget och räknar med att använda de 10 mnkr avsatta för tidiga skeden - välfärdsfastigheter och Södra porten. Budgeten har utifrån faktiskt utfall omfördelas till de berörda projekten och ny fördelning och uppföljning görs i samband med delår 2.

##### Planenheten

Enheten räknar med att ligga 303 tkr över budget enligt prognos. Enhetens personalkostnader ligger under budget beroende på en vakant tjänst. Intäkterna ligger lägre än vad som är budgeterat för perioden. Det har varit färre bygglov som genererat planavgifter och färre planbesked än vad vi budgeterat för under perioden.

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

##### Bygglovs- och bostadsanpassningsenhet

Bygglovsenheten bedöms ligga på ett plus på 202 tkr enligt prognos. En liten avvikelse på personal täcks av intäkterna som räknas vara högre är budgeterat.

Bostadsanpassningsbidraget bedöms överskrida budget med -401 tkr. Denna överskridning beror på ett stort bostadsanpassningsärende från 2019 som släpar med utbetalningar under 2020 samt andra större ärenden som beslutats under 2019 och utbetalats i början på 2020.

Enheten kan komma att få lägre intäkter på grund av effekterna av rådande Corona pandemi, detta kommer vi att följa under hösten.

### **Geografisk information**

Prognosen ligger på plus 596 tkr. Enheten har minskade personalkostnader på grund av vakant tjänst under året. Intäkterna är svåra att förutsäga detta beror på om det kommer in uppdrag för till exempel bygglovsansökningar och andra mätuppdrag ifrån företag som verkar i kommunen.

Vi gissar att en tredjedel av intäkter på mätuppdrag det vill säga -660 tkr kan komma att påverkas av Coronapandemin.

### **Stadsmiljöenheten**

Stadsmiljöenheten prognostiserar en helårsprognos per den sista april enligt budget. Ingen större avvikelse noterad.

Vi kan se en tendens av lägre antal tillståndsansökningar så intäkterna kan komma att justeras framöver då vi ser hur det slår. Den milda och snöfattiga vintersäsongen kommer att innebära lägre kostnader. Personalkostnaderna avviker negativt vilket beror på att enheten har budgeterat med ett underskott. Åtgärder under innevarande år är planerade för att om möjligt skapa en personalbudget i balans.

Kommunen ser centralt över hur gatukostnadsersättningar inom exploateringsprojekten ska bokföras. Detta kan få konsekvenser för stadsmiljöenheten.

Enhetschefen gör bedömningen att produktionen och verkställigheten för enhetens ansvar och uppdrag inte har påverkats av pandemin. Upphandlade samarbetspartners levererar utan dröjsmål eller framskjutna tidplaner. Det finns dock en liten risk att reservdelar och utrustning har en längre leveranstid, då vissa komponenter kommer från andra länder. Som en effekt av pandemin har vi noterat att renhållningskostnader kommer att öka. Parker och naturområden används mera frekvent och av fler personer vilket också medför större slitage.

### **Mark och exploateringsenheten**

Det positiva prognosen på 4,3 mnkr för mark- och exploateringsenhetens del beror främst på lägre personalkostnader än budgeterat och att det skett flera markförsäljningar som ej låg med i budget.

Prognosen för exploateringsverksamheten 2020 är lite drygt 30 mnkr.

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

## **Åtgärder med anledning av budgetavvikelse**

### **Övrig betydelsefull ekonomisk information**

Text	Innevarande årJan 20 - Juni 20	Föregående årJan 19 - Juni 19
Verksamhetens intäkter		



<b>Text</b>	<b>Innevarande årJan 20 - Juni 20</b>	<b>Föregående årJan 19 - Juni 19</b>
Taxor och avgifter	17 771	16 431
Externa bostads- och lokalhyror		
Försäljning av verksamhet	129	2
Bidrag från staten med flera	871	2 698
Övriga verksamhetsintäkter	10 511	11 052
Intäkter konto 39	4 151	2 728
<b>Summa intäkter</b>	<b>33 432</b>	<b>32 911</b>
Verksamhetens kostnader		
Personalkostnader	-35 658	-35 360
Varor	-2 462	-3 293
Entreprenad och köp av verksamhet	-25 509	-28 672
Externa lokalhyror	-383	-363
Bidrag och transfereringar	-5 446	-6 532
Övriga verksamhetskostnader	-38 660	-36 867
Kostnader konto 49	-880	-855
Kapitalkostnader	-13 285	-12 255
<b>Summa kostnader</b>	<b>-122 284</b>	<b>-124 197</b>
Finansiella poster	-4 714	-4 344
<b>Netto</b>	<b>-93 565</b>	<b>-95 631</b>

Intäkterna är lite högre i år framförallt avseende högre intäkter hos bygglov än föregående år.

Kostnaderna är lägre framförallt på grund av den milda vintersäsongen. Vi har även för perioden i år lägre kostnader för bostadsanpassning. Arbeta hemifrån har sänkt våra kostnader för förbrukningsmaterial och kaffe.



Enhet	Projekt	Budgetreglering- Utfall April 2020	Prognos helår 2020
<b>Gemensam verksamhet/förvaltning</b>			
<b>sledning</b>		-9392	-1 200
	Brunna	0	-1 000
	Storvreten	0	-1 000
	Kassmyra	0	-1 500
<b>Mark och exploatering</b>			
	Södra porten	-389	-2 500
	Riksten DP6	0	-500
	Hallunda gård	-219	-500
<b>Plan</b>			
	Godemennen 2	0	-500
	Björnen 23	0	-500
	Sörgården	0	0
	Hallundavägen	0	-800
<b>Totalt</b>		<b>-10 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Varav reglering per april</b>		<b>-608</b>	

**Drift 2 projekt**

Aktuella projekt	Utfall		Prognos				
	2020 (tkr)		2020 (tkr)				
	intäkt (+)	Kostnad (-)	intäkt (+)	Kostnad (-)			
2174	Alby torghus	91	-102	330	-250	Emma	
2140	Albytäppan	0	-23	1 000	-1 050	Irene	
2180	Botkyrka kyrkogård	0	-13	75	-75	Magnus	
2188	Centrala Riksten - etapp 6	0	-523	1 360	-1 360	Magnus	
2182	Centrala Riksten - etapp 4*	0	-5 256	8 700	-8 700	Magnus	*= Kostnad avser endast ombyggnation av Trafikverkets anläggning i DP4, ej övriga genomförandekostnader
2147	Hallunda gård	520	-848	1 092	-1 092	Magnus	
2193	Harbro backe	376	-496	550	-930	Caroline	
2176	Kassmyra	0	-324	850	-670	Emma	
2110	Kyrkoherden/Tuna torg	43	-34	1 200	-1 250	Irene	
2139	Loviseberg III	0	-35		-733	Jeff	
2179	Prästviken	0	-4	225	-200	Emma	
2187	Rikstens företagspark del 1	0	0	0	-5 500	Karlos	
2184	Rikstens företagspark del 2	0	-1		-500	Jan	
2177	Slagsta strand etapp 1	34	-34	100	-100	Caroline	Avser interntid
2169	Slättmalm	233	-437	600	-600	Caroline	
2175	Södra Porten	476	-1 304	2 400	-2 400	Sara	
				18 482	-25 410		

\*ca 3, 5 mnkr kommer i dessa projekt att ersättas av de 10mnkr som finns få förvaltningsledningen avseende välfärdsfastigheter





## 2

### Effektiviseringsåtgärder 2021

#### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens förslag till effektiviseringar inom driftbudget 2021:

1. Översyn av organisationen som kan ge effektivisering.
2. Förändrat och digitaliserat arbetssätt som ger en effektivare bygglovs- och planprocess.
3. Genomgång av konsultkostnader.
4. Digitalisering och bättre IT system.
5. Projektstyrning, effektivisera projekt och samverkan.
6. Förebyggande arbete för att minska sjukfrånvaro.

#### Sammanfattning

Kommunfullmäktige tog i samband med mål och budget 2021 med flerårsplan 2021-2023 (KS/2020:226) beslut om att ge alla nämnder i uppdrag att ta fram effektiviseringar om minst 2 % av sin verksamhet (se sid 25 i *Mål och budget 2021 med flerårsplan 2022-2024*). Fullmäktige anser att fokus ska vara på de kommunala huvuduppgifterna, att ha en bra skola, att ha en bra omsorg, att ha trygga moderna stadsdelar och att Botkyrkabor ska jobba. Det vill säga att ha hög kvalitet i välfärden och en god samhällsutveckling.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser över sin organisation för att effektivisera personalresurser och arbetssätt. Den nya organisationen ska samtidigt anpassas bättre till de krav förvaltningen har på sig avseende effektivisering, digitalisering och leverans.

Även Projektporten syftar till att skapa bättre samordning och struktur mellan enheter och förvaltningar, där kommunens berörda verksamheter medverkar i tidiga skeden med planering och andra gränsöverskridande frågor. Planenheten har gjort en genomlysning av planprocessen för att få en mer enhetlig hantering av arbetsprocessen. Detta leder till ett effektivare arbetssätt.

Dessutom har bygglovenheten genomarbetat olika ärendeprocesser för att sätta en standard som sedermera har digitaliserats. Flertal större antagna de-

2020-08-14

Dnr sbf/2019:202

taljplaner kommer att generera fler bygglovsansökningar samt genom ett digitalt arbetssätt som ger en effektivare hantering av ärenden.

En genomlysning av konsultstöd kommer att genomföras under 2021, för att minska kostnaderna. Vidare har förvaltningens ledningsgrupp beslutat att endast använda rekryteringskonsulter för cheftjänster och inte för handläggare/specialisttjänster. Ledningsgruppen har dessutom beslutat att införa vakansprövning, där varje vakant tjänst ska behovsprövas, alternativt frysas eller omvandlas.

Arbetet med att genomlysa olika processer för att sätta en standard som sedermera digitaliseras pågår och kommer att fortsätta. Förvaltningen ser stora vinster med att gemensamt upphandla verksamhetssystem som kan svara mot den digitala framtid vi går till mötes. Ett stort antal befintliga system som endast kan användas av en verksamhet kan förhoppningsvis reduceras till ett fåtal system som kan användas av hela förvaltningen eller flera förvaltningar. Detta är en omställning som inledningsvis kommer att kosta pengar men som på sikt kommer att återbetala sig och mer därtill. Att kunna möta en växande kommun med samma personalmängd alternativt en låg tillväxttakt på personal är en effektivisering i sig.

Förvaltningens kontinuerliga arbete för att öka hälsa och välmående bland personalen förväntas också ge positiva effekter på antalet sjukskrivningsdagar och därmed kostnaderna för desamma. Effektiviteten ökar även då vi har personal som är på plats och är friska.

### **Ärendet**

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) ska genomföra effektiviseringsåtgärder om 2 % av sin budget för 2021. Nämndens nettobudget utgörs 2021 av 167 090 tkr, varav 3 355 tkr ska effektiviseras enligt kommunfullmäktiges beslut (KS/2020:226).

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-08-06, utgör underlag för beslutet.



Referens  
Carina Molin

Mottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

## Effektiviseringsåtgärder 2021

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens förslag till effektiviseringar inom driftbudget 2021:

1. Översyn av organisationen som kan ge effektivisering.
2. Förändrat och digitaliserat arbetssätt som ger en effektivare bygglovs- och planprocess.
3. Genomgång av konsultkostnader.
4. Digitalisering och bättre IT system.
5. Projektstyrning, effektivisera projekt och samverkan.
6. Förebyggande arbete för att minska sjukfrånvaro.

### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) ska genomföra effektiviseringsåtgärder om 2 % av sin budget för 2021. Nämndens nettobudget utgörs 2021 av 167 090 tkr, varav 3 355 tkr ska effektiviseras enligt kommunfullmäktiges beslut (KS/2020:226).

### Ärendet

Kommunfullmäktige tog i samband med mål och budget 2021 med flerårsplan 2021-2023 (KS/2020:226) beslut om att ge alla nämnder i uppdrag att ta fram effektiviseringar om minst 2 % av sin verksamhet (se sid 25 i *Mål och budget 2021 med flerårsplan 2022-2024*). Fullmäktige anser att fokus ska vara på de kommunala huvuduppgifterna, att ha en bra skola, att ha en bra omsorg, att ha trygga moderna stadsdelar och att Botkyrkabor ska jobba. Det vill säga att ha hög kvalitet i välfärden och en god samhällsutveckling.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser över sin organisation för att effektivisera personalresurser och arbetssätt. Den nya organisationen ska samtidigt anpassas bättre till de krav förvaltningen har på sig avseende effektivisering, digitalisering och leverans.



Även Projektporten syftar till att skapa bättre samordning och struktur mellan enheter och förvaltningar, där kommunens berörda verksamheter medverkar i tidiga skeden med planering och andra gränsöverskridande frågor. Planenheten har gjort en genomlysning av planprocessen för att få en mer enhetlig hantering av arbetsprocessen. Detta leder till ett effektivare arbetssätt. Dessutom har bygglovenheten genomarbetat olika ärendeprocesser för att sätta en standard som sedermera har digitaliserats. Flertal större antagna detaljplaner kommer att generera fler bygglovsansökningar samt genom ett digitalt arbetssätt som ger en effektivare hantering av ärenden.

En genomlysning av konsultstöd kommer att genomföras under 2021, för att minska kostnaderna. Vidare har förvaltningens ledningsgrupp beslutat att endast använda rekryteringskonsulter för chefstjänster och inte för handläggare/specialisttjänster. Ledningsgruppen har dessutom beslutat att införa vakansprövning, där varje vakant tjänst ska behovsprövas, alternativt frysas eller omvandlas.

Arbetet med att genomlysa olika processer för att sätta en standard som sedermera digitaliseras pågår och kommer att fortsätta. Förvaltningen ser stora vinster med att gemensamt upphandla verksamhetssystem som kan svara mot den digitala framtid vi går till mötes. Ett stort antal befintliga system som endast kan användas av en verksamhet kan förhoppningsvis reduceras till ett fåtal system som kan användas av hela förvaltningen eller flera förvaltningar. Detta är en omställning som inledningsvis kommer att kosta pengar men som på sikt kommer att återbetala sig och mer därtill. Att kunna möta en växande kommun med samma personalmängd alternativt en låg tillväxttakt på personal är en effektivisering i sig.

Förvaltningens kontinuerliga arbete för att öka hälsa och välmående bland personalen förväntas också ge positiva effekter på antalet sjukskrivningsdagar och därmed kostnaderna för desamma. Effektiviteten ökar även då vi har personal som är på plats och är friska.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin  
Samhällsbyggnadschef

Senada Zilic  
Controller

**3****Samhällsbyggnadsnämndens yttrande till mål och budget 2021 med plan 2022 - 2024 (sbf/2020:91)****Förslag till beslut**

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner yttrande till Mål och budget 2021 med flerårsplan 2022 – 2024.
2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner investeringsplanen för perioden 2021 till 2024.
3. Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta att ansvar för en tjänst ska överföras från Miljö- och hälsoskyddsnämnden till Samhällsbyggnadsnämnden. Budget motsvarande 600 tkr överförs till Samhällsbyggnadsnämnden.

**Sammanfattning**

Samhällsbyggnadsnämnden har fått en preliminär nettobudget för 2021 om 167 090 tkr, en minskning med 34 tkr från 2020. Från och med 2021 kompenseras inte samhällsbyggnadsnämnden för volymförändringar, som år 2020 uppgick till 1 300 tkr. Kommunfullmäktige tog i samband med mål och budget 2021 med flerårsplan 2021-2023 (KS/2020:226) beslut om att ge alla nämnder i uppdrag att ta fram effektiviseringar om minst 2 % av sin verksamhet (se sid 25 i Mål och budget 2021 med flerårsplan 2022-2024). Ramen utökas med en tjänst, en roll flyttas från miljö- och hälsoskyddsnämnden, då samhällsbyggnadsförvaltningen ser över sin organisation för att effektivisera personalresurser och arbetsätt. Den nya organisationen ska samtidigt anpassas bättre till kraven förvaltningen har på sig avseende effektivisering, digitalisering och leverans. Totalt blir den preliminära ramen 167 690 tkr.

Ett arbete pågår med Kommunledningsförvaltningen för att till budgetberedningen med Kommunstyrelsen ta fram ekonomiska konsekvenser av ny redovisningsprincip och nya schabloner för komponentavskrivningar.

2020-08-24

Dnr sbf/2019:202

Den politiska plattformen under mandatperioden 2021-2024, pekar ut åtta problem som ska prioriteras och på vilket sätt de ska hanteras. Gemensamt för samtliga problem är att de grundar sig i segregation. Plattformen kommer att fungera som en riktlinje för kommunens utvecklingsarbete under mandatperioden. Samhällsbyggnadsnämndens verksamheter har mer eller mindre ansvar i samtliga åtta problemområden, men med särskilt mycket fokus på de tre problemområdena; 3 - Att alla inte kan och vill bo i Botkyrka, 4 - Trygghet och trivsel i Botkyrka, 6 - Botkyrkas påverkan på klimat och miljö.

### **Ärendet**

Nämnden ska senast den 7 september 2020 redovisa till kommunstyrelsen hur man bidrar till att uppnå kommunfullmäktiges mål genom att ange egna nämndmål och målsatta mått. Nämnden redovisar sina förslag till justeringar av den preliminära budgeten och investeringar 2021 – 2024.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-08-06, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Carina Molin

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Samhällsbyggnadsnämndens yttrande till mål och budget 2021 med plan 2022-2024

Diarienummer: sbf/2020:91

### Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner yttrande till Mål och budget 2021 med flerårsplan 2022 – 2024.
2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner investeringsplanen för perioden 2021 till 2024.
3. Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta att ansvar för en tjänst ska överföras från Miljö- och hälsoskyddsnämnden till Samhällsbyggnadsnämnden. Budget motsvarande 600 tkr överförs till Samhällsbyggnadsnämnden.

### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden har fått en preliminär nettobudget för 2021 om 167 090 tkr, en minskning med 34 tkr från 2020. Från och med 2021 kompenseras inte samhällsbyggnadsnämnden för volymförändringar, som år 2020 uppgick till 1 300 tkr. Kommunfullmäktige tog i samband med mål och budget 2021 med flerårsplan 2021-2023 (KS/2020:226) beslut om att ge alla nämnder i uppdrag att ta fram effektiviseringar om minst 2 % av sin verksamhet (se sid 25 i Mål och budget 2021 med flerårsplan 2022-2024). Ramen utökas med en tjänst, en roll flyttas från Miljö- och hälsoskyddsnämnden, då Samhällsbyggnadsförvaltningen ser över sin organisation för att effektivisera personalresurser och arbetssätt. Den nya organisationen ska samtidigt anpassas bättre till kraven förvaltningen har på sig avseende effektivisering, digitalisering och leverans. Totalt blir den preliminära ramen 167 690 tkr.

Ett arbete pågår med Kommunledningsförvaltningen för att till budgetberedningen med Kommunstyrelsen ta fram ekonomiska konsekvenser av ny redovisningsprincip och nya schabloner för komponentavskrivningar.

Den politiska plattformen under mandatperioden 2021-2024, pekar ut åtta problem som ska prioriteras och på vilket sätt de ska hanteras. Gemensamt för samtliga problem är att



de grundar sig i segregation. Plattformen kommer att fungera som en riktlinje för kommunens utvecklingsarbete under mandatperioden. Samhällsbyggnadsnämndens verksamheter har mer eller mindre ansvar i samtliga åtta problemområden, men med särskilt mycket fokus på de tre problemområdena; 3 - Att alla inte kan och vill bo i Botkyrka, 4 - Trygghet och trivsel i Botkyrka, 6 - Botkyrkas påverkan på klimat och miljö.

### Ärendet

Nämnden ska senast den 7 september 2020 redovisa till kommunstyrelsen hur man bidrar till att uppnå kommunfullmäktiges mål genom att ange egna nämndmål och målsatta mått. Nämnden redovisar sina förslag till justeringar av den preliminära budgeten och investeringar 2021 – 2024.

Samhällsbyggnadsnämnden har fått en preliminär nettobudget för 2021 om 167 090 tkr, en minskning med 34 tkr från 2020. Från och med 2021 kompenseras inte samhällsbyggnadsnämnden för volymförändringar, som år 2020 uppgick till 1 300 tkr. Kommunfullmäktige tog i samband med mål och budget 2021 med flerårsplan 2021-2023 (KS/2020:226) beslut om att ge alla nämnder i uppdrag att ta fram effektiviseringar om minst 2 % av sin verksamhet (se sid 25 i Mål och budget 2021 med flerårsplan 2022-2024). Samhällsbyggnadsförvaltningen ser över sin organisation för att effektivisera personalresurser och arbetssätt. Den nya organisationen ska samtidigt anpassas bättre till kraven förvaltningen har på sig avseende effektivisering, digitalisering och leverans. Ramen utökas med en tjänst då en roll flyttas från Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Totalt blir den preliminära ramen 167 690 tkr.

Ett arbete pågår med Kommunledningsförvaltningen för att till budgetberedningen med Kommunstyrelsen ta fram ekonomiska konsekvenser av ny redovisningsprincip och nya schabloner för komponentavskrivningar.

Den politiska plattformen under mandatperioden 2021-2024, pekar ut åtta problem som ska prioriteras och på vilket sätt de ska hanteras. Gemensamt för samtliga problem är att de grundar sig i segregation. Plattformen kommer att fungera som en riktlinje för kommunens utvecklingsarbete under mandatperioden. Samhällsbyggnadsnämndens verksamheter har mer eller mindre ansvar i samtliga åtta problemområden, men med särskilt mycket fokus på de tre problemområdena; 3 - Att alla inte kan och vill bo i Botkyrka, 4 - Trygghet och trivsel i Botkyrka, 6 - Botkyrkas påverkan på klimat och miljö.

I måldokumentet (Förutsättningar för mål och budget 2021) konkretiserar fullmäktige vad nämnderna ska fokusera på under kommande planeringsperiod utifrån den politiska plattformen. Målen är indelade i fyra områden (se nedan) som vart och ett består av en politisk inriktning och ett eller flera utvecklingsmål. Till varje utvecklingsmål finns ett antal mått för att följa upp måluppfyllelse.

- Botkyrka har egenmakt
- Botkyrkaborna är trygga



- Botkyrkabor har ökad livskvalitet
- Kommunens organisation

Förvaltningen har under året arbetat med att ta fram kriterier för att motverka bostadssegregation och principer för sociala avtal med exploatörer. Dessa kriterier kommer sammantaget och medvetet att verka för en planering där vi prioriterar projekt som vi ser bidrar till en positiv och hållbar utveckling av kommunen.

Förvaltningen ser även nya krav från länsstyrelsen där kommunen förväntas redovisa och redogöra för betydligt större områden, än själva detaljplaneområdet, när det gäller MKN (miljö kvalitetsnormer) vatten, riksintressen mm. Detta ger indikationer om att kravet på planprogram kommer att öka, där konsekvenser ska utredas i tidigt skede för vissa områden.

SBF står inför en omfattande utvecklingsresa då delar av samhällsbyggnadsprocessen ska vara standardiserad och digital senast 2022, enligt Boverket och Lantmäteriet. Den kommande nya standarden avser att förenkla planläggning och ansökningar om bygglov för såväl byggherrar/exploatörer som medborgare. Nya system och driftkostnader kommer att vara en förutsättning.

Yttrande till mål och budget 2021 med flerårsplan 2022-2024

Bilaga 1 Tabell

Bilaga 2 Investeringsplan 2021-2024

Bilaga 3 Exploateringsintäkter 2021-2024

Bilaga 4 OVA Sbf Omvärldsanalys

Bilaga 5 IOP Status

Bilaga 6 Skeden Exploateringsprojekt

Carina Molin

Senada Zilic

Samhällsbyggnadsdirektör

controller

**DET HÄR ÄR  
BOTKYRKA**

## **Yttrande till Mål och budget 2021 med flerårsplan 2022-2024**







## Innehållsförteckning

<b>1 Mål och budget 2021 med flerårsplan 2022-2024.....</b>	<b>4</b>
1.1 Inledning .....	4
1.2 Väsentliga områden.....	5
1.3 Nämndens mål och mått 2021 .....	8
<b>2 Det ekonomiska läget 2021-2024 .....</b>	<b>16</b>
<b>3 Investeringsplan 2021-2024 .....</b>	<b>18</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: Bilaga 1. 200618*

*Bilaga 2: Bilaga 5. IOP status*

*Bilaga 3: Bilaga 6. Skeden exploateringsprojekten 2020*

*Bilaga 4: Bilaga 4. OVA SBN, Sbf omvärldsanalys en god*

*Bilaga 5: Bilaga 2. Investeringsplan 2021*

*Bilaga 6: Bilaga 3. Exploateringsintakter 2021-2024*

## 1 Mål och budget 2021 med flerårsplan 2022-2024

### 1.1 Inledning

Samhällsbyggnadsnämnden har fått en preliminär nettobudget för 2021 om 167 090 tkr, en minskning med 34 tkr från 2020. Från och med 2021 kompenseras inte samhällsbyggnadsnämnden för volymförändringar, som år 2020 uppgick till 1 300 tkr. Ramen utökas med en tjänst då en roll flyttas från Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Totalt blir den preliminära ramen 167 690 tkr.

Den politiska plattformen under mandatperioden 2021-2024, pekar ut åtta problem som ska prioriteras och på vilket sätt de ska hanteras. Gemensamt för samtliga problem är att de grundar sig i segregation. Plattformen kommer att fungera som en riktlinje för kommunens utvecklingsarbete under mandatperioden.

Samhällsbyggnadsnämndens verksamheter har mer eller mindre ansvar i samtliga åtta problemområden, men med särskilt mycket fokus på de tre problemområdena; 3 - Att alla inte kan och vill bo i Botkyrka, 4 - Trygghet och trivsel i Botkyrka, 6 - Botkyrkas påverkan på klimat och miljö.

I måldokumentet (Förutsättningar för mål och budget 2021) konkretiserar fullmäktige vad nämnderna ska fokusera på under kommande planeringsperiod utifrån den politiska plattformen. Målen är indelade i fyra områden som vart och ett består av en politisk inriktning och ett eller flera utvecklingsmål. Till varje utvecklingsmål finns ett antal mått för att följa upp måluppfyllelse.

Botkyrka har egenmakt

Botkyrkaborna är trygga

Botkyrkabor har ökad livskvalitet

Kommunens organisation

Enligt en ny prognos från Byggföretagen så ser det mörkt ut för byggbranschen de kommande åren. De totala bygginvesteringarna i Sverige minskar med åtta procent 2020 och med närmare 10 procent sett över hela prognosperioden 2020-2021. Störst fall drabbar nyproducerade bostäder. Bostadsinvesteringarna beräknas falla under hela prognosperioden på grund av minskade om- och nybyggnationer. Under 2020 minskar nyproduktion av bostäder med 15 procent. Antalet påbörjade bostäder i flerbostads- och småhus 2020 prognostiseras till 35 700. Det är 13 000 färre än 2019 och 28 000 färre än konjunkturtoppen 2017. Samhällsbyggnadsförvaltningen känner dock inte av någon nedåtgående trend (ännu), då vi i likartad omfattning uppvaktas av exploitörer och byggherrar som tidigare.

Förvaltningen har under året arbetat med att ta fram kriterier för att motverka bostadssegregation och kriterier för sociala avtal med exploitörer. Dessa kriterier kommer sammantaget och medvetet att verka för en planering där vi prioriterar projekt som vi ser bidrar till en positiv och hållbar utveckling av kommunen. Uppföljningen kommer att ske inom de olika projekten där relevanta sociala projektmål sätts utifrån platsens förutsättningar.

Förvaltningen ser även nya krav från länsstyrelsen där kommunen förväntas redovisa och redogöra för betydligt större områden, än själva detaljplaneområdet, när det gäller MKN (miljö kvalitetsnormer) vatten, riksintressen mm. Detta ger indikationer om att kravet på planprogram kommer att öka, där konsekvenser ska utredas i tidigt skede för vissa områden.

SBF står inför en omfattande utvecklingsresa då delar av samhällsbyggnadsprocessen ska vara

standardiserad och digital senast 2022, enligt Boverket och Lantmäteriet. Den kommande nya standarden avser att förenkla planläggning och ansökningar om bygglov för såväl byggherrar/exploatörer som medborgare. Nya system och driftkostnader kommer att vara en förutsättning.

Förvaltningen har genomfört en första organisationsförändring som gäller från och med 1 januari 2020, där ekonomiska och administrativa stödfunktioner har delats upp mellan teknik och fastighetsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. Stödfunktioner som tidigare var gemensamma för de två förvaltningarna. Som ett andra steg i organisationsöversynen, i enlighet med det uppdrag som gavs av SBN i budget 2020 - Översyn av organisationen för att skapa ökad effektivitet, håller förvaltningsledningen nu på att planera för en ny organisation som ska träda i kraft 1 januari 2021. Ambitionen är att vi ska skapa en gemensam stab där all verksamhetsnära administration samlas och stöttar hela förvaltningen samt ett utvecklingsteam under enheten för geografisk information, som kommer att stötta förvaltningen i sitt utvecklings- och digitaliseringsarbete inför en digital samhällsbyggnadsprocess. Även vissa mindre justeringar kommer att ske mellan enheterna.

## 1.2 Väsentliga områden

### Samhällsbyggnadsnämndens övergripande intention

**Bostadsbyggande** – Samhällsbyggnadsnämnden anser att det är viktigt att vidhålla den byggtakt som föreligger och att fortsätta ambitionen om att möjliggöra 1000 bostäder/år. Vi är samtidigt medvetna om att marknaden just nu ser annorlunda ut och därför kan det handla om att starta upp andra projekt som riktar sig mer till den lokala marknaden än de generella behoven. Det betyder att man i vissa stadsdelar bör komma igång med byggnation av radhus och villor medan man i andra stadsdelar behöver möjliggöra för fler hyresrätter/bostadsrätter och bostäder för ungdomar och äldre. Det är viktigt att se till att projekten som startas uppfyller flera av våra kriterier för minskad bostadssegregation.

Utöver det nämnda så anser vi att vi ska fortsätta bygga utifrån ett hållbart sätt, det betyder att vi i de olika projekten ska sträva efter att uppnå de tre hållbarhetsbenen, ekonomiskt, miljömässigt och socialt. När det gäller det ekonomiska så ser vi gärna att man arbetar fram ett underlag eller koncept eller likande som möjliggöra att man kan bygga billiga bostäder för unga och äldre. Det är viktigt att inte hamna i ett läge där vi får bra bostäder, men som inte någon ha råd att bo i. I avseende till den miljömässiga delen så ska vi följa de riktlinjer och policyn som vi har och det betyder att vi gärna ser att man bygger med material som gynnar klimatet och miljön. I avseende till den sociala aspekten så är det av stor vikt att våra projekt fångar in den dimensionen och att vi allt högre grad för in de sociala principerna i projekten.

**Tryggt, snyggt och trivsamt** – Att skapa trygghet handlar dels om att våra stadsdelar ska vara rena, fina och trivsamma genom att renhållningen har en hög kvalitativ nivå och att vi ser till att det inte sker någon nedskräpning. Men det handlar även om att kontinuerligt underhålla och uppdatera våra parker, vägar och belysning. Under de senaste åren har renhållningen fått ett ökad fokus och därför menar vi att det är viktigt att vi har en tydlig strategi och arbetssätt som både ser till att hantera s.k. akuta behov, men också det löpande underhållet. Här är det viktigt att ha en tydlig strategi om vilka investeringar som vi behöver göra i avseende till parker och vägar, men även att vi följer upp de synpunkter som kommer in och utvärderar dem för att agera utifrån ett medborgarperspektiv.

**Stadsutveckling** – Förutom att bygga på rätt sätt och på rätt plats så är det av stor vikt att vi fortsätter arbeta med att stärka kollektiv trafiken. Det handlar dels om att se till att

kommunikationerna till nya stadsdelar blir bättre, men också att fler väljer att använda kollektivtrafiken. Vi anser samtidigt att det är av vikt att lyfta fram alla transportmedel och möjliggöra för deras framkomlighet. Här ser vi gärna att man bygger fler cykelparkeringar i kollektivnära lägen, men också att man ser till att ha effektivare och smartare lösningar för bilparkeringar. I stadsutvecklingen ingår också att bygga på ett smart sätt och då behöver vi se till att tillföra olika kvalitéer i byggnation och arkitektur för att lyfta de olika stadsdelarna. En annan viktig del i stadsutvecklingen är den offentliga miljön och här behöver vi ta fram en strategi för att skapa en modern och framtida offentliga miljö med hänsyn till att skapa en ökad trygghet och trivsel.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

De åtta politiska problemområdena inverkar på förvaltningen inom främst tre problemområden under perioden. Förvaltningen ska hantera kontakter med medborgarna på ett bra sätt och medborgarnas vilja att delta i kommunala frågor, märks inte minst inom samhällsbyggnadsområdet, där intresset är stort för den egna närmiljön. Detta ställer ökade krav på förvaltningen att informera och involvera Botkyrkaborna i samhällsbyggnadsprocessens olika delar. Vi kommer även att arbeta för en fortsatt uppåtgående trend inom näringslivet och för medborgare, där vi enligt NKI-mätningar stadigt ökar sedan några år tillbaka.

### **Bostadsbyggande**

Utifrån den nuvarande bebyggelsetakten beräknas Botkyrka under 2021–2024 växa med cirka 4 487 invånare, det vill säga med i genomsnitt 1 122 invånare per år.

För att möta behovet och möjliggöra en fortsatt och ökande tillväxt i kommunen krävs ett bostadsbyggande om cirka 1 000 bostäder varje år (målet är 8 000 nya bostäder till 2024, räknat från 2016 då detta mål beslutades). Förvaltningens uppgift är att göra detta möjligt genom att ta fram nya planer i jämn takt och fokusera på projekt på kommunal mark, exploatörer med god genomförandeförmåga och bostadsprojekt med god genomförbarhet samt utbyggnad av allmänna anläggningar för dessa.

Bostadsbyggnadsmålet innebär att kommunen framöver behöver arbeta med detaljplaneprogram och förstudier som utreder planeringsförutsättningar i tidiga skeden, skapar förutsägbarhet och ger Botkyrkaborna möjlighet till insyn och delaktighet i det som planeras.

Vid planering av nya bostäder i Botkyrka är det viktigt att försöka motverka bostads-segregationen. Därför har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram kriterier som, i enlighet med översiktsplanens intentioner och mål som finns i programmet för bostadsförsörjning, bidrar till en hållbar utveckling. Genom att utveckla våra miljonprogramsområden, prioritera projekt som kompletterar med den upplåtelseform och bostadstyp som det finns minst av i varje stadsdel, bygga i goda kollektivtrafiklägen och eftersträva en blandning av arbetsplatser och bostäder kan nya bostäder bidra till att minska segregationen i kommunen. Under kommande budgetperiod ska dessa kriterier vara vägledande när nya exploateringsprojekt startas.

Förvaltningen har också tagit fram sociala kriterier att använda vid avtalsskrivning med exploatörer. Dessa kommer att innebära att de aktörer som ska bygga i Botkyrka kan förbindas att på olika sätt bidra med åtgärder som leder till ökad trygghet och attraktion av platser som utvecklas med ny bebyggelse och anläggningar. De sociala kriterierna kommer att utformas som projektmål i exploateringsprojekten, med målsatta mått utifrån den specifika platsens behov.

### **Välfärdsfastigheter (skolor, förskolor, servicebostäder mm)**

I flera fall behöver gamla förskolor, skolor och andra kommunala verksamhetslokaler ersättas med

nya som inte kan åstadkommas inom de gällande detaljplanernas bestämmelser. För att kunna bygga nya effektiva lokaler behöver nya detaljplaner tas fram. Under kommande budgetår beräknas ett tiotal detaljplanearbeten pågå för kommunens egna investeringsprojekt.

### **Underhållet och åtgärder för trygghet och trivsel**

Stadsmiljöenheten har under flera år redovisat ökade kostnader för drift och skötsel av kommunens utemiljöer. Kommunens gator, konstbyggnader (bro-/tunnelkonstruktioner) och parker har generellt ett eftersatt underhåll. I stort sett alla konstbyggnader och många gator har passerat en ålder om 40 år, vilket nu kräver betydande underhållsåtgärder.

I en kommun med stor och växande befolkning och väl använda parker och grönområden finns alltid risk för nedskräpning. Kommunen ansvarar enligt gaturenhållningslagen för städning på gator, torg, parker och andra allmänna platser till betydande kostnader. Kommunen kan också bli ansvarig att återställa andra platser utomhus där allmänheten får färdas fritt, som exempelvis skog och stränder som allmänheten har tillträde till enligt allemansrätten. Botkyrkaborna uppskattar sina parker och grönområden. Att upprätthålla dess kvalitet under växande besöksstryck kommer att ställa krav på såväl ökat underhåll, som ökat ansvarstagande bland medborgarna, vilket bör uppmuntras och understödjas av kommunen.

Social oro i samhället ställer särskilda krav och förväntningar på förvaltningen vad gäller trygghetsarbete. Trygghetsarbetet pågår i många olika former med gott resultat. Det kräver dock redan idag kostsamma insatser för avhysningar av olovliga bosättningar, städ insatser, avspärrningar, snabbare skrotbilshantering samt mer reparation efter skadegörelse. Förvaltningen ser en ökning av antal ärenden som gäller olovlig markanvändning, bland annat annektering av mark.

### **IT och digitalisering**

Det finns ett tydligt uppdrag från regeringen att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen. I Lantmäteriets slutrapport från uppdraget Digitalt först – för en smartare samhällsbyggnadsprocess beskrivs en målbild för samhällsbyggnadsprocessen år 2025. Regeringen har gett både Lantmäteriet, Boverket och flera andra myndigheter nya uppdrag som verkar för ett uppfyllande av denna målbild. Ett beslut som är taget är att landets kommuner ska ta fram digitala detaljplaner på ett standardiserat sätt, lagrat i en nationell plattform från och med januari 2022.

Handledning för skapande av digital grundkarta kommer att publiceras den 1 juli 2020, och bör följas. Med ordet digitalisering menas automatisering, effektivisering, verksamhets-utveckling med mera och inte endast steget från papper till digitalt. Kommunens samtliga 620 detaljplaner ska under de tre närmaste åren digitaliseras enligt Boverkets standard. Digitalisering är ett omfattande arbete som kräver såväl genomgång av befintliga dokument, inskanning av alla handlingar, vektorisering samt en övergång till ett lämpligt verksamhetssystem. Inledningsvis innebär detta en relativt kostsam investering, men är ett förbättringsarbete som på sikt kommer att återbetala sig.

En allt tydligare trend är att offentligt producerade data ska göras fritt tillgängliga i samhället som öppna data. Denna trend understöds av bland annat PSI-direktivet, regeringens strategi för en digitalt samverkande statsförvaltning och SKR:s nationella strategi för e-samhället. Grundläggande geografisk information är offentlig information som av många förväntas vara öppna data och som många samhällsfunktioner, offentliga som privata, skulle tjäna på om den var öppen och fri att använda, vilket på sikt kommer att påverka intäkterna negativt för enheten geografisk information. Tekniken utvecklas hela tiden och drönare, automatisering samt artificiell intelligens leder till fler användningsområden under perioden, även inom samhällsbyggnadsområdet.

För medborgarna i Botkyrka har införandet av e-tjänster inneburit att hela bygglovs-processen har effektiviserats samt att ansökningsprocessen har underlättats då man kan ansöka, komplettera samt följa sitt ärende vilken tid på dygnet man vill.

### **Miljöansvaret**

En ökad inflyttning till Stockholmsområdet med stora nya infrastrukturprojekt leder till ökat transportarbete och ökade utsläpp. I Botkyrka kommer cirka 80 procent av koldioxidutsläppen från transportsektorn. För att minska utsläppen kommer det inte räcka med att byta bränsle, vi måste också minska antalet transporter. Att ställa krav på samordning av transportarbetet i samband med upphandling kommer bli ett viktigt verktyg för att minska trängsel, utsläpp av hälsoskadliga luftföroreningar och koldioxid. Vad gäller det interna arbetet med klimatsmart resande har kommunen uppdaterat mötes- och resepolicyen för anställda och förtroendevalda. I policyen finns tydliga riktlinjer för hur vi ska nå ett mer klimatsmart resande.

De förnybara energialternativen håller sakta men säkert på att konkurrera ut de fossila. För Botkyrkas del har vi ett bra underlag för satsningar på solenergi i och med Solkartan som visar vilka tak i kommunen som har bra förutsättningar för solcellsetablering.

Inom klimatanpassningsområdet kan vi förvänta oss varmare vintrar och fler och långvarigare värmeböljor sommartid i Stockholmsområdet. Nederbörden och risk för kraftiga skyfall kommer att öka med upp till 30 procent. Alla kommunala verksamheter kommer att påverkas av ett förändrat klimat i någon form. Att hålla sig ajour om kunskapsläget och att anpassa verksamheten därefter kommer vara av stor vikt. Kommunen gränsar både till Mälaren och Östersjön, omfattar 35 sjöar och 15 vattendrag samt grusåsar med rikliga mängder grundvatten. En ökad exploatering ställer krav på dricksvatten och avlopp samt åtgärder för att förbättra sjöar, hav och vattendrag. I länet finns en regional vattenförsörjningsplan vars syfte är att säkra dricksvattentillgången i ett generationsperspektiv. I planen pekas flera av Botkyrkas vattenmagasin ut att vara av regional betydelse.

Enligt EU-direktiv ska miljökvalitetsnormer för vatten vara uppfyllda 2021. Till grund för kommunens arbete med att uppfylla miljökvalitetsnormer för vatten ligger vattenprogrammet Botkyrkas blå värden. Programmets mål är att skapa förutsättningar för naturliga ekosystem, tillgodose Botkyrkabornas behov av vatten och skapa goda förutsättningar för rekreation. Det berör allt kommunalt arbete med vatten, såsom vatten och avlopp, tillsyn och fysisk planering. Programmet är kopplat till ett åtgärdsprogram med åtgärder som behöver göras för att säkra vattenkvaliteten. Kommunen har också en vatten-försörjningsplan för att säkra Botkyrkabornas behov av vatten.

Kommunens kommande grönstrukturprogram kommer att vara ett stöd i arbetet med att stärka den ekologiska hållbarheten. Allt större vikt läggs också på artskyddsförordningen i samband med fysisk planering. Det kan innebära att fler gröna och ekologiska kompensationsåtgärder behöver vidtas. Behovet att skydda fler naturområden från ändrad markanvändning, som naturreservat eller biotopskyddsområde, kan också öka.

## **1.3 Nämndens mål och mått 2021**

### **Område 1 - Botkyrkaborna har egenmakt**

Skola

Att alla barn ska ges rätt förutsättningar för att lyckas i skolan ska vara en självklarhet.

Samhällsbyggnadsnämnden

Vi ser att det är skillnader i kvaliteten på utbildning beroende på vilken skola Botkyrkaeleven går på. Vi ser också att det idag finns en strukturell skolsegregation i Botkyrka. Skolor i områden med socioekonomiska utmaningar har generellt mycket lägre resultat.

Dessa skolor blir ofta bortvalda till förmån för andra skolor i andra områden eller till och med kommuner. Ingen ska känna sig tvungen att välja bort en av kommunens skolor. Det finnas attraktiva skolor och förskolor i alla våra stadsdelar.

Vi ser att utvecklingen börjar redan i förskolan, den lägger grunden för hela skolgången. Men även i förskolan finns det stora skillnader. Dessa kvalitetskillnader måste vi bryta för annars riskerar de att påverka hela skolgången.

Botkyrka kommun har ett stort ansvar i att stärka upp det kompensatoriska arbetet på strukturell nivå och se till att alla skolor och förskolor har rätt förutsättningar för att ta tag i sina utmaningar. Sanningen är att hela samhället misslyckas om Botkyrkas barn och elever inte lyckas med studierna.

#### Jobb

Det är Mittenmajoritetens tro att alla Botkyrkabor vill arbeta och göra rätt för sig. För att skapa fler arbetstillfällen och en starkare samhällsutveckling behöver Botkyrka kommun möjliggöra för fler företag och entreprenörer att etablera sig i kommunen samt ge möjlighet för fler Botkyrkabor att kompetensutvecklas och ta nya jobb.

Genom utveckling av större företagsområden, såsom Södra porten, kan fler företag flytta till kommunen och Botkyrka kan bli en central plats i Stockholmsregionen. Samtidigt behöver Botkyrka kommun arbeta för kompetensutveckling, för att Botkyrkaborna ska kunna bli vad de vill och arbeta med vad de vill. Kommunen behöver också arbeta för att matcha arbetssökande med jobb i Botkyrka. Botkyrka kommun ska även arbeta för ökad anställningsbarhet genom hela livet, med kompetensutveckling via bland annat Komvux.

Med näringsliv kommer också fokus på god hållbar infrastruktur, såsom utvecklingen av Hågelbyleden och förbifart Tullinge. Infrastrukturen behöver möta framtidens företagande så att det kan ha bra och hållbara transporter. En sådan tillväxt kommer generera många vinster för Botkyrkas kortsiktiga och långsiktiga utveckling.

Botkyrkabor kan få jobb lokalt och infrastruktur byggs ut. Näringsliv drar till sig mer aktivitet och skapar kluster för mer levande stadsdelar. Fler arbetstillfällen i Botkyrka innebär också att fler pendlar till kommunen och får därmed en annan bild av Botkyrka.

#### Delaktighet

I Botkyrka bor över 93 000 invånare och lika många experter på hur Botkyrka ska bli en bra och trivsamt plats att bo och verka i. Detta ska synas i hur Botkyrka utformas och i hur livet mellan husen ska se ut.

Mittenmajoriteten ser problemet med att förtroendet för Botkyrka kommun och politiken är lägre på vissa platser i kommunen. För att kunna öka detta förtroende behöver fler kunna involveras i och vara med i utvecklingen av sitt område och hela Botkyrka.

Målet är att engagemang ska spela roll och vara en positiv kraft för Botkyrkas utveckling.

## Samhällsbyggnadsnämnden

Kommunen behöver bli bättre på att ta tillvara på Botkyrkabornas tankar och idéer och hitta nya, kreativa sätt att mötas. Samtidigt ska det starka föreningslivet involveras i utvecklingen av kommunen.

**Fullmäktiges utvecklingsmål: 1:4 Botkyrka är en attraktiv plats för företagens tillväxt och etableringar**

Nämndens mål: 1:4 a. Andelen av Botkyrkas Företagare som är nöjda i sin kontakt med nämndens myndighetsutövning.

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Nöjd Kund Index (NKI) avseende Markupplåtelse för företagare ökar.	63 %	65 %	66 %	67 %	68 %	69 %
Nöjd kundindex (NKI) avseende bygglov för företagare ökar	65%	70%	71%	72%	73%	74%

**Fullmäktiges utvecklingsmål: 1:6 Botkyrkaborna är delaktiga i Botkyrkas utveckling**

Nämndens mål: 1:6 a. Samhällsbyggnadsnämnden verkar för en ökad delaktighet i Botkyrkas utveckling.

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Nöjd kundindex (NKI) avseende bygglov för privatpersoner ökar.	71	72	73	74	75	76

**Fullmäktiges utvecklingsmål: 1:7 Botkyrkaborna har förtroende för kommunens politiker och tjänstemän**

Nämndens mål: 1:7 a. Nämndens verksamheter präglas av god service, bra bemötande och hög tillgänglighet i kontakter med medborgare och företagare.

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Andelen (%) synpunkter som besvaras inom 10 dagar ökar.	45%	80%	85%	90%	95%	100%

## Område 2 - Botkyrkaborna är trygga

### Omsorg

Vi har en åldrande befolkning i Botkyrka och det är fantastiskt, men vi har fortfarande problem med att många Botkyrkabor inte är nöjda med omsorgen. Att som kommun lyckas ha nöjda och trygga Botkyrkabor börjar i den första kontakten och i det första mötet.

Livet slutar inte för att man blir äldre, livskvaliteten måste värnas genom att omsorg kan ges med en guldkant. Därför ska omsorgen utgå från individen och delaktighet och inflytande över omsorgsinsatser ska vara centrala. Ett omfattande arbete har satts igång med mer valmöjligheter inom omsorgen, men det finns mycket kvar att göra.

Det är svårt att rekrytera personal och intresset för omsorgsyrket är lägre än behovet som finns. Därför måste det tas nya tag för att tillgodose både personal och kompetens. Svårigheten i att rekrytera och utbilda personal är inte specifikt för Botkyrka, men det är en bidragande orsak till den



Samhällsbyggnadsnämnden

låga graden av nöjdhet.

Botkyrkaborna är värda en bra omsorg.

#### Trygghet och trivsel

I Botkyrka ska alla vara och känna sig trygga. Trygghet handlar både om reella hot och om känsla. Ett problem är att många Botkyrkabor inte känner sig trygga i kommunen. I Botkyrka ska man kunna vara trygg. Man ska dessutom trivas i sitt område. Trygghet och trivsel är grundläggande för att man ska vilja bo i Botkyrka och för att man ska vilja ta hand om sitt område.

Därför ska arbetet mot kriminalitet vara högt prioriterat. Trygghet och trivsel handlar även om att ha levande och moderna stadsdelar där människor möts, där det är rent och snyggt, där det är upplyst och mycket mer. Botkyrkabor skapar tillsammans sina områden och gemenskap genom bland annat grannsamverkan.

Varje område ska utvecklas utifrån sin egen karaktär. Vissa områden ska ha mer stadskänsla medan andra ska ha mer natur och lantkänsla. Det ska också vara enkelt att resa inom och mellan stadsdelarna, för att kunna möta olika människor och ta till vara det som är bra i respektive område.

#### Kriminalitet

I Stockholm verkar kriminella organisationer som starkt påverkar Botkyrka och oss Botkyrkabor. Att bekämpa de kriminella organisationerna och det faktum att kriminalitet finns, är inte Botkyrkas ensamma ansvar, utan hela Sveriges. Botkyrka ska däremot göra allt i sin makt för att motverka de kriminella organisationerna och den kriminalitet som påverkar oss Botkyrkabor. Detta ska göras i mycket nära samarbete med polisen, både aktivt och i det långsiktiga arbetet.

#### Fullmäktiges utvecklingsmål: 2:2 Botkyrkaborna känner sig trygga

Nämndens mål: 2:2 a Samhällsbyggnadsnämnden skapar trygga och hållbara bebyggda miljöer i alla stadsdelar.

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Andel (%) Botkyrkabor som är trygga dagtid i sitt område ökar.			63 %	64 %	65 %	66 %
Andel (%) Botkyrkabor som är trygga i sitt område på kvällar och nätter ökar.			47	48	49	50

Är nya mått från 2021.

#### Fullmäktiges utvecklingsmål: 2:3 Botkyrkaborna trivs i kommunen

Nämndens mål: 2:3 a Samhällsbyggnadsnämnden verkar för att Botkyrkaborna trivs med den fysiska miljön i kommunen.

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Nöjdheten med parker och lekparkar ökar.		76	77	78	79	80

*Utfall för 2019 saknas då frågan inte fanns med i medborgarundersökningen.*

## Område 3 - Botkyrkabor har ökad livskvalitet

### Boende

Botkyrka ska vara en attraktiv plats att bo, verka och arbeta i. Intresset för att etablera sig i Botkyrka har varit högt under de senaste åren och vi ser att intresset från exploatörer är fortsatt högt. Därför fortsätter linjen, om att bygga på rätt plats, med rätt boendeform och på rätt sätt, att gälla. Vi ska också fortsätta bygga utifrån att tillföra den boendeformen som det finns minst av i berörd stadsdel. En utmaning är att Botkyrkabor ska kunna bo bra och ha råd att bo. Vissa bor trångt, andra bor under osäkra former. Därför ska kommunen fortsätta att bygga och ha billiga bostäder, samt systematiskt påverka region och stat för att minska bostadsbrist och segregation. Bostäder ska kunna prioriteras till grupper som har det svårt på bostadsmarknaden som unga vuxna och pensionärer.

Botkyrka har några av länets billigaste bostäder. Kan man inte bo i Botkyrka kan man inte bo alls i regionen. Detta har inneburit ett problem med trångboddhet och svartkontrakt. Ett problem som EBO (lagen om eget boende) också starkt bidragit till. Tillgången till billiga bostäder behöver hela regionen jobba med.

Ett annat problem Mittenmajoriteten identifierat är att det inte finns bostäder för Botkyrkabor som vill bo kvar i sin stadsdel när det börjar gå bra, familjen växer, barnen vill flytta hemifrån eller man bara vill ha större och finare. Resursstarka Botkyrkabor kan därför tvingas flytta från kommunen. Därför måste det byggas blandat, i alla stadsdelar för att Botkyrkaborna ska ha möjlighet att bo kvar i sin stadsdel oavsett hur livet ser ut. Det ger mer frihet åt Botkyrkaborna och kommunen blir en allt mer attraktiv plats. Detta kommer i sin tur ökaskattekraften i kommunen.

### Klimat och miljö

Klimatet är en av de största utmaningarna mänskligheten står inför. Miljö- och klimathot påverkar människors hälsa och välbefinnande. Tillsammans kan vi bemöta miljö- och klimathot genom små och stora åtgärder. Dessa åtgärder vill Mittenmajoriteten möjliggöra och kommer att jobba för genom Botkyrkas mål i klimatstrategin.

Botkyrka är och ska vara en framgångsrik kommun i miljö- och klimatomställningarna, både för den kommunala organisationen samtidigt som man möjliggör för Botkyrkabor att vara klimatsmarta. Det handlar både om klimathotet, men också om vår gemensamma miljö såsom rent vatten och odlingsbar mark. Det ska vara enkelt att göra en insats.

Botkyrka ska nå hållbarhetsmålen. Botkyrka klimatstrategi ska vara ledande i hela kommunens arbete. Botkyrkas organisation ska 2025 vara klimatneutral och Botkyrka som plats ska vara fossilbränslefri 2030. Det ska bli enklare för Botkyrkabor att resa klimatsmart, exempelvis med kollektivtrafik eller cykel.

Botkyrka ska fortsätta att vara en ledande kommun i klimatomställningarna och vara ett föredöme i att rädda våra naturvärden och skapa giftfria miljöer. Vi ska skapa möjligheter för Botkyrkaborna att vara klimatsmarta. Vi vill både minska Botkyrkas klimatpåverkan och ha bra beredskap för de klimatförändringar som kan komma.

### Kultur och fritid

## Samhällsbyggnadsnämnden

Kultur i alla dess former bidrar till en levande demokrati. Den ger oss perspektiv på oss själva, våra medmänniskor, samhället vi lever i och vår gemensamma historia och kulturarv. Kultur gör världen lite större. Genom idrott, kultur, föreningsliv och folkbildning bygger människors förtroende för varandra. Det stärker samhället och demokratin. Kommunen ska därför möjliggöra för ett starkt och fritt civilsamhälle.

Tillgång till bra kultur- och fritidsaktiviteter är en skyddsfaktor för barn och unga, vilket kan bidra till att kompensera för svagare förutsättningar under uppväxten i övrigt. Många Botkyrkabor engagerar sig inom kultur, idrott, friluftsliv och folkbildning. Mer än hälften av befolkningen gör varje år någon ideell insats i föreningslivet. Med kontaktnät, förankring i lokalsamhället och sin roll som mötesplats och skola i demokrati, kan föreningarna spela en avgörande roll för att motverka segregation och kriminalitet och stärka trygghet och trivsel.

**Fullmäktiges utvecklingsmål: 3:1 Fler och mer varierade bostäder inom och mellan våra stadsdelar**

**Nämndens mål: 3:1 a Samhällsbyggnadsnämnden skapar förutsättningar för fler bostäder i blandad bebyggelse för ökad jämlikhet inom och mellan våra stadsdelar**

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Antal projekt som startar och uppfyller kriterierna för minskad segregation och ökad trygghet ska vara minst 1.		1	2	3	4	5
Från 2016 till utgången av 2024 ska antalet bostäder i antagna detaljplaner vara minst 8000.	4 182	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000

*Antal projekt är nytt mått från 2020 (ackumulerat värde).*

**Fullmäktiges utvecklingsmål: 3:4 Infrastrukturen i kommunen ska vara hållbar och utvecklas för att passa medborgarnas behov**

**Nämndens mål: 3:4 a Samhällsbyggnadsnämnden skapar tillgänglighet i stadsmiljöer för alla.**

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Andelen (%) tillgänglighetsanpassade busshållplatser ökar	66 %	66 %	67 %	68 %	69 %	70 %
Andelen (%) tillgänglighetsanpassade övergångsställen ökar	38 %	38 %	39 %	40 %	41 %	42 %

**Nämndens mål: 3:4 b Förvaltningen bidrar till bättre klimat och miljö genom fossilfria tjänsteresor.**

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Öka andelen tjänsteresor som genomförs som digitala möten inom samhällsbyggnadsförvaltningen.			25 %	30 %	35 %	40 %

Nytt mått från 2021.

## Område 4 - Kommunens organisation

Botkyrkaborna har rätt att förvänta sig att den kommunala verksamheten bedrivs effektivt. Det är medborgarens fokus som ska avgöra hur vi spenderar våra gemensamma skattemedel och vår tid. Det handlar om att göra rätt saker vid rätt tillfälle på rätt sätt. Den kommunala organisationen ska vara öppen, modig, energisk och ansvarstagande. Alla Botkyrkabor ska få ett vänligt, respektfullt och sakkunnigt bemötande i sina kontakter med kommunens anställda. Ingen ska särbehandlas eller diskrimineras.

Vi ska knyta till oss och behålla kompetent personal. Kommunen ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda villkor och en bra arbetsmiljö, som tar tillvara de anställdas engagemang, kompetens och kreativitet och som litar på medarbetarnas förmåga att tillsammans förbättra verksamheterna. Det ska finnas goda möjligheter att utvecklas inom den kommunala organisationen. Kommunens anställda i allmänhet och cheferna i synnerhet ska spegla befolkningssammansättningen. Målet är att alla anställda som önskar det ska erbjudas heltidsanställning, 100% tjänstgöringsgrad. Heltidsarbete ökar det ekonomiska oberoendet och det positiva effekter för yrkenas attraktivitet, framtida kompetensförsörjning och jämställdhet.

För att behålla handlingsfriheten och säkra verksamhetens kvalitet och omfattning är det nödvändigt att kommunens ekonomi är stabil, under kontroll och långsiktigt balanserad. Resurser ska fördelas efter behov, tydliga prioriteringar ska ske så att pengar används till det som ger mest effekt för Botkyrkaborna. Genom framförhållning, tidiga insatser och förebyggande arbete undviker vi framtida kostnadsökningar, motverkar social utsatthet och värnar vår gemensamma miljö. En väl planerad försörjning med ändamålsenliga lokaler är centralt för en effektiv resursanvändning.

**Fullmäktiges utvecklingsmål: 4:1 Kommunens organisation är resurseffektiv**

Nämndens mål: 4:1 a. Samhällsbyggnadsnämnden har god ekonomisk hushållning. SBN:s träffsäkerhet i lämnade prognoser under året ökar.

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Samhällsbyggnadsnämndens nettoutfall är inom beslutad budgetram (%).		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Samhällsbyggnadsnämndens prognos vid delårsrapport 1 avviker från årsutfallet med max 1 %.		1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

Nya mått från år 2020.

**Fullmäktiges utvecklingsmål: 4:2 Botkyrkas anställda trivs och mår bra**

Nämndens mål: 4:2 a. Samhällsbyggnadsnämnden är en attraktiv arbetsgivare.

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Frisknärvaro för nämndens medarbetare ökar (%).	94,2 %	94,8 %	94,8 %	95 %	95,5 %	96 %
Genomsnittliga nivån på hållbart medarbetarengagemang ökar.	74%	75%	76%	77%	78%	79%
Personalomsättning (antal avslutade under året i % av antalet anställda) minskar.	11,2 %	10,5 %	10 %	9,5 %	9 %	8,5 %

## Samhällsbyggnadsnämnden

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Personalomsättning (antal nyanställda under året i % av antalet anställda) minskar.	19,4 %	18 %	17 %	16 %	15 %	14 %

Fullmäktiges utvecklingsmål: 4:3 Kommunen nyttjar digitaliseringens möjligheter till att ge bättre service till medborgarna och arbeta mer effektivt

Nämndens mål: 4:3 a. Antalet nya bygglovsansökningar via e-tjänsten ökar.

Mått	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Antal användare av e-tjänsten på bygglov ökar		30	40	50	60	70

*Nytt mått från år 2020.*

## 2 Det ekonomiska läget 2021-2024

Den lågkonjunktur som Sverige och Stockholmsregionen nu går in i har än mer förvärrats av den pandemi som under år 2020 påverkat samhället stort. Flera av kommunens medborgare är berörda av en vikande arbetsmarknad. Flera serviceföretag har sett sin marknad försvinna och intäkterna utebli. Som ett led i detta arbete har samhällsbyggnadsförvaltningen, tillsammans med övriga kommunen, tagit fram stödjande åtgärds paket för näringslivet. För samhällsbyggnadsförvaltningens del handlar det främst om anstånd för betalning av tillsynsavgifter och arrenden med mera.

Intäktsbudgeten är genomgången och planerad utifrån ett fortsatt gynnsamt läge på marknaden. Genom inträdet i en lågkonjunktur kan intäkterna påverkas negativt vilket ytterligare får konsekvenser för förvaltningens verksamhetsområden. Dessutom kan förseningar i projekten tillkomma på grund av pandemin. Förvaltningen arbetar kontinuerligt med att utveckla projektstyrningen för att effektivisera arbetet och använda personalresurserna på bästa möjliga sätt.

Botkyrka har beslutat frånga den sedan tidigare inarbetade fördelningsmodellen utifrån befolkningsprognosen och tilldelar därför inte samhällsbyggnadsförvaltningen någon volymkompensation för år 2021. Likaledes kompenseras de ökande kapitalkostnaderna (kostnader för räntor och avskrivningar på egna investeringar) endast till hälften. Detta får konsekvenser på stadsmiljöenhetens driftbudget, där ca 70 % av budgeten är in-tecknad genom ingångna avtal för mediaförbrukning (el-förbrukning gatubelysning), grönyteskötsel, renhållning, vinterväghållning, klottersanering och verksamhetssystem, har efter personalkostnaderna en mycket begränsad rörlig budget för felavhjälpan-de, synpunktshantering och förbrukningsmaterial. Att belasta denna rörliga budgetdel med ökade fasta kostnader så som kapitalkostnader har stor påverkan.

Enligt fördelningsmodellen erhåller samhällsbyggnadsförvaltningen en kompensation om 1 100tkr, medan den faktiska kapitalkostnadsökningen motsvarar 5 400tkr. Samhällsbyggnadsförvaltningen äskar om en utökad driftbudget för att klara av de ökade kapitalkostnaderna, med 4 300tkr. Utan motsvarande kompensation kan förvaltningen inte genomföra beslutade investeringar, vilket får till följd att tryggheten och säkerheten för kommunens invånare, näringsliv och besökare inte kan uppfyllas. Vidare så medför en utebliven ekonomisk kompensation ett eftersatt underhåll inom kommunens infrastruktur, där anläggningar kommer att kräva nyinvestering för att upprätthålla funktioner, istället för ett planerat underhåll, genom reinvesteringar.

De fortsatta effektiviseringar av centralt administrativt stöd kommer att påverka den administrativa enheten genom att resurserna minskas. Som en del i att bemöta effektiviseringarna har en genomlysning av organisationen gjorts och ett nytt organisationsförslag tagits fram där en del är att centralisera de verksamhetsnära stödfunktionerna där vi ser flera fördelar. En ramjustering på en person kommer att göras inför 2021. Ramen ökar med en person som flyttas över från Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Det är efter en organisationsgenomlysning som förvaltningen kommit fram till att det är det mest effektiva. Rollerna som arbetar ihop samlas under en enhet och kan arbeta mer effektivt tillsammans.

Under de kommande åren kommer kommunen att medfinansiera en del projekt genom att ge bidrag till infrastruktur enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige. Bidragen tas upp som en kostnad det år det beslutas eller redovisas i balansräkningen och ska upplösas med årliga enhetliga belopp under högst 25 år. Valet mellan omedelbar kostnadsföring och upplösning under 1–25 år kan göras individuellt för varje beslutat bidrag. Vald princip gäller för hela perioden. De bidrag vi har under perioden 2021-2024 avser Pålmalmsvägen och Förbifart Tullinge vilka vi har tänkt ta upp som en kostnad:

*Kommunen ska på uppdrag av Trafikverket bygga om en del av Pålamalmsvägen. Kommunens intäkt för försäljning av tomter kommer att täcka kostnaderna, men dessa kommer inte samma år som kostnaderna utan senare. Kommande kostnader för ombyggnation av Pålamalmsvägen prognosticeras till 22 miljoner för år 2021 samt 5,1 miljoner för år 2022.*

*Kommunen ska betala 30 miljoner till Trafikverket för medfinansiering av Förbifart Tullinge, utbetalning prognosticeras ske 2023. Av dessa 30 miljoner belastar 25 miljoner projektet för Riksten dp 4. Projektet kommer även att ha en intäkt på 25 miljoner eftersom att exploatören enligt avtal genom exploateringsbidrag ska täcka dessa 25 miljoner. Resterande 5 miljoner som kommunen ska betala till Trafikverket ska ligga på projektet Rikstens företagspark del 2.*

Förvaltningen arbetar med framtagandet av konsekvenser avseende nya och befintliga redovisningsprinciper och nya schabloner för komponentavskrivningar. Ny redovisningsprincip berör exploateringsersättning och gatukostnadsersättningar och innebär att intäkten ska redovisas i den takt som kommunen fullgör sitt åtagande avseende investeringens genomförande, löpande under året. Tidigare har detta hanterats i exploateringsprojekten där intäkten har matchats med kostnaden, det vill säga periodiserats.

Samtidigt ska vi se över den befintliga schablonen för komponentavskrivningar för att göra en mer rättvis bedömning av avskrivningens tidsperiod. Anläggningstillgångar med begränsad nyttjandeperiod ska skrivas av systematiskt över period och delas in i komponenter. Detta kommer att påverka våra kapitalkostnader.

### **3 Investeringsplan 2021-2024**

Investeringsprojekt föreslås inom ramen för investeringsplanen, och kommer att genomföras och verkställas av stadsmiljöenheten, mark och exploatering samt geografisk information.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till investeringsplan, 2021-2024, bygger på politiska beslut, underhållsbehov, så kallade reinvesteringar och konsekvenser av exploateringar eller annan kommunal utveckling. Trygghet och säkerhet har högsta prioritet, då förvaltningen tvingats prioritera eftersom investeringsbudgeten inte kan inrymma det totala investeringsbehovet. Trots detta får det till konsekvens att kapitalkostnaderna (räntor och avskrivningar), vida överstiger den kompensation som tagits fram utifrån kommunens fördelningsmodell. Enligt fördelningsmodellen erhåller samhällsbyggnadsförvaltningen en kompensation om 1 100tkr, medan den faktiska kapitalkostnadsökningen motsvarar 5 400tkr.

Samhällsbyggnadsförvaltningen äskar om en utökad driftbudget för att klara av de ökade kapitalkostnaderna, med 4 300tkr.

Utan motsvarande kompensation kan förvaltningen inte genomföra beslutade investeringar, vilket får till följd att tryggheten och säkerheten för kommunens invånare, näringsliv och besökare inte kan uppfyllas. Vidare så medför en utebliven ekonomisk kompensation ett eftersatt underhåll inom kommunens infrastruktur, där anläggningar kommer att kräva nyinvestering för att upprätthålla funktioner, istället för ett planerat underhåll, genom reinvesteringar.

En revidering från investeringsprojekt 6039 görs till exploateringsprojekt avseende KP Arnoldssons väg då projektet definieras som exploatering och ska redovisas i sin helhet på projektnummer 9172 Tumba Skog. Beslut på revideringen kommer att tas i samband med delår 2 2020.

Investeringsplanen finns som bilaga.



# Samhällsbyggnadsnämnden

Specifikation utifrån preliminära budgetramar (ej exploatering)						
	Utfall	Budget	Prel. Budget	Plan		
(tkr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
		-167 124	-167 690	-167 814	-168 454	-169 128
<b>Kostnader</b>	-215 869	-227 414	-230 414	-232 106	-234 417	-236 806
<b>Intäkter</b>	62 113	60 291	62 724	64 292	65 963	67 678
<b>Netto</b>	<b>-153 756</b>	<b>-167 124</b>	<b>-167 690</b>	<b>-167 814</b>	<b>-168 454</b>	<b>-169 128</b>
Specifikation intäkter*						
(tkr)		2020	2021	2022	2023	2024
	62 113	60 291	62 724	64 292	65 963	67 678
Tidsredovisning för exploateringsprojekt	6425	7 923	8 500	8 713	8 939	9 171
Planavgift/plankostnadsavtal	2271	3 000	4 500	4 613	4 732	4 855
Bygglövsavgifter	12110	11 777	12 452	12 763	13 095	13 436
Enheten för geografisk information taxor + avgifter	5404	5 311	5 311	5 444	5 585	5 731
Arrenden/markhyror och tomträtter	14189	13 030	12 176	12 481	12 805	13 138
Gatukostnadsersättning	2192	4 500	4 737	4 855	4 982	5 111
Intäkter gata/parkenheten	11290	13 350	11 947	12 246	12 564	12 891
Övriga intäkter (OH)	5048	1 400	2 600	2 665	2 734	2 805
Driftprojekt*	3184	0	0	0	0	0
Avgiftsbelagd parkering? ska den särredovisas?			500	513	526	539
<b>Netto</b>	<b>62 113</b>	<b>60 291</b>	<b>62 724</b>	<b>64 292</b>	<b>65 963</b>	<b>67 678</b>
	0	0	0	0	0	0

Mhn 1pers  
2 pers OH

0

\*=nettosumman blir noll då intäkten ska täcka för kostnaderna, extern finansiering

## Samhällsbyggnadsnämnden - statsbidrag och övriga bidrag

Statsbidrag som fördelas generellt till kommunerna - ingen ansökan							
(tkr)	Ansöks från	Utfall 2019	2020	2021	2022	2023	2024
Statsbidrag							
		0	0	0	0	0	0

Kommunal kostnad kopplad till bidraget (tkr)						
Utfall 2019	2020	2021	2022	2023	2024	
0	0	0	0	0	0	0

Statsbidrag som ansökts tidigare och faller ut kommande år							
(tkr)		Utfall 2019	2020	2021	2022	2023	2024
Statsbidrag							
	Vinnova, innovationer inom universell utformning.		180 679	191 549			
	Vinnova, implementering av AI inom kommunal förvaltning		500 000				
	Trafikverket väg 258 Älvesta	6608	6 608				
	Finkmossvägen	14519	14 519				
	Trafikverket väg 258 Skräfsta	11220	11 220				
		32347	713026	191549	0	0	0

Kommunal kostnad kopplad till bidraget (tkr)						
Utfall 2019	2020	2021	2022	2023	2024	
	500 000	5 000 000	4 500 000			
	750 000					
	11013	11 013				
	24199	24 199				
	18699	18 699				
53911	1303911	5000000	4500000	0	0	0

Statsbidrag som nämnden kan/ har för avsikt att ansöka							
(tkr)		Utfall 2019	2020	2021	2022	2023	2024
Statsbidrag							
		0	0	0	0	0	0

Kommunal kostnad kopplad till bidraget (tkr)						
Utfall 2019	2020	2021	2022	2023	2024	
0	0	0	0	0	0	0

Övriga bidrag (t ex EU-bidrag)							
(tkr)		Utfall 2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bidrag							
		0	0	0	0	0	0

Kommunal kostnad kopplad till bidraget (tkr)						
Utfall 2019	2020	2021	2022	2023	2024	
0	0	0	0	0	0	0



Summa pågående/planerade projekt	-264 845	-45 036	-107 805	-95 157	-87 429	-75 175	-75 022	-85 400	-64 600	-56 000	-56 000	-56 000	-43 100	-235 350	29 495
Bidrag	0	9 090	1 600	1 500	2 353	900	900	900	0	0	0	0	0	0	0
Summa exkl bidrag	-264 845	-54 126	-109 405	-96 657	-89 782	-76 075	-75 922	-86 300	-64 600	-56 000	-56 000	-56 000	-43 100	-235 350	29 495

## Nya projekt

SBF	6465	2-50 GC-bro Fittja centrum ö tbanan				-4 000										-4 000
SBF	6463	2-142 Trappa vid gångbro över SJ Tumba stn				-2 000										-2 000
SBF	6464	Anemonparken					-900	-4 000	-4 000							-8 900
SBF	6466	Vallmoparken torget				-800										-800
SBF	6462	Tornbergsparken						-400	-3 600							-4 000
SBF	6461	Ny lekplats Vallen														-2 000
Summa nya projekt					0	-6 800	-900	-4 400	-7 600	0	0	0	0	0	0	

Summa investeringsutgifter	-264 845	-54 126	-109 405	-103 457	-90 682	-80 475	-83 522	-86 300	-64 600	-56 000	-56 000	-56 000	-43 100	-235 350	29 495
----------------------------	----------	---------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	--------

Till explproj DP Riksten? Behöver utredas hösten 2020.

Framflyttat

Framflyttat  
Framflyttat

Framflyttat  
Budgeten avser endast Fittja äng.

Framflyttat

Framflyttat  
Framflyttat

Framflyttat  
Framflyttat

Mex

	Aktuella projekt	Investering 9XXX				Drift 2XXX								
		2021 (tkr)	2022 (tkr)	2023 (tkr)	2024 (tkr)	2021 (tkr)		2022 (tkr)		2023 (tkr)		2024 (tkr)		
						intäkt (+)	Kostnad (-)	intäkt (+)	Kostnad (-)	intäkt (+)	Kostnad (-)	intäkt (+)	Kostnad (-)	
9123	ABC-tomten													Avslutas 2020
2174 / 9174	Alby torghus	7 000	7 000											
2140 / 9140	Albytäppan			55 000	55 000	500	-500							
9168	Alfred Nobels Allé		9 000	9 000										
2180 / 9180	Botkyrka kyrkogård													
9183	Centrala Riksten - etapp 3													Avslutas 2020
2188 / 9188	Centrala Riksten - etapp 6													
2182 / 9182	Centrala Riksten - etapp 4									25 000	-25 000			
9173	Centrala Riksten - etapp 5													
9148	Familjeparken Hågelby	-5 000												Avslutas
9167	Fittja Centrum				800									
9118	Hallunda Centrum	-1 600												Avslutas
2147 / 9147	Hallunda gård		50 000	100 000	50 000	260	-200							
2193 / 9193	Harbro backe	75 000	75 000	75 000		230	-200							
9158	Hotelletablering i Hallunda													Avslutas?
2176 / 9176	Kassmyra	4 000	4 000											
9171	Kv Synemannen													Vilande
2110 / 9110	Kyrkoherden/Tuna torg			38 000		728	-650							
9113	Loviseberg II	14 450												
2139 / 9139	Loviseberg III						-511							
9154	Norsborgsdepån													Avslutas 2020
2179 / 9179	Prästviken													
9187	Rikstens företagspark del 1		10 400	20 800	10 400		-22 000		-5 100					
2184 / 9184	Rikstens företagspark del 2						-1 000				-5 000			
9117	Rotemannen	-1 700												Avslutas
9146	Sandstugan													
9132	Skårdal	1 500												
9101	Slagsta strand (program)													
2177 / 9177	Slagsta strand etapp 1													
2169 / 9169	Slättmalm	-2 100												
9133	Solskensvägen													Avslutas 2020
2175 / 9175	Södra Porten					1 000	-1 000	1 000	-1 000	1 000	-1 000	1 000	-1 000	
9194	Tegelbruket													Avslutas 2020
9151	Tegelstenen													
9170	Tingstorget	-1 287												
9163	Tornet 1/Lövkojan													endast genomförande, t
9127	Torpängen													Avslutas 2020
9120	Tumba Centrum													
9172	Tumba Skog	5 100												
9150	Vårsta centrum													
		<b>95 363</b>	<b>155 400</b>	<b>297 800</b>	<b>116 200</b>	<b>2 718</b>	<b>-26 061</b>	<b>1 000</b>	<b>-6 100</b>	<b>26 000</b>	<b>-31 000</b>	<b>1 000</b>	<b>-1 000</b>	



# DET HÄR ÄR BOTKYRKA

## Omvärldsanalys

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planeringsförutsättningar 2021-2024  
En god och trygg livsmiljö för Botkyrkaborna





## Innehållsförteckning - skapa en god och trygg livsmiljö för Botkyrkaborna

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund och syfte.....	4
3. Förändringar som påverkar förvaltningens planering under perioden.....	5
4. Förvaltningens väsentliga områden under perioden.....	6
5. Slutsatser.....	11
6. Bilagor.....	12
6.1 De politiska problemområdena i Botkyrka Kommun som berör samhällsbyggnadsförvaltningen	
6.2 Påbörjade bostäder enligt Boverket i flerbostadshus och förväntat byggande utifrån byggloven	
6.3 Bostäder för att bryta segregation - projektportföljen för bostadsprojekt	

## 1. Sammanfattning

Ekonomi i kommuner och regioner blir allt kärvare och låneskulden ökar samtidigt som statens andel av skulden snarare minskar, enligt Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), som även räknar med att Riksbanken fortsätter att höja reporäntan, vilket kan medföra höjda upplåningsräntor och därmed ökad riskexponering för kommunen.

Botkyrka kommer under 2021–2024 växa med cirka 4 487 invånare, det vill säga med i genomsnitt 1 122 invånare om året. År 2024 beräknas antalet innevånare vara nästan 102 000 (från 97 317 år 2021 till 101 804 under år 2024). Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Botkyrka och för att möta behovet och möjliggöra en fortsatt och ökande tillväxt i kommunen krävs ett bostadsbyggande om cirka 1000 bostäder varje år (målet är 8000 nya bostäder till 2024).

Det ökade målet för bostadsbyggandet under perioden medför att nya projekt igångsätts utifrån prioriteringskriterier för nya exploateringsprojekt. Men också behov av att fortsätta att ta fram nya detaljplaner för nya projekt som bidrar till att bryta bostadssegregationen och tillföra nya bostadsformer i stadsdelarna. En ny projektportal har införts på förvaltningen för att styra projekt med tanke på de ökade byggplaner som ligger under perioden.

Från och med 1 mars 2020 införs en ändring i Plan- och bygglagen för Attefallshus från 25 kvm till 30 kvm. Den nya bygglovbefriade ändringen gäller endast för Attefallshus som används som komplementbostadshus. De nya bestämmelserna medför nya handläggningsrutiner.

I Lantmäteriets slutrapport från uppdraget Digitalt först – för en smartare samhällsbyggnadsprocess beskrivs en målbild för samhällsbyggnadsprocessen år 2025. Regeringen har gett både Lantmäteriet, Boverket och flera andra myndigheter nya uppdrag som verkar för ett uppfyllande av denna målbild. En av ambitionerna är att landets kommuner ska ta fram digitala detaljplaner på ett standardiserat sätt, lagrat i en nationell plattform 2022.

Digitaliseringen leder till stora konsekvenser i form av nedlagda resurser och tid under perioden. Det blir även effekter för kompetensutveckling samt upphandling vilket påverkar verksamheten under perioden. Det behövs en samlad bild över alla de nödvändiga åtgärder och investeringar som krävs på en digitaliserad samhällsbyggnadsprocess leder till förvaltningen.

Kräven på kraftiga utsläppsminskningar av klimatpåverkande gaser och anpassning till ett varmare klimat kommer att öka. Kommunen som viktig aktör behöver gå före och visa vägen. Den ökade urbaniseringen leder till målkonflikter och vi behöver säkerställa bland annat tillgången till dricksvatten av god kvalitet, naturområden och ekosystemtjänster. För att kunna möta de ökade kraven på övergripande miljöstyrning och effektivitet kommer det krävas ökade satsningar på IT. För att klara de stora utmaningarna krävs samarbete mellan kommuner, näringsliv, civilsamhället och akademien.

Medborgarnas vilja att delta i kommunala frågor, märks inte minst inom samhällsbyggnadsområdet, där intresset är stort för den egna närmiljön. Detta ställer stora och växande krav på förvaltningen att informera och involvera Botkyrkaborna i samhällsbyggnadsprocessens olika delar. Även behovet av utblick och jämförelser med andra ökar under perioden, men också behovet av fler samarbeten med andra kommuner eller parter i kommunen.

De ökade välfärdsutmaningarna ställer krav på planering för att möta det ökade behovet av lokaler för förskolor och grundskolor samt servicebostäder varje år under perioden. Ökade välfärdsutmaningar medför översyn av lokalbestånd och infrastruktur.

Trygghetsskapandet handlar mycket om de befintliga bostadsområdena. Vi medverkar i nätverk med polis, fastighetsägare, Botkyrkabyggen med flera. Vi kommer att fortsätta nätverka i olika former då det är ett långsiktigt arbete med ökad trygghet. Även forskning vad gäller att öka trygghet och trivsel i Botkyrka kommer att ge effekt under perioden, exempelvis bättre ljussättning då det går att visa på ökad trygghet genom bättre ljusförhållanden.

Flertalet investeringsprojekt som föreslås inom ramen för investeringsplanen kommer att genomföras och verkställas av stadsmiljöenheten. Investeringsprioriteringarna grundar sig på politiska beslut, och reinvesteringsbehov i befintlig infrastruktur. Den politiskt beslutade plattformen med 8 problemområden, varav flertalet berör samhällsbyggnadsförvaltningen och stadsmiljöenhetens verksamhetsområden medför utmaningar. Områden som trygghet, bostadsutveckling och miljöaspekter medför kostnadsökningar, vilka inte kompenseras i motsvarande omfattning.

Våra samlade slutsatser är att samhällsbyggnadsförvaltningen har en stor uppgift i att:

- Hålla budgetramarna och effektivisera verksamheten.
- Prioritera, genomföra och omvärldsbevaka insatserna inom ramen för förvaltningens uppgifter inom alla de väsentliga områdena.
- Söka samarbeten med andra kommuner och parter när det tillför mervärden för förvaltningen och kommunen.
- Noga bevaka de statsbidrag eller EU bidrag som förvaltningen kan söka.

## 2. Bakgrund och syfte

Omvärldsanalys utgår från förhållanden i Botkyrka Kommun som berör vår förvaltning och vårt uppdrag i kommunen. Den övergripande frågeställningen är hur samhällsbyggnadsförvaltningen påverkas av utvecklingen under perioden?

I analysen utgår vi ifrån de bevakningsområden som vi bedömer är väsentliga för förvaltningen att planera utifrån:

- Befolkningsutvecklingen, till exempel antal nya medborgare, åldersstatistik
- Förändringar i lagstiftning, t.ex. plan- och bygglagen, miljöbalken m.fl.
- Nya tekniska krav och förändringar i teknologi
- Ekonomisk utveckling, den nya ekonomin i Sverige, Botkyrka och för förvaltningen
- Miljöförändringar, klimatpåverkan i kommunen
- Politiska satsningar på riksnivå samt kommunnivå som kan komma att beröra förvaltningen

Vi utgår även ifrån politikens problemområden/satsningsområden, samt förvaltningens väsentliga fokusområden.

Vi försöker således se de bakomliggande faktorerna, trenderna, tendenserna och planerade händelserna som kommer att påverka våra planeringsförutsättningar under perioden.

Vår analys ska:

- Underlätta vårt val av tillvägagångssätt eller strategi för att förstå de sammanhang som inverkar på vår möjlighet att utföra vårt uppdrag.
- Ta hänsyn till trender som berör oss och dess utveckling. Även att vi kan se de risker, hot och möjligheter som finns under perioden.
- Peka på konsekvenser och ta fram underlag till åtgärder.
- Ta fram underlag till förvaltningens verksamhetsplanering.
- Utarbeta handlingsberedskap för att möta framtida utmaningar.

Ambitionen är att utifrån den samlade bilden ta fram en handlingsplan och verksamhetsplan till förvaltningens planering för perioden.

### **3. Förändringar som påverkar förvaltningens planering under perioden**

Det pågår ett flertal förändringar som berör förvaltningen under perioden. Lantmäteriet har inom ramen för regeringens satsning Digitalt först i uppdrag att vara utvecklingsmyndighet för den digitala samhällsbyggnadsprocessen. Uppdraget handlar om ett nationellt tillgängliggörande av all geo data i samhällsbyggnadsprocessen. Arbetet bedrivs i nära samarbete med Boverket, andra myndigheter, länsstyrelser och kommuner. Målsättningen med uppdraget är att verka för en enklare, öppnare och mer effektiv planerings- och byggprocess till nytta för medborgare, företag och andra aktörer. Det man vill uppnå är det man kallar en smart samhällsbyggnadsprocess – för att få fler bostäder och en snabbare, enklare, billigare och mer hållbar samhällsbyggnadsprocess.

Regeringen har uppdragit åt Boverket att kartlägga och analysera den praktiska tillämpningen av Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) inom myndighetens verksamhet. Boverket ska även kartlägga och analysera den praktiska tillämpningen av kommunernas och länsstyrelsernas arbete med planering enligt plan- och bygglagen (2010:900) och stadsutveckling med anledning av att barnkonventionen blev lag den 1 januari 2020, samt redovisa eventuella behov av att utveckla stöd till kommunerna och länsstyrelserna. Det är enligt barnkonventionen centralt att tillgodose sociala värden för att våra städer ska bli trygga, trivsamma och hälsosamma uppväxtmiljöer för våra barn. Uppdraget ska genomföras i samråd med Barnombudsmannen, Trafikverket, Folkhälso-myndigheten, Naturvårdsverket och Sveriges Kommuner och Regioner. Uppdraget ska redovisas till regeringen senast den 2 november 2020.

Enligt Lantmäteriverkets delrapport, Nationellt Tillgängliggörande av digitala detaljplaner, i uppdraget att verka för en smartare samhällsbyggnadsprocess (Dnr519-2018/2889) så är tidsplanen för uppbyggnad av den nationella lösningen för detaljplaner att de föreslagna författningsändringarna bör träda ikraft 1 januari 2021. För skyldigheter enligt lagen och förordningen om geografisk miljöinformation avseende regionplan och översiktsplan föreslås att dessa ska fullgöras senast från den 1 januari 2024.

Förslaget enligt Lantmäteriverkets delrapport, bedöms innebära kostnader för kommuner, bland annat mot bakgrund av skyldigheter enligt EU direktivet Inspire. Genomförande av EU-direktivet avseende detaljplaner ska enligt Lantmäteriet finansieras genom anslag för berörda. Dessa kostnader tas upp som ersättningskostnader i Lantmäteriets budgetunderlag.

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har samlat uppgifter om de generella och riktade statsbidragen, samt har hänvisningar till Eu bidragen. Länsstyrelsen har vissa uppgifter om olika typer av bidrag. Flera myndigheter bland annat Trafikverket, Energimyndigheten, tillväxtverket och Boverket har uppgifter om lika bidrag att söka. Det är varje enhet inom Samhällsbyggnadsförvaltningen enligt rutin som ansvarar för vilka bidrag som kan sökas och när de ska sökas.

Naturvårdsverket har fått regeringens uppdrag att verka för Digitalt först – för smartare miljöinformation. Med en smartare miljöinformation ska det bli enklare att få en helhetsbild så att vi kan möta klimatutmaningen och att nå miljömålen. Det ska bli enklare att använda och förstå informationen som idag samlas in hos myndigheter, kommuner och andra intressenter.

Boverket har fått i uppdrag att ta fram och sprida en vägledning för brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv och åtgärder i samhällsbyggnadsprocesser. Boverket ska inhämta, sammanställa och sprida kunskap om hur trygghetsskapande och brottsförebyggande perspektiv kan tillvaratas och vilka åtgärder som kan vidtas i utformningen av fysiska miljöer i olika skeden av samhällsbyggnadsprocessen.

Det ska under perioden ske en satsning på stadsmiljöavtal bl.a. för att främja hållbara stadsmiljöer genom att skapa förutsättningar för att en större andel persontransporter i städer ska ske med kollektivtrafik eller cykeltrafik. I maj 2019 breddades stödet, så att det nu även omfattar åtgärder för godstransportlösningar. Utvidgningen gör det möjligt att använda stadsmiljöavtalen även för medfinansiering av anläggningar och nya lösningar för samlastning, samordnade urbana godstransporter och för att skapa förutsättningar för godstransporter med cykel i urban miljö.

För att främja ett hållbart byggande med en minskad klimatpåverkan avser regeringen att fr.o.m. 2022 införa krav på redovisning av en klimatdeklaration vid uppförande av byggnader. För att minska tröskeln för införandet av kravet, och ge rätt förutsättningar för berörda aktörer att uppfylla detta, behöver vissa åtgärder vidtas redan fr.o.m. 2020. Bland annat behöver en nationell databas med klimatdata utvecklas och åtgärder vidtas för att främja ett utvecklat kravställande utifrån ett livscykelperspektiv. Regeringen avser därför tillföra Boverket resurser för att kravet ska kunna införas på ett ändamålsenligt och effektivt sätt.

#### **4. Förvaltningens väsentliga områden under perioden**

De åtta politiska satsningsområdena inverkar på förvaltningen inom främst fem områden under perioden. Förvaltningen ska hantera kontakter med medborgarna på ett bra sätt och medborgarnas vilja att delta i kommunala frågor, märks inte minst inom samhällsbyggnadsområdet, där intresset är stort för den egna närmiljön. Detta ställer växande krav på förvaltningen att informera och involvera Botkyrkaborna i samhällsbyggnadsprocessens olika delar.

##### **Bostadsbyggande**

Utifrån den nuvarande bebyggelsestaten beräknas Botkyrka under 2021–2024 växa med cirka 4 487 invånare, det vill säga med i genomsnitt 1 122 invånare om året. År 2021 beräknas antalet innevärdare vara nästan 102 000 (från 97 317 år 2021 till 101 804 under år 2024). För att möta behovet och möjliggöra en fortsatt och ökande tillväxt i kommunen krävs ett bostadsbyggande om cirka 1000 bostäder varje år (mål 8000 nya bostäder till 2024). Förvaltningens uppgift är att göra detta möjligt genom att ta fram nya planer i jämn takt och fokusera på exploaterer med god genomförandeförmåga och bostadsprojekt med god genomförbarhet samt utbyggnad av allmänna anläggningar för dessa.

I bostadsförsörjningsprogrammet som antogs av kommunfullmäktige i mars 2016 lades målet fast att möjliggöra 1 000 nya bostäder om året fram till 2020 – en fyrdubbling av tidigare byggtakt. Det nya målet är nu 8000 nya bostäder fram till 2024, dvs en fortsättning på 1000 nya bostäder per år fram till 2024. Bostadsbyggnads målet innebär att kommunen framöver behöver arbeta med detaljplaneprogram och förstudier som utreder planeringsförutsättningar i tidiga skeden, skapar förutsägbarhet och ger Botkyrkaborna möjlighet till insyn och delaktighet i det som planeras.

Inflyttningen till Stockholmsregionen och Botkyrka är hög trots att bristen på bostäder är stor. Möjligheterna till arbete, nätverk, utbud med mera väger för vissa tyngre än tillgången till en bostad. De som inte har råd att köpa eller hyra nyproducerade bostäder eller har kort eller ingen kötid tvingas lösa sin boendesituation på annat sätt. Andrahandsuthyrning och uthyrning av rum blir vanligare i hela regionen – också i Botkyrkas hyresrätter. Allt fler kommer att vara trångbodda. Instabila boendeförhållanden eller hemlöshet och trångboddhet försämrar förutsättningarna att bygga en stabil livssituation.

### ***Analys***

Det ökade målet för bostadsbyggandet under perioden medför att nya projekt igångsätts utifrån prioriteringskriterier för nya exploateringsprojekt. Men också behov av att fortsätta att ta fram nya detaljplaner för nya projekt som bidrar till att bryta bostadssegregationen och tillföra nya bostadsformer i stadsdelarna. En ny projektportal har införts på förvaltningen för att styra projekt med tanke på de ökade byggplaner som ligger under perioden.

### **Välfärdsfastigheter (skolor, förskolor, servicebostäder mm)**

I flera fall behöver gamla förskolor, skolor och andra kommunala verksamhetslokaler ersättas med nya som inte kan åstadkommas inom de gällande detaljplanernas bestämmelser. För att kunna bygga nya effektiva lokaler behöver nya detaljplaner tas fram. Tidigare har tre detaljplaner hanterats i kommunal regi under en tioårsperiod. Under kommande budgetår beräknas ett tiotal detaljplanearbeten pågå för kommunens egna investeringsprojekt, där planarbetet inte kan ingå utan måste tas ur egen driftbudget.

De grupper som ökar kraftigast i Botkyrka de närmaste åren är barn, unga och äldre. Antalet barn i förskoleålder förväntas öka med cirka 345 barn till år 2024. Det motsvarar nästan fyra nya avdelningar förskola per år, om vi utgår från att dagens förskolor är optimalt utnyttjade.

Antalet barn i grundskoleåldrar ökar under perioden med 444 barn, vilket motsvarar nästan en ny grundskola. Antalet Botkyrkabor över 80 år förväntas öka med 17 procent fram till 2024. Fler äldre som också lever längre ökar behovet av kommunal service. Vi behöver både utöka med nya verksamheter och reinvestera i eller ersätta vissa befintliga lokaler. Att dessa behov sammanfaller med en period av sämre ekonomi och risk för högre räntor gör det till en än större utmaning.

### ***Analys***

De ökade välfärdsutmaningarna ställer krav på planering för att möta det ökade behovet av lokaler för förskoleavdelningar och grundskoleklasser samt servicebostäder varje år under perioden. Ökade välfärdsutmaningar medför översyn av lokalbestånd och infrastruktur. En utökad analys behövs för att bedöma hur kraven på ökad välfärd påverkar förvaltningen, så att lämplig handlingsberedskap finns på plats.

### **Underhållet och åtgärder för trygghet och trivsel**

Stadsmiljöenheten har under flera år redovisat ökade kostnader för drift och skötsel av kommunens utemiljöer. Dessa ökade kostnader för grönyteskötsel, renhållning och vinterväghållning för de ökade volymerna efter genomförda exploateringar och investeringar, har endast kompenseras med en mindre del av den egentliga kostnadsökningen.

Kommunens gator, konstbyggnader (bro-/tunnelkonstruktioner) och parker har generellt ett eftersatt underhåll. I stort sett alla konstbyggnader och många gator har passerat en ålder om 40 år, vilket nu kräver betydande underhållsåtgärder.

I en kommun med stor och växande befolkning och väl använda parker och grönområden finns alltid risk för nedskräpning. Kommunen ansvarar enligt gatuhållningslagen för städning på gator, torg, parker och andra allmänna platser till betydande kostnader. Kommunen kan också bli ansvarig att återställa andra platser utomhus där allmänheten får färdas fritt, som exempelvis skog och stränder som allmänheten har tillträde till enligt allemansrätten. Botkyrkaborna uppskattar sina parker och grönområden. Att upprätthålla dess kvalitet under växande besöksstryck kommer att ställa krav på såväl ökat underhåll, som ökat ansvarstagande bland medborgarna, vilket bör uppmuntras och understödjas av kommunen.

Social oro i samhället ställer särskilda krav och förväntningar på förvaltningen vad gäller trygghetsarbete. Trygghetsarbetet pågår i många olika former. Det kräver redan idag kostsamma insatser för avhysningar, städ insatser, avspärrningar, snabbare skrotbilshantering samt mer reparation efter skadegörelse. Dessa kostnader kan komma att öka. Förvaltningen ser en ökning av antal ärenden som gäller olovlig markanvändning, bland annat annektering av mark.

Vidare har kompensationen för prisuppräknningar inom ingångna avtal ej motsvarat marknadsutvecklingen. Detta har medfört att stadsmiljöenheten under respektive innevarande budgetår prognostiserat ett budgetunderskott. Flera exploateringsprojekt färdigställs under perioden, och övergår till drift och förvaltning.

Flertalet investeringsprojekt föreslås inom ramen för investeringsplanen, och kommer att genomföras och verkställas av stadsmiljöenheten. Investeringsprioriteringarna grundar sig på politiska beslut, och reinvesteringsbehov i befintlig infrastruktur. Den politiskt beslutade plattformen med 8 problemområden, varav flertalet berör samhällsbyggnadsförvaltningen och stadsmiljöenhetens verksamhetsområden medför utmaningar, då behovet av budgetkompensation för åtgärder av problemområdena inte tillgodoses genom föreslagen budget. Områden som trygghet, bostadsutveckling och miljöaspekter medför kostnadsökningar, vilka inte kompenseras i motsvarande omfattning.

### ***Analys***

Inventering av underhållsbehoven av infrastrukturen i kommunen pekar på brister och krav på fortsatt underhåll. Förvaltningen arbetar med att se över organisationsstrukturen och nya arbetssätt för att kunna effektivisera arbetet.

### **IT och digitalisering**

Det finns ett tydligt uppdrag från regeringen att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen. I Lantmäteriets slutrapport från uppdraget Digitalt först – för en smartare samhällsbyggnadsprocess beskrivs en målbild för samhällsbyggnadsprocessen år 2025. Regeringen har gett både Lantmäteriet, Boverket och flera andra myndigheter nya uppdrag som verkar för ett uppfyllande av denna målbild. En av ambitionerna är

att landets kommuner ska ta fram digitala detaljplaner på ett standardiserat sätt, lagrat i en nationell plattform 2022.

Beslut om föreskrifter för grundkarta kommer att tas år 2020 och alla nya detaljplaner ska efter 31 december 2021 vara digitala. Med ordet digitalisering menas automatisering, effektivisering, verksamhetsutveckling med mera och inte endast steget från papper till digitalt. Kommunens samtliga 620 detaljplaner ska under de tre närmaste åren digitaliseras enligt Boverkets standard. Digitalisering är ett omfattande arbete som kräver såväl genomgång av befintliga dokument, inskanning av alla handlingar, vektorisering samt en övergång till ett lämpligt verksamhetssystem. Inledningsvis innebär detta en relativt kostsam investering, men är ett förbättringsarbete som på sikt kommer att återbetala sig.

Kommunens servrar är gamla och uttjänta och riskerar att krascha, vilket i så fall får stora konsekvenser för medborgare och företag som berörs av en sådan händelse. Kommunstyrelsen har beslutat om revidering av IT:s tjänste- och beställarkatalog kallad Snövit. Den numera gemensamt hyrda containern för servrar lagrar 6 servrar för samhällsbyggnadsförvaltningen och 13 servrar för tekniska förvaltningen.

En allt tydligare trend är att offentligt producerade data ska göras fritt tillgängliga i samhället som öppna data. Denna trend understöds av bland annat PSI-direktivet, regeringens strategi för en digitalt samverkande statsförvaltning och SKR:s nationella strategi för e-samhället.

Grundläggande geografisk information är offentlig information som av många förväntas vara öppna data och som många samhällsfunktioner, offentliga som privata, skulle tjäna på om den var öppen och fri att använda, vilket på sikt kommer att påverka intäkterna negativt för enheten geografisk information. Tekniken utvecklas hela tiden och drönare, automatisering samt artificiell intelligens leder till fler användningsområden under perioden, även inom samhällsbyggnadsområdet.

För medborgarna i Botkyrka underlättar det på ett positivt vis kontakten när de söker bygglov, det finns ett digitalt stöd som effektiviserar ansökningsprocessen vid bygglov. Det finns som framkommit fortsatta krav i verksamheten på digitalisering enligt PBL, då hela samhällsbyggnadsprocessen ska vara digitaliserad till år 2022.

### ***Analys***

Digitaliseringen kräver resurser i form av arbetstid, skanning, vektorisering och högst sannolikt nya verksamhetssystem under perioden. Det blir även effekter för kompetensutveckling samt upphandling vilket påverkar verksamheten under perioden. En samlad bild behövs över de nödvändiga åtgärder och investeringar som en digitaliserad samhällsbyggnadsprocess leder till för förvaltningen.

### **Miljöansvaret**

En ökad inflyttning till Stockholmsområdet med stora nya infrastrukturprojekt leder till ökat transportarbete och ökade utsläpp. I Botkyrka kommer cirka 80 procent av koldioxidutsläppen från transportsektorn. För att minska utsläppen kommer det inte räcka med att byta bränsle, vi måste också minska antalet transporter. Att ställa krav på samordning av transportarbetet i samband med upphandling kommer bli ett viktigt verktyg för att minska trängsel, utsläpp av hälsoskadliga luftföroreningar och koldioxid. Vad gäller det interna arbetet med klimatsmart resande har kommunen uppdaterat mötes- och resepolicy för anställda och förtroendevalda. I policyn finns tydliga riktlinjer för hur vi ska nå ett mer klimatsmart resande.



De förnybara energialternativen håller sakta men säkert på att konkurrera ut de fossila. För Botkyrkas del har vi ett bra underlag för satsningar på solenergi i och med Solkartan som visar vilka tak i kommunen som har bra förutsättningar för solcellsetablering.

För att minska klimatutsläppen och utsläppen av mikroplaster har EU infört förbud mot engångsartiklar i plast från år 2021. Kommunen har påbörjat arbetet med att ta fram ett program för att minska förekomsten och spridningen av mikro- och makroplaster.

Inom klimatanpassningsområdet kan vi förvänta oss varmare vintrar och fler och långvarigare värmeböljor sommartid i Stockholmsområdet. Nederbörden och risk för kraftiga skyfall kommer att öka med upp till 30 procent. Alla kommunala verksamheter kommer att påverkas av ett förändrat klimat i någon form. Att hålla sig ajour om kunskapsläget och att anpassa verksamheten därefter kommer vara av stor vikt.

Kommunen gränsar både till Mälaren och Östersjön, omfattar 35 sjöar och 15 vattendrag samt grusåsar med rikliga mängder grundvatten. En ökad exploatering ställer krav på dricksvatten och avlopp samt åtgärder för att förbättra sjöar, hav och vattendrag. I länet finns en regional vattenförsörjningsplan vars syfte är att säkra dricksvattentillgången i ett generationsperspektiv. I planen pekas flera av Botkyrkas vattenmagasin ut att vara av regional betydelse.

Enligt EU-direktiv ska miljö kvalitetsnormer för vatten vara uppfyllda 2021. Till grund för kommunens arbete med att uppfylla miljö kvalitetsnormer för vatten ligger vattenprogrammet Botkyrkas blå värden. Programmets mål är att skapa förutsättningar för naturliga ekosystem, tillgodose Botkyrkabornas behov av vatten och skapa goda förutsättningar för rekreation. Det berör allt kommunalt arbete med vatten, såsom vatten och avlopp, tillsyn och fysisk planering. Programmet är kopplat till ett åtgärdsprogram med åtgärder som behöver göras för att säkra vattenkvaliteten. Kommunen har också en vattenförsörjningsplan för att säkra Botkyrkabornas behov av vatten.

Kommunens kommande grönstrukturprogram kommer att vara ett stöd i arbetet med att stärka den ekologiska hållbarheten. Allt större vikt läggs också på artskyddsförordningen i samband med fysisk planering. Det kan innebära att fler gröna och ekologiska kompensationsåtgärder behöver vidtas. Behovet att skydda fler naturområden från ändrad markanvändning, som naturreservat eller biotopskyddsområde, kan också öka.

### ***Analys***

Botkyrkas målmedvetna klimatarbete under de senaste tio åren har lett till att den egna organisationens utsläpp minskat kraftigt. Arbetet med att nå kommunens klimatmål både för den egna organisationen och för kommunen som plats måste fortsätta och de åtgärder som nu krävs för att minska utsläppen kommer vara mer komplicerade. Ett ständigt klimatanpassningsarbete kommer att behövas på kommunal nivå.

Ett intensifierat arbete för att nå miljö kvalitetsnormerna och säkra kommunmedborgarnas behov av dricksvatten förväntas fortsätta efter 2021. År 2022 startar nästa vattenförvaltningscykel, och de vattenförekomster som inte uppnått god status ska då åtgärdas så att god status uppnås 2027.

## 5. Slutsatser

Våra samlade slutsatser är att samhällsbyggnadsförvaltningen har en stor uppgift i att:

- Effektivisera verksamheten.
- Prioritera, genomföra och omvärldsbevaka insatserna inom ramen för förvaltningens uppgifter inom de väsentliga områdena.
- Söka samarbeten med andra kommuner och parter när det tillför mervärden för förvaltningen och kommunen.
- Noga bevaka de statsbidrag eller EU bidrag som förvaltningen kan söka.

Utifrån den samlade bilden ser vi följande konsekvenser:

- Ekonomiska krav och effektiviseringskrav medför att noga prioritera projekt i samråd med nämnden.
- Att politiska uppdrag resurssätts.
- Kompetensutveckling som en följd av digitaliseringskrav, automatiserings- och IT-utveckling.

Vårt förslag till underlag till förvaltningens planering under perioden är:

- Digitalisering
- Bostadsbyggande, inklusive välfärdsfastigheter
- Utökad åtagande samt eftersatt underhåll av konstbyggnader, gator och parker

## 6. Bilagor:

### Bilaga 6.1

De 8 politiska problemområdena i Botkyrka Kommun som berör samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### *Skolsegregationen*

-Det ska finnas attraktiva skolor och förskolor i alla stadsdelar.

#### *Att alla inte kan och vill bo i Botkyrka*

-Byggtakt på över 1000 bostäder per år

-Bygga blandat och skapa blandade bostadsformer i hela kommunen

#### *Trygghet och trivsel i Botkyrka*

-Skapa belysning och smart stadsplanering

-Bygga bort mörka och enskilda platser

-Bygga för rörelse och liv

-Bidra till uppsättandet av trygghetskameror

-Bidra till bil, kollektivtrafik och cykellösningar mellan kommunens olika delar

#### *Botkyrkas påverkan på klimat och miljö*

-Underlätta för Botkyrkabor att vara och resa klimatsmart,

-Stärka arbetet med Botkyrkas natur- och vattenvärden

-Sträva efter klimatsmart byggande

#### *Att alla Botkyrkabor inte känner sig delaktiga i Botkyrkas utveckling*

-Vara en närvarande och inlyssnande kommunal organisation i hela kommunen

-Utveckla en riktigt bra Botkyrkadialog

-Genomföra kontaktlöftet så att alla som hör av sig till kommunen får svar på sina frågor

#### *Få till mer näringsliv och jobb*

-Få till 4000 arbetstillfällen i Södra porten

-Ha gott samarbete och dialog med näringslivet genom näringslivsrådet

## Bilaga 6.2

Påbörjade bostäder enligt Boverket i flerbostadshus och förväntat byggande utifrån byggloven.

Påbörjade bostäder och bygglov samt förväntat bostadsbyggande  
2019 och 2020 enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät.  
Nybyggnad. Antal bostäder.<sup>9</sup>

Kommun	Totalt påbörjat 2018K2-2019K1	Varav flerbostadshus	Varav småhus	Bygglov 2018K2-2019K1	Förväntat byggande 2019	Förväntat byggande 2020
Upplands Väsby	331	284	47	490	943	351
Vallentuna	55	6	49	40	272	285
Österåker	537	293	244	492	627	139
Värmdö	127	102	25	133	343	339
Järfälla	711	684	27	805	1 543	3390
Ekerö	105	0	105	116	62	88
Huddinge	474	400	74	318	599	998
Botkyrka	112	5	107	137	320	775
Salem	137	116	21	216	91	120
Haninge	9	0	9	427	968	1482
Tyresö	219	150	69	252	443	1005
Upplands-Bro	249	227	22	660	718	872
Nykvarn	14	0	14	47	55	175
Taby	701	642	59	940	1385	1252
Danderyd	6	0	6	11	100	253
Sollentuna	469	395	74	413	437	438
Stockholm	6 892	6 719	173	5 470	9 550	9 650
Södertälje	558	412	146	313	775	825
Nacka	372	326	46	979	608	1 307
Sundbyberg	274	274	0	511	812	614
Solna	283	226	57	485	279	1833
Lidingö	184	175	9	196	60	60
Vaxholm	7	0	7	8	94	158
Norrtälje	362	275	87	528	399	375
Sigtuna	564	422	142	676	472	475
Nynäshamn	69	0	69	538	260	285
	<b>13 821</b>	<b>12 133</b>	<b>1 688</b>	<b>15 201</b>	<b>22 215</b>	<b>27 544</b>

Källa: SCB och Boverket.

<sup>9</sup> Notera att data i tabellen avseende påbörjade bostäder och bygglov inte är uppräknade för ev. eftersläpning. Byggstarterna och byggloven kan därmed underskattas för enskilda kommuner, beroende på kvaliteten i kommunens inrapportering till SCB.

## Överskattning i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät visar en överskattning av bostadsbyggandet år 2019 och 2020. Det är en stor förändring jämfört med några år tidigare, då överskattningen var cirka 25 procent.

### 6.3 Bostäder för att bryta segregation - projektportföljen för bostadsprojekt

#### Projektportföljen för bostadsprojekt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har en projektportfölj med alla de bostadsprojekt som är pågående - i planerings- eller genomförandeskede. Projektportföljen tillsammans med projekt som drivs som detaljplaner på privata fastigheter innehåller i dagsläget ca 8 500 bostäder.

Kommunen kan genom planläggning skapa förutsättningar för bostadsbyggande och verka för att de bostäder som byggs ska bidra till en blandning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Det är dock inte möjligt att reglera upplåtelseform i detaljplan. Det är möjligt att reglera lägenhetsstorlekar i detaljplan, men det är inte alltid lämpligt att göra det eftersom behovet påverkas starkt av marknadsmässiga förutsättningar. Om det exempelvis saknas stora lägenheter i en stadsdel, men det inte finns någon marknad för att sälja eller hyra ut sådana, är det troligen inte lämpligt att bygga.

För att möjliggöra för ungdomar att kunna flytta hemifrån och få en första egen bostad behöver fler små hyreslägenheter produceras. I första hand ska de uppföras på platser där hyreslägenheter är underrepresenterade.

#### *Kriterier för att minska segregationen för framtida bostäder*

Nedan följer en genomgång av de projekt som är i genomförandeskede, planeringsskede och projekt som kan vara aktuella för planläggning fram till 2024.

I nedanstående matriser anges om projekten på en översiktlig nivå uppfyller kriterierna:

**A** - Kompletterar området med ny upplåtelseform

**B** - Kompletterar området med ny bostadsform

**C** - Nära god kollektivtrafik

**D** - Blandar arbetsplatser och bostäder

**E** - Förnyelse/förtätning miljonprogramsområden

#### Steg 1 – projekt i genomförandeskede

GENOMFÖRANDESKEDE				
Stadsdel	Projekt	Antal bostäder	Status	Uppfyller kriterierna för att motverka bostadssegregation
Hallunda	Slagsta strand	800	Laga kraft	<b>A B E</b>
Alby	Tingstorget	730	Byggnation pågår. Inflyttning kontinuerligt.	<b>A C D E</b>
Fittja	Fittja C	360	Byggnation pågår. Inflyttning kontinuerligt.	<b>B C D E</b>
Fittja	Tegelbruket	600	Laga kraft	<b>A C D E</b>
Tullinge	Solskensvägen	155	Inflyttat och klart.	<b>A B C</b>
Tullinge	Riksten etapp 4	350	Byggnation pågår.	

Tumba	Tumba C	300	Detaljplan klar 2016. Byggnation har inte påbörjats.	<b>C D</b>
Tumba	Sandstugan	800	Byggnation pågår.	<b>B D</b>
Vårsta	Vårsta C	65	Inflyttat	<b>A B D</b>
<b>SUMMA</b>		<b>4 160</b>		

**Steg 2 – projekt i detaljplaneskede**

<b>PLANSKEDE</b>				
<b>Stadsdel</b>	<b>Projekt</b>	<b>Antal bostäder</b>	<b>Status</b>	<b>Uppfyller kriterierna för att motverka bostadssegregation</b>
Hallunda	Hallunda Gård	470	Samråd våren 2020	<b>A B C D E</b>
Eriksberg	Prästviken	500	Antagande hösten 2020	<b>B D</b>
Alby	Alby Torghus	150	Ny granskning hösten 2020	<b>C D E</b>
Alby	Albytäppan	220	Samråd hösten 2020	<b>A B C E</b>
Tullinge	Riksten dp 6	700	Samråd hösten 2020	<b>B D</b>
Tumba	Tumba skog	550	Överklagad till MMÖD	<b>B D</b>
Tumba	Harbro backe	550	Granskning hösten 2020	<b>A C E</b>
Tumba	Tuna torg	300	Samråd 2020	<b>A C D</b>
Tumba	Älgen	170	Planuppdrag våren 2020	<b>A C D</b>
Vårsta	Kassmyra	500	Granskning hösten 2020	<b>A B D</b>
Vårsta	Slättmalm	350	Granskning hösten 2020	<b>B</b>
<b>SUMMA</b>		<b>4 460</b>		

**Steg 3 – kommande projekt (ej prioriterad ordning)**

<b>TIDIGT SKEDE - KOMMANDE PROJEKT</b>				
<b>Stadsdel</b>	<b>Projekt</b>	<b>Antal bostäder</b>	<b>Status</b>	<b>Uppfyller kriterierna för att motverka bostadssegregation</b>
Hallunda	Hallunda och Norsborgs centrum och stråket längs Hallundavägen		Programarbete under 2020. Positiva planbesked finns för båda centrumfastigheterna.	<b>A C D E</b>
Hallunda	Sankt Mikael's väg	100	Positivt planbesked finns.	<b>A C E</b>
Hallunda	Idun och Freja	500	Positivt planbesked finns	<b>A C E</b>
Alby	Synemannen		Omstart. Markanvisnings-tävling?	<b>A B C E</b>
Alby	Rotemannen		Omstart. Se tjut Nästa steg i Alby (Dnr SBN/2017:330)	<b>A C E</b>
Alby	Albyvägen och koppling till Södra Porten		Se Varg arkitekters utredning för Västra Albydalen från 2018.	<b>A C D E</b>
Fittja	Krögarvägen och Triangeltomten		Fortsätta utvecklingen av de centrala delarna av Fittja i enlighet med programmet från 2012.	<b>A B C D E</b>
Tullinge	Centrala Tullinge		Utifrån det kommande programmet för centrala Tullinge påbörjas ett första projekt för hyreslägenheter.	<b>A C D</b>
Tumba	Storvreten		Utveckling av centrala Storvreten längs Storvretsvägen i enlighet med den antagna strukturplanen för Storvreten från 2016.	<b>A D E</b>

Tumba	Södra Hamradalen		Utveckling av Alfa Lavalområdet vid Tumba station. Programarbete pågår för att möjliggöra ca 800 bostäder och ca ytterligare 30 000 kvm verksamheter.	<b>B C D</b>
Tumba	Kassmyra - programarbete inför nästa etapp		Utveckling av Kassmyragropen behöver ses i ett helhetsperspektiv och därför ska ett program tas fram. Programarbetet avvaktar kommunens ställningstagande utifrån dricksvattenutredningen.	<b>A B D</b>



## **Bilaga 2.**

### **Rapportering för Idéburet offentliga partnerskap (IOP)**

#### **SBN:**

Samhällsbyggnadsnämnden har idag ett samarbete med Sportfiskarna, befintligt idéburet offentliga partnerskap (IOP). Några planerade IOP-samarbeten därutöver finns ännu inte i nuläget.

#### **MHN:**

Inom Miljö- och Hälsoskyddsnämnden finns idag ett IOP-samarbete med Sportfiskarna, dock ännu ej i formen av ett formellt avtal om partnerskap med Sportfiskarna. Det förs vidare samtal med "Boodla", i en kommunövergripande grupp där miljöenheten ingår, om ett eventuellt nytt IOP-samarbete. Men status där är att det är pausat till i höst.

## Skeden för exploateringsprojekten 2021

Tidiga skeden

Planskede

Genomförande

Proj.nr	Projekt	Kommundel	Skede
9123	ABC Coop	Tumba	genomförande
2174/9174	Alby torghus	Alby	Planskede
2140/9140	Albytäppan	Alby	Planskede
9168	Alfred Nobels Allé	Tullinge	genomförande
2180/9180	Botkyrka kyrkogård	Eriksberg	Planskede
9118	Centrala Hallunda	Hallunda	vilande
9167	Fittja Centrum	Fittja	genomförande
9118	Hallunda centrum	Hallunda	vilande
2147/9147	Hallunda gård	Hallunda	Planskede
2193/9193	Harbro backe	Tumba	Planskede
9158	Hotelletablering i Hallunda	Hallunda	vilande
2176/9176	Kassmyra 1	Vårsta	Planskede
9171	Kv Synemannen	Alby	tidigt skede
9110 / 2110	Kyrkoherden/Tuna torg	Tumba	detaljplanering
9113	Loviseberg 2	Tumba	genomförande
2139/9139	Loviseberg 3	Tumba	tidigt skede
9154	Norsborgsdepån	Norsborg	genomförande
2179/9179	Prästviken	Norsborg	Planskede
9182	Riksten - etapp 4	Tullinge	genomförande
9173	Riksten - etapp 5	Tullinge	tidigt skede
2188/9188	Riksten detaljplan 6	Tullinge	Planskede
9187	Riksten företagspark etapp 1	Tullinge	genomförande
2184/9184	Riksten företagspark etapp 2	Tullinge	Planskede
9117	Rotemannen	Alby	vilande
9146	Sandstugan	Tumba	genomförande
9132	Skårdal	Tumba	Genomförande
9101	Slagsta strand (program)	Fittja	klart
2177/9177	Slagsta strand, etapp 1	Fittja	genomförande
2169/9169	Slättmalm	Vårsta	Planskede
9133	Solskensvägen	Tullinge	genomförande
2175/9175	Södra Porten	Eriksberg	tidigt skede
9194	Tegelbruket	Fittja	genomförande
9151	Tegelstenen	Fittja	genomförande
9170	Tingstorget	Alby	genomförande
9163	Tornet 1/Lövkojan	Norsborg	genomförande
9127	Torpängen	Tumba	genomförande
9120	Tumba centrum	Tumba	vilande
9172	Tumba Skog	Tumba	Planskede
9150	Vårsta centrum	Vårsta	genomförande

## Kommentar

---

Beräknas vara klart under 2020

Granskning hösten 2020

Dialog med ny exploatör för projektet pågår. Planarbetet är vilande i väntan på nytecknande av rama dialog om försäljning av mark

samråd kv 4 2020

avvaktar en övergripande planering tex. Program utbyggnad pågår

avvaktar en övergripande planering tex. Program samråd kv 2 2020

granskning hösten-vintern 2020

bör avslutas, ingen intressent

Granskning hösten 2020

vilande

tidigt i planprocessen

återstår att sälja mark

Tidigt i planprocessen

i slutskede av genomförande

slutskede i detaljplaneprocessen

Utbyggnad pågår

vilande

Samråd kv1 2021

Utbyggnad påbörjas hösten 2020 och försäljning påbörjas 2022

tidigt i planprocessen

finns med i planeringen för framtid Alby

utbyggnad pågår

Försäljning av fastighet 2021

ska avslutas när etapp 2 påbörjar detaljplanering

Startskede genomförande

slutskede i detaljplaneprocessen

utbyggnad pågår, slutskede

Framtagande av förstudie pågår vilket är ett steg i att komma vidare med etappvis detaljplaneläggning

Detaljprojektering höst 2020

Slutredovisning pågår

utbyggnad pågår

toppbeläggning återstår

Slutredovisning pågår

avvaktar Citycon

detaljplan överklagad

utbyggnad pågår, slutskede

ivtal

ig.



Summa pågående/planerade projekt	-264 845	-45 036	-107 805	-95 157	-87 429	-75 175	-75 022	-85 400	-64 600	-56 000	-56 000	-56 000	-43 100	-235 350	29 495
Bidrag	0	9 090	1 600	1 500	2 353	900	900	900	0	0	0	0	0	0	0
Summa exkl bidrag	-264 845	-54 126	-109 405	-96 657	-89 782	-76 075	-75 922	-86 300	-64 600	-56 000	-56 000	-56 000	-43 100	-235 350	29 495

## Nya projekt

SBF	6465	2-50 GC-bro Fittja centrum ö tbana		-4 000											-4 000
SBF	6463	2-142 Trappa vid gångbro över SJ Tumba stn		-2 000											-2 000
SBF	6464	Anemonparken			-900	-4 000	-4 000								-8 900
SBF	6466	Vallmoparken torget		-800											-800
SBF	6462	Tornbergsparken				-400	-3 600								-4 000
SBF	6461	Ny lekplats Vallen													-2 000
Summa nya projekt			0	-6 800	-900	-4 400	-7 600	0	0	0	0	0	0	0	

Summa investeringsutgifter	-264 845	-54 126	-109 405	-103 457	-90 682	-80 475	-83 522	-86 300	-64 600	-56 000	-56 000	-56 000	-43 100	-235 350	29 495
----------------------------	----------	---------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	--------

Till explproj DP Riksten? Behöver utredas hösten 2020.

Framflyttat

Framflyttat  
Framflyttat

Framflyttat  
Budgeten avser endast Fittja äng.

Framflyttat

Framflyttat  
Framflyttat

Framflyttat  
Framflyttat

Mex



## **4**

### **Muntlig information om förutsättningarna för ett eventuellt inrättande av en kommunal lantmäterimyndighet (sb/2019:200)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att nämnden tagit del av den muntliga informationen och anser därmed att uppdraget från nämnden är avslutat.

#### **Ärendet**

Vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2019-12-10 uppdrog nämnden till samhällsbyggnadsförvaltningen att utreda förutsättningarna för ett eventuellt inrättande av en kommunal lantmäterimyndighet i Botkyrka.

Angela Jarlenfors, chef för geografisk information och digitalisering, informerar om förutsättningarna för ett eventuellt inrättande av en kommunal lantmäterimyndighet i Botkyrka.





## 5

### **Planbesked för Växthuset 1 (sbf/2020:144)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för bostäder på fastigheten Växthuset 1.

#### **Sammanfattning**

Fastighetsägaren är intresserad av att bygga bostäder på fastigheten Växthuset 1, där det i dagsläget ligger en handelsträdgård. Sökanden vill bygga bostäder av blandat karaktär. På skissmaterialet redovisas flerbostadshus närmast Botkyrkaleden och småhus på resten av fastigheten. Enligt ansökan kan småhus bestå av radhus, parhus eller villor.

Fastigheten ligger nära vägen E4 varför en trafikbullerutredning behöver tas fram under planarbetet. Det finns flera aktsamhetsområden för ras och skred på fastigheten varför mark- och geotekniska frågor behöver utredas. Då en handelsträdgårds drivs på platsen sedan 90-talet, borde även en översiktlig bedömning av möjliga rester av bekämpningsmedel tas fram.

Dagvattenfrågor behöver utredas för att bemöta Miljöbalkens krav och säkerställa miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster enligt gällande lagstiftning och regelverk. En bedömning av hur skyfall ska hanteras ska ingå i sådan utredning för att motverka risk för lokala lågpunkter och eventuell översvämning.

Trafik- och parkeringsutredning behövs för att kunna ta hand om bland annat parkeringsfrågor, tillgängligheten för sopbilar, räddningsfordon osv.

Ett gestaltungsprogram behöver tas fram där förslagens utformning utredas närmare. Bifogade skisser för ansökan om planbesked föreslår ett nytt tätbebyggt bostadsområde, dock behöver förslaget utredas närmare gällande friytor för utevistelse, lämpliga tomtstorlekar för småhus och ytor som möjliggör hanteringen av dagvatten på ett hållbart sätt.

2020-08-14

Dnr sbf/2020:144

### **Ärendet**

Området ligger i Slagsta, direkt väster om Slagsta rondellen, vid korsningen av Botkyrkaleden och Slagstavägen.

Enligt nuvarande detaljplan är platsen planlagd som handelsträdgård (Lh). Sökanden är intresserad av att bygga bostäder på fastigheten och därmed behövs en ny detaljplan tas fram.

Platsen ligger topografiskt lägre än omgivande trafikseparerade trafikled (Botkyrkaleden och Slagstavägen). Fastigheten är omgiven av kommunens parkmark med GC-vägnät med tunnlar under trafikled. Infarten till fastigheten sker via Slagstavägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-07-07, utgör underlag för beslutet.

Referens  
Kaisa-Leena Aksli

Mottagare

## Planbesked för Växthuset 1

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för bostäder på fastigheten Växthuset 1.

### Sammanfattning

Fastighetsägare är intresserad av att bygga bostäder på fastigheten Växthuset 1 där i dagsläget ligger en handelsträdgård. Enligt bifogade skisser vill sökande bygga bostäder av blandat karaktär. På skissmaterialet redovisas flerbostadshus närmast Botkyrkaleden och småhus på resten av fastigheten. Enligt ansökan kan småhus bestå av radhus, parhus eller villor.

Fastigheten ligger nära vägen E4 varför en trafikbulerutredning behöver tas fram under planarbetet. Det finns flera akksamhetsområden för ras och skred på fastigheten varför mark- och geotekniska frågor behöver utredas. Då en handelsträdgårds drivs på platsen sedan 90-talet, borde även en översiktlig bedömning av möjliga rester av bekämpningsmedel tas fram.

Dagvattenfrågor behöver utredas för att bemöta Miljöbalkens krav och säkerställa miljökvalitetsnormer för vattenförekomster enligt gällande lagstiftning och regelverk. En bedömning av hur skyfall ska hanteras ska ingå i sådan utredning för att motverka risk för lokala lågpunkter och eventuell översvämning.

Trafik- och parkeringsutredning behövs för att kunna ta hand om bland annat parkeringsfrågor, tillgängligheten för sopbilar, räddningsfordon osv.

Ett gestaltningsprogram behöver tas fram där förslagets utformning utredas närmare. Bifogade skisser för ansökan om planbesked föreslår ett nytt tätbebyggt bostadsområde, dock behöver förslaget utredas närmare gällande friytor för utevistelse, lämpliga tomtstorlekar för småhus och ytor som möjliggör hanteringen av dagvatten på ett hållbart sätt.



*Orienteringskarta över området.*



*Ortofoto över området*

## Ärendet

Området ligger i Slagsta, direkt väster om Slagsta rondellen, vid korsningen av Botkyrkaleden och Slagstavägen.

Enligt nuvarande detaljplan är platsen planlagd som handelsträdgård (Lh). Sökande är intresserad av att bygga bostäder på fastigheten och därmed behövs en ny detaljplan tas fram.

Platsen ligger topografiskt lägre än omgivande trafikseparerade trafikled (Botkyrkaleden och Slagstavägen). Fastigheten är omgiven av kommunens parkmark med GC-vägnät med tunnlar under trafikled. Infarten till fastigheten sker via Slagstavägen.

Väster och öster om platsen ligger trädbevuxna kullar som är utpekade en lokalt svagt grön länk som behöver förstärkas i kommunens Översiktsplan. Därmed borde så mycket som möjligt av befintlig växtlighet sparas eller förstärkande åtgärder för det gröna svaga sambandet genomföras.

De bifogade skisser till ansökan redovisar tre olika förslag för tänkta husplaceringar som skapar ett tätbebyggt bostadsområde. Gestaltningen av nya bostadsområdet och exakta placeringar av alla bostadshus behöver utredas närmare under planarbetet. Tätheten av ny bebyggelse och storlek på tomter och friytor behöver ta hänsyn till dagvattenfrågor, möjligheten att tillgodose friytor och möjligheten att skapa ett nytt bostadsområde med höga boendekvalitéer. De frågorna behöver utredas vidare genom att ett gestaltungsprogram tas fram under planarbetet.

Det finns ett aktsamhetsområde för ras och skred utpekad enligt den översiktliga bedömningen av SGU (Sveriges geologiska undersökning) på de nordvästra och sydöstra delar av fastigheten där marken lutar. En geoteknisk undersökning behövs för att utreda den frågan närmare.

Då platsen har fungerat som en handelsträdgård sedan 90-talet finns det en minimal risk att föroreningar i form av bekämpningsmedel skulle finnas på platsen. En översiktlig markundersökning bör genomföras för att kunna bekräfta att inga skadliga ämnen finns kvar i marken för att säkerställa att platsen är lämplig för känslig markanvändning (bostäder).

Dagvattenutredning behövs att tas fram för att föreslå hur dagvattnet som genereras på hårdgjorda ytor ska ledas bort från bebyggelse, fördröjas och renas för att kunna bemöta Miljöbalkens krav och säkerställa miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster enligt gällande lagstiftning och regelverk.

Fastigheten ligger nära vägen E4 och påverkas därmed av vägbullret på de södra delarna av fastigheten. Att bygga en huskropp i form av flerbostadshus kan vara ett sätt att hantera vägbullret, dock behöver frågan studeras närmare.

Flera u-områden (områden som är reserverad för underjordiska ledningar) finns inom fastigheten och enligt gällande detaljplan. Frågan om underjordiska ledningar behöver utredas vidare genom att ta reda på skyddsavstånd som behöver hållas från ledningar eller diskutera om vissa ledningar kan flyttas till kommunens parkmark bredvid.

Kommunens VA-pumpstation ligger 10-tal meter från fastigheten. Hänsyn ska tas till störningar i form av buller och lukt som kan orsakas av pumpstationen.

#### Planförutsättningar

Området är markerad som gles stadsbygd i kommunens Översiktsplan och är inte markerad som specifikt förändringsområde. Området närmast fastigheten Växthuset 1 karaktäriseras av kedjehus, radhus och villor på 1-2 våningar, kommunens parkmark (gräsytor och obebyggda skogbeklädda höjder) och gatumark med trafikleder och gator.

Detaljplan för Växthuset 1 mm (54 - 48X) från 2007-09-25 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Enligt gällande detaljplan är fastigheten Växthuset 1 planlagt för handelsträdgård (Lh).

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande.

#### Utredningar

Inom ramen för detaljplanearbetet bör följande utredningar göras:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning (med tillhörande markundersökning)
- Gestaltningsprogram
- Trafik och parkeringsutredning

#### Konsekvenser

##### Sociala konsekvenser

Genomförandet att planförslaget skulle kunna innebära positiva sociala konsekvenser i fall planförslaget gestaltas omsorgsfullt och om den tar hänsyn till befintliga stads- och landskapsbilden. T ex kan det planerade bostadsområdet

skapa nya tryggare gång-och cykelstråk och nya mötesplatser. Frågan behöver utredas vidare under planarbetet.

#### Miljökonsekvenser

Förvaltningen har bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Genomförandet av planförslaget skulle kunna medföra positiva konsekvenser till miljön om antal hårdgjorda ytor skulle kunna minskas jämfört hur det ser ut idag. Mer växtlighet på platsen kan förstärka det svaga sambandet i grönstrukturen enligt Översiktsplanens intensjoner. Mer grönska skulle i sin tur ge bättre förutsättningar 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 ledningar behöver flyttas för att möjliggöra utbyggandet av planförslaget, då ska den kostnader täckas av fastighetsägaren till Växthuset 1.

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

#### **Preliminär tidplan**

Planuppdrag	kvartal 2 / 2021
Antagande	kvartal 4 / 2022

#### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin  
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson  
Planchef

---

Expedieras till  
Planadministratör  
Sökande



**ALTERNATIV 1,  
solvända radhus.**

Fastighetsarea ca 15050 m<sup>2</sup>.

38 radhus och ca 90 lägenheter.

Radhus organiserade längs kvartersgata med parkering på egen tomt och trädgård i sydläge, entréer mot norr (undantaget skissens nordligaste radhus).

Lägenheter i två byggnadskroppar bildar en öppen gård på fastighetens sydligaste del.

Genom området går en smitväg att ta hem från exempelvis skolan.

**BYA:**

Radhus 70 m<sup>2</sup>.

Lameller 341 m<sup>2</sup> respektive 1128 m<sup>2</sup>.

**BTA:**

Radhus i två plan: (38x2x60) = 4560 m<sup>2</sup>

Lameller: (290x5 + 959x6) = 7204 m<sup>2</sup>

Totalt: = 11764 m<sup>2</sup>

Siffrorna är uppskattade.

**Parkering:**

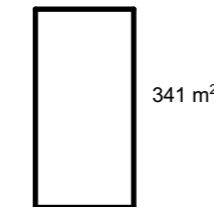
114 platser

(normerat behov är 114 platser beräknat på Botkyrka kommuns parkeringszon B och jämn storleksfördelning mellan deras tre lägenhetskategorier (lägenheter mindre än 45 m<sup>2</sup>, 45-75 m<sup>2</sup> samt 75+ m<sup>2</sup>).

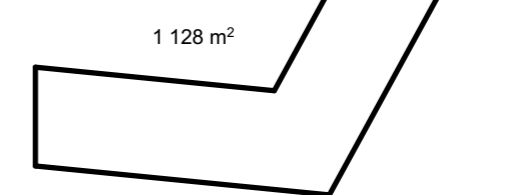
**BYA per enhet:**



70 m<sup>2</sup>

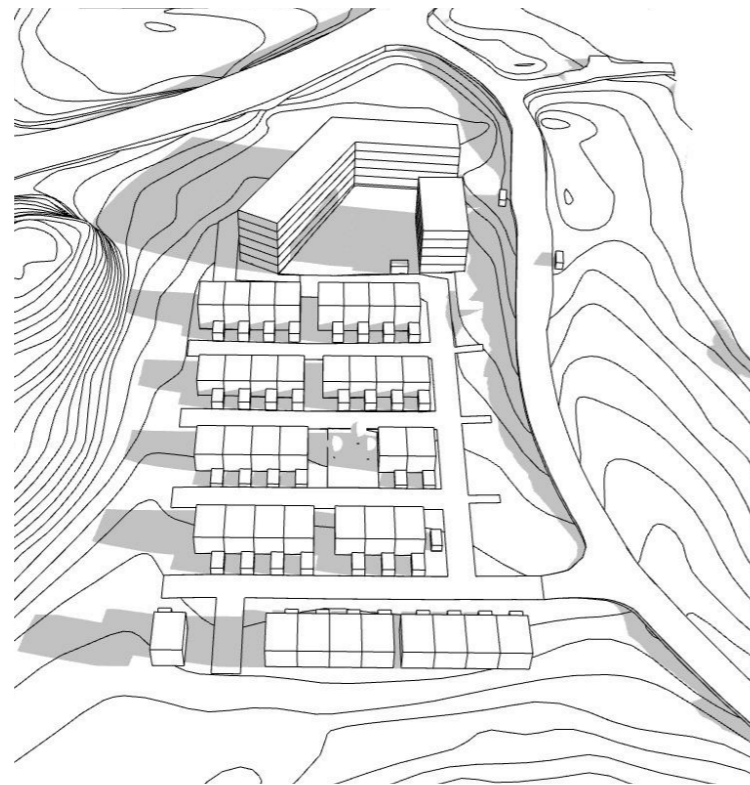


341 m<sup>2</sup>

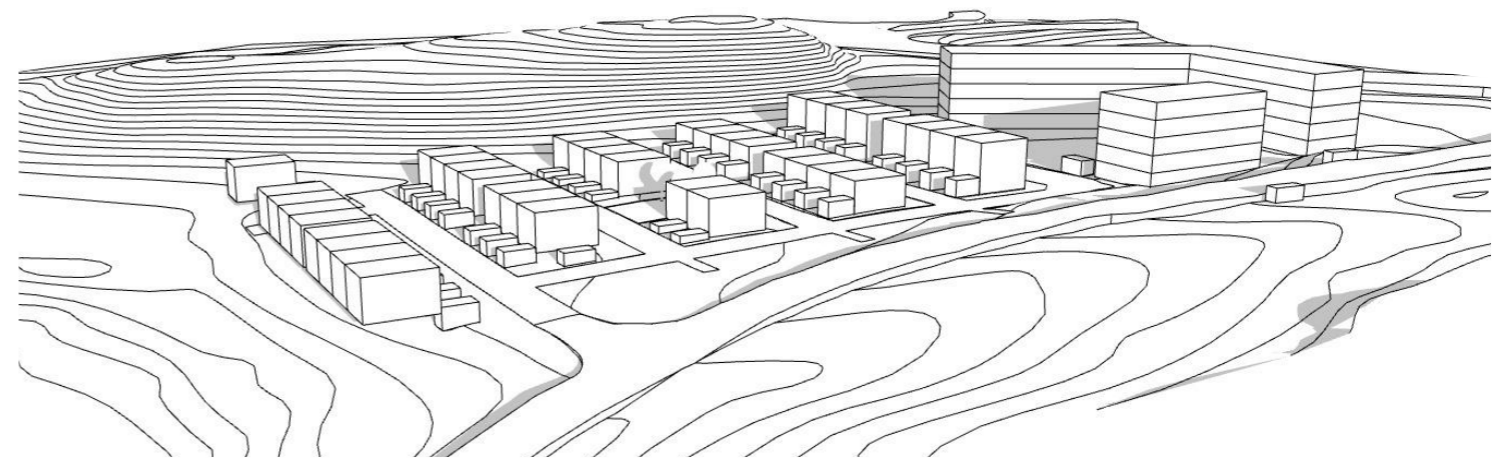
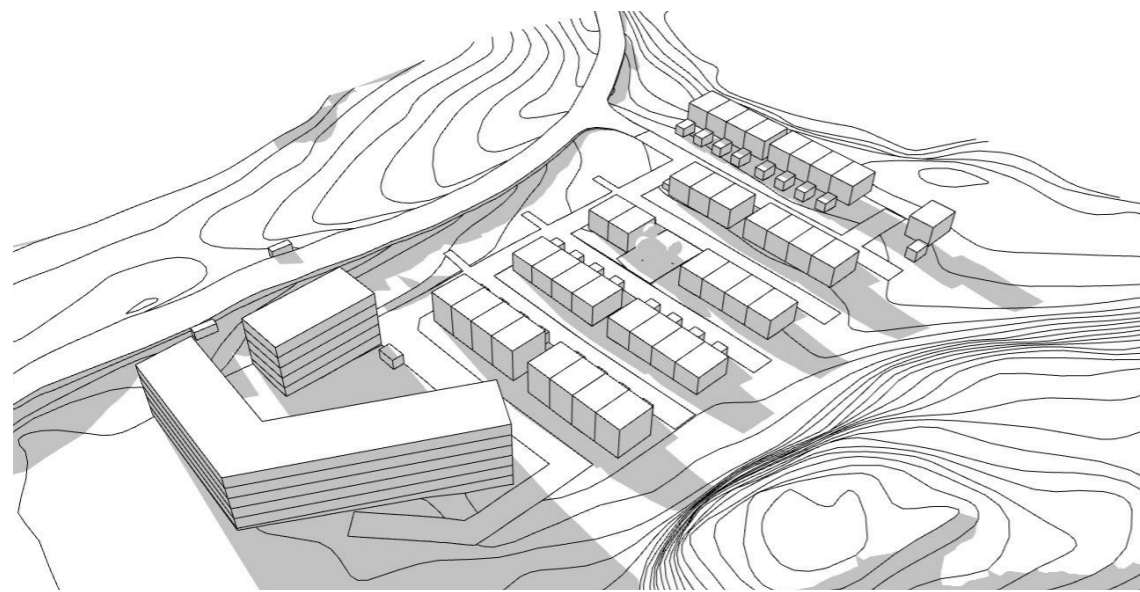


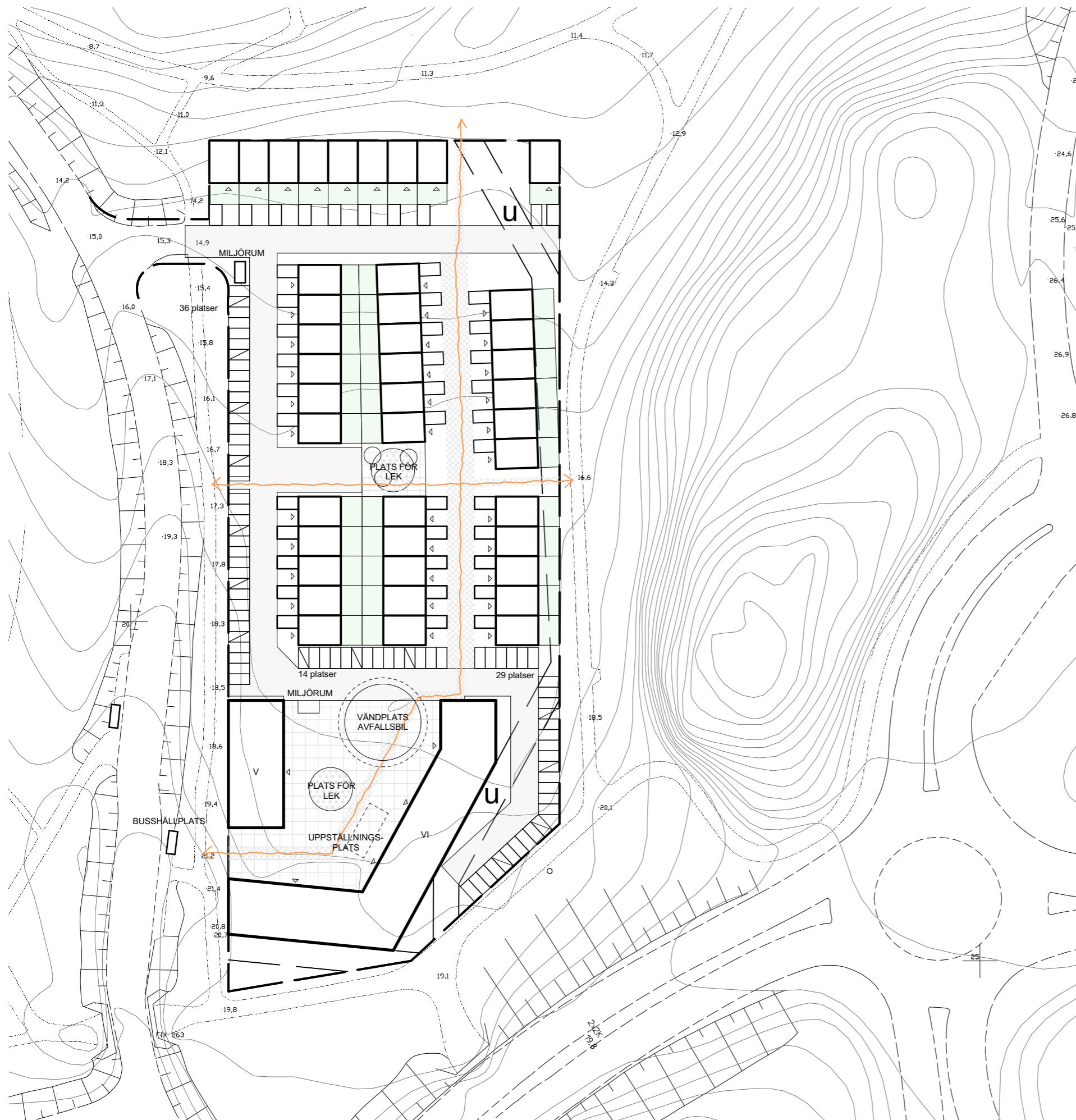
1 128 m<sup>2</sup>





ALTERNATIV 1,  
solvända radhus.





ALTERNATIV 2,  
nord till syd

Fastighetsarea ca 15050 m<sup>2</sup>.

42 radhus och ca 90 lägenheter.

Radhus organiserade från norr till söder med parkering på egen tomt och trädgård bort från gatan. Entréer och trädgårdar är orienterade mot väst och öst (undantaget skissens nordligaste radhus). Lägenheter i två byggnadskroppar bildar en öppen gård på fastighetens sydligaste del.

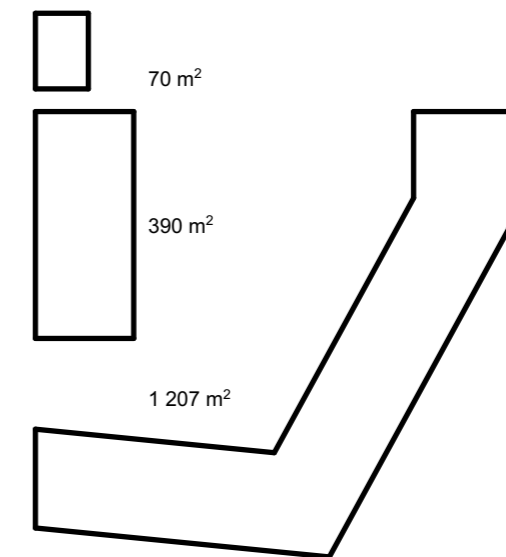
BYA:  
Radhus 70 m<sup>2</sup>.  
Lameller 390 m<sup>2</sup> respektive 1207 m<sup>2</sup>.

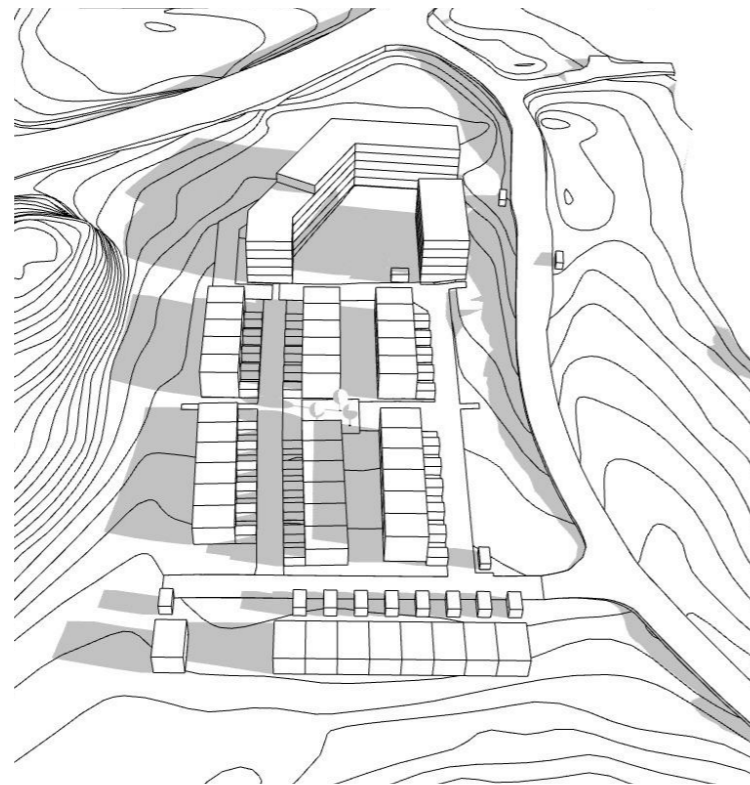
BTA:  
Radhus i två plan: (42x2x60) = 5040 m<sup>2</sup>  
Lameller: (332x5 + 1026x6) = 7816 m<sup>2</sup>  
Totalt: = 12856 m<sup>2</sup>

Siffrorna är uppskattade.

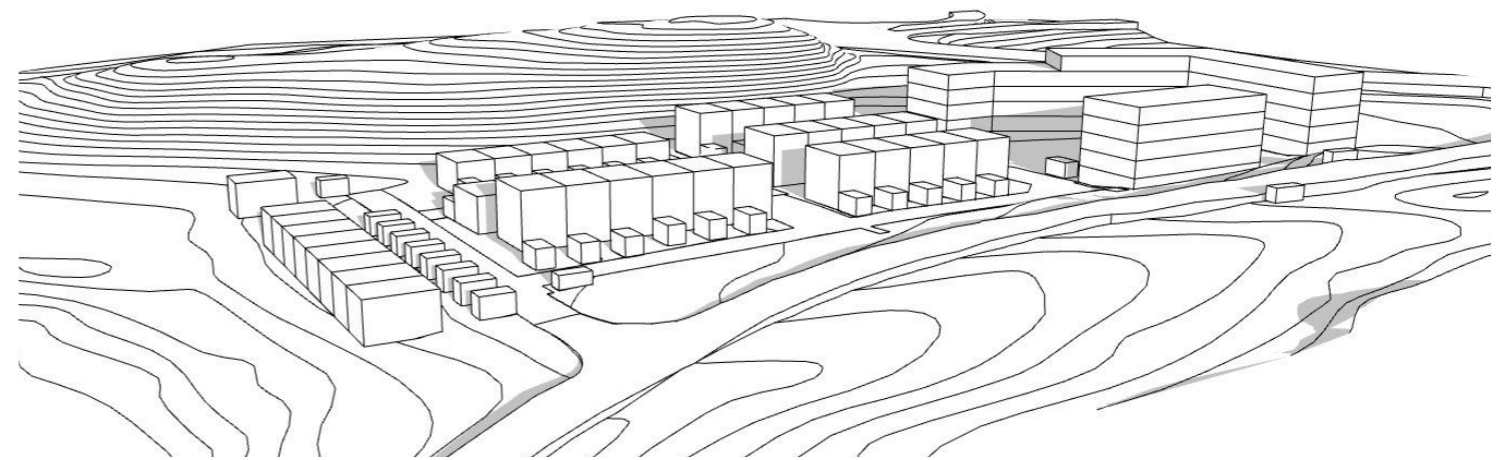
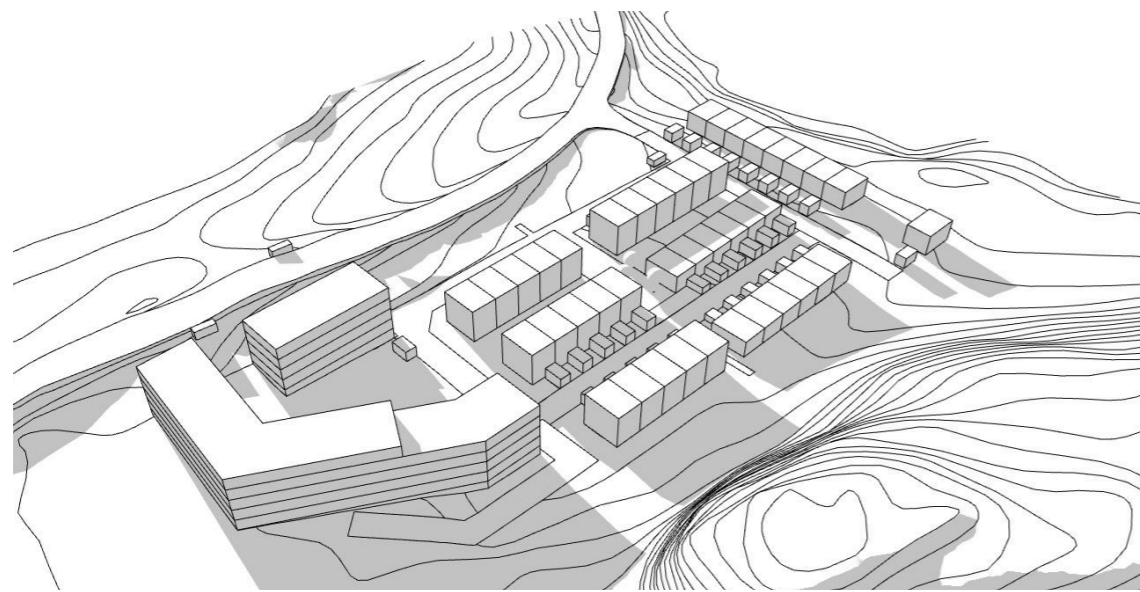
Parkering:  
121 platser  
(normerat behov är 120 platser, beräknat på Botkyrka kommuns parkeringszon B och jämn storleksfördelning mellan deras tre lägenhetskategorier (lägenheter mindre än 45 m<sup>2</sup>, 45-75 m<sup>2</sup> samt 75+ m<sup>2</sup>).

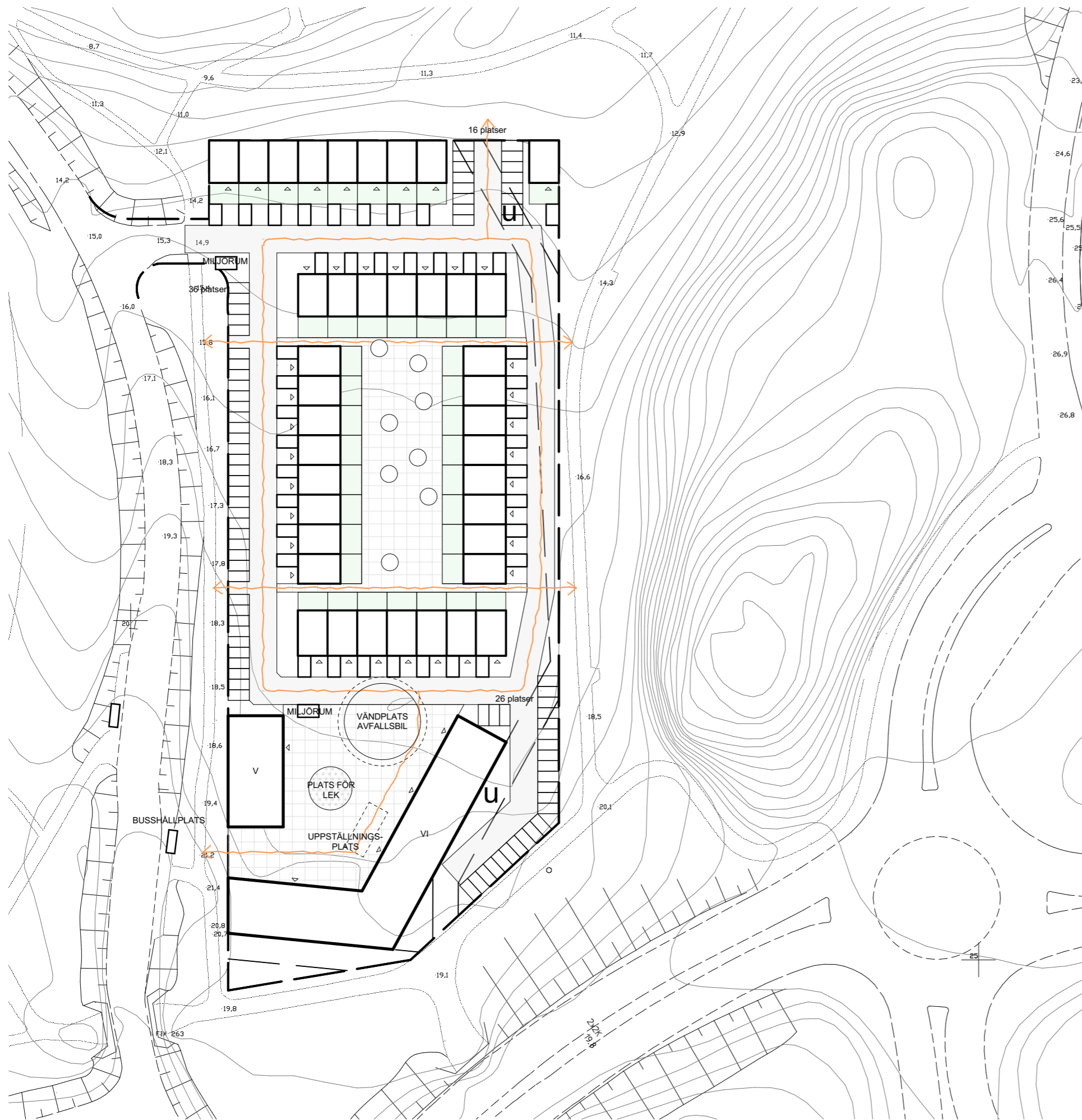
BYA per enhet:





ALTERNATIV 2,  
nord till syd





**ALTERNATIV 3,  
storgård**

Fastighetsarea ca 15050 m<sup>2</sup>.

39 radhus och ca 90 lägenheter.

Radhus organiserade kring en stor gård. Parkering på egen tomt mot gatan där också entréer är belägna. Lägenheter i två byggnadskroppar bildar en öppen gård på fastighetens sydligaste del.

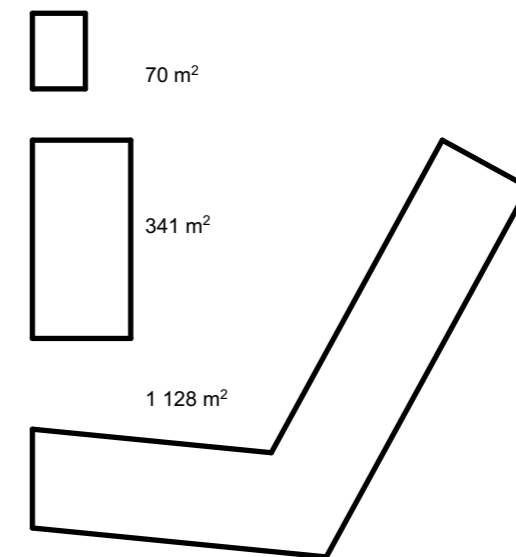
BYA:  
Radhus 70 m<sup>2</sup>.  
Lameller 341 m<sup>2</sup> respektive 1128 m<sup>2</sup>.

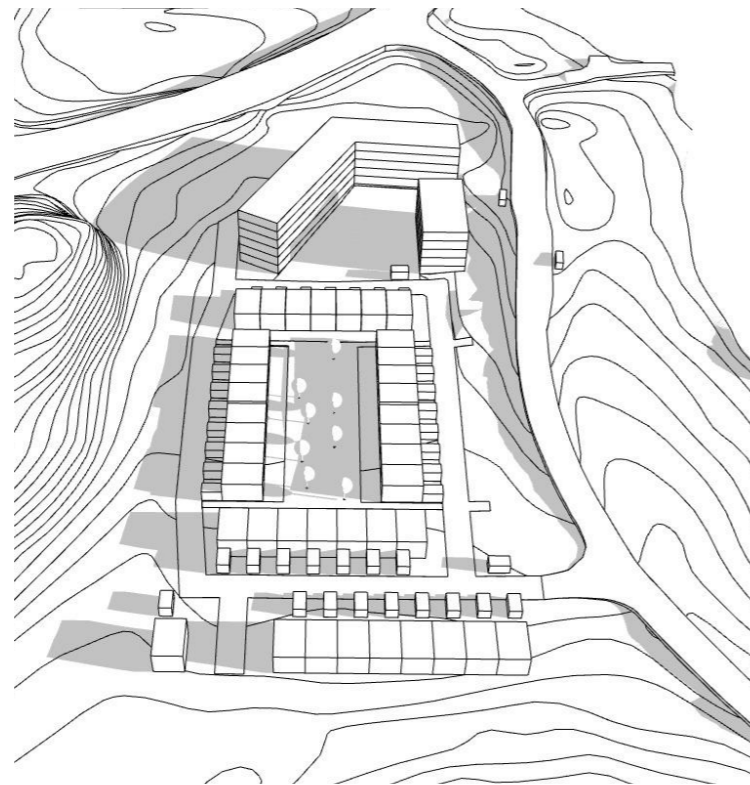
BTA:  
Radhus i två plan: (39x2x60) = 4680 m<sup>2</sup>  
Lameller: (290x5 + 959x6) = 7203 m<sup>2</sup>  
Totalt: = 11883 m<sup>2</sup>

Siffrorna är uppskattade.

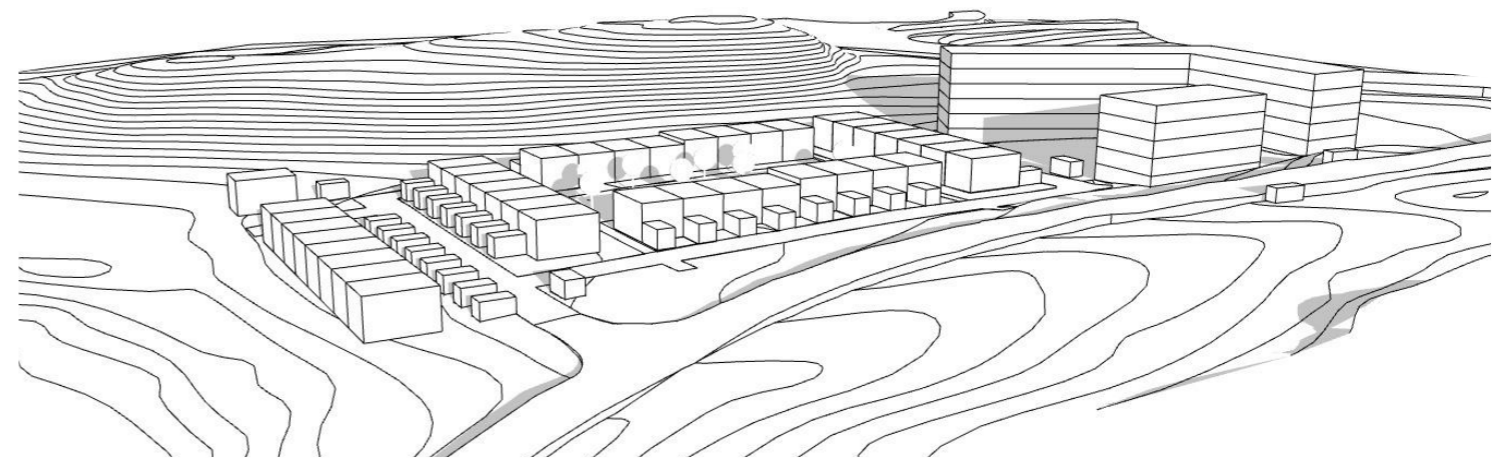
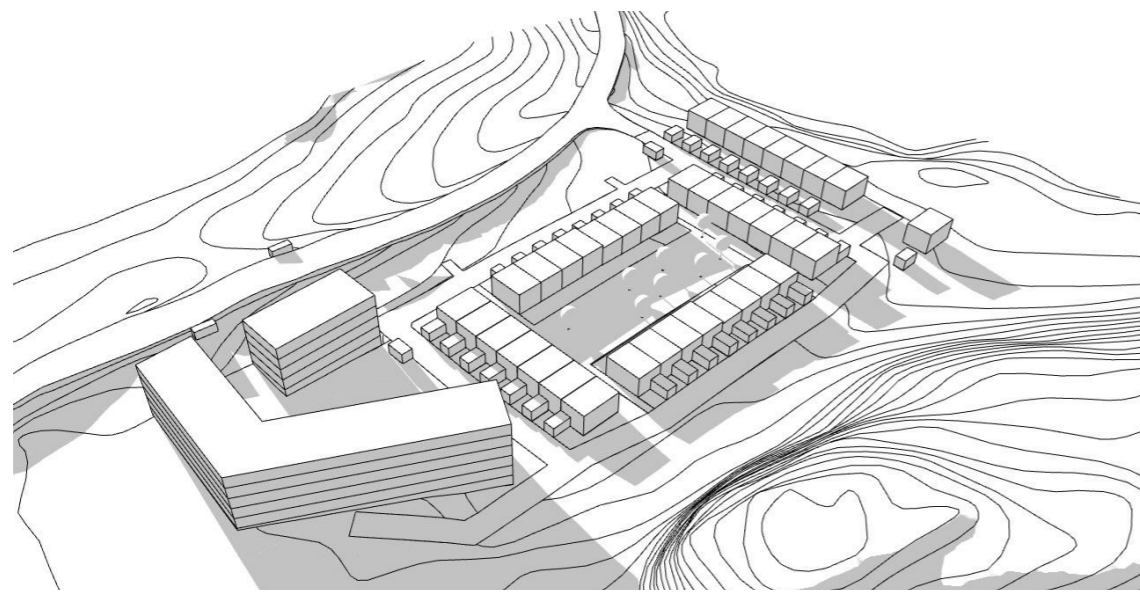
Parkering:  
117 platser  
(normerat behov är 116,5 platser, beräknat på Botkyrka kommuns parkeringszon B och jämn storleksfördelning mellan deras tre lägenhetskategorier (lägenheter mindre än 45 m<sup>2</sup>, 45-75 m<sup>2</sup> samt 75+ m<sup>2</sup>).

BYA per enhet:





ALTERNATIV 3,  
storgård





## 6

### **Godkännande av ramavtal i projektet Albytjärpen /sb/2017:335)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal med Sunt Boende i Sverige AB avseende exploateringsprojekt Albytjärpen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar för egen del:

2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner plankostnadsavtal tecknat med Sunt Boende i Sverige AB, under förutsättning att ramavtalet godkänns av kommunfullmäktige.
3. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet justeras omedelbart.

#### **Sammanfattning**

Exploateringsprojektets syfte är att utveckla marken kring koloniområdet i Alby med bostadsbebyggelse bestående av flerbostadshus och radhus med en hög nivå avseende gestaltning och hållbarhet. Projektiden omfattar cirka 200 bostäder med möjlighet för exploatören att bygga bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter med en andel upp till 40%.

Ramavtal med Sunt Boende i Sverige AB innebär att exploatören svarar för kostnader för framtagande av detaljplanen, enligt plankostnadsavtalet, samt för kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar och eventuella ledningsflyttar inom exploateringsområdet. Kommunen svarar för kostnader för tillskapande av nya kolonilotter. Kostnader för ombyggnad av del av Albyvägen delas lika mellan kommunen och exploatören.

Ramavtalet omfattar en köpoption för exploatören av kommunägd mark omfattande del av fastigheten Alby 15:32 och fastigheten Alby 15:46.

2020-08-14

Dnr sbf/2020:144

Överlåtelse av mark ska senare ske genom ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal, som mellan parterna även slutligt reglerar frågor om genomförande av exploateringen, ansvarsfördelning, med mera. Marköverlåtelse- och genomförandeavtal är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande av avtalet samt antagande av detaljplanen.

Ramavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 2020-09-30 och att beslutet vinner laga kraft.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om planuppdrag och budget 2017-05-09, § 141. Tidigare ramavtal med SHH Bostadsutveckling AB är avslutat.

## Ärendet

Utvecklingen av området är en del av kommunens långsiktiga planeringsstrategi i enlighet med 2014 års översiktsplan.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om planuppdrag och budget 2017-05-09, § 141. Tidigare ramavtal med SHH Bostadsutveckling AB är avslutat.

Exploateringsområdet omfattar del av fastighet Alby 15:32 samt fastigheten Alby 15:46 som båda ägs av kommunen. Sunt Boende i Sverige AB har efter dialog med kommunen valt att teckna bilagt ramavtal för att utveckla området med ny bostadsbebyggelse som omfattar cirka 200 bostäder av god gestaltningsmässig kvalitet. Ramavtalet beskriver förutsättningarna för parternas åtaganden och finansiering av detaljplanarbetet och kommande exploatering. Innan antagande av detaljplan ska särskilt upprättat marköverlåtelse- och genomförandeavtal tecknas mellan parterna. Ramavtalet öppnar för byggande av bostadsrätter, äganderätter samt maximalt 40% hyresrätter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-08-04, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Emma Rolfsson/Peter Stenberg, Structor  
emma.rolfsson@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Godkännande av ramavtal i projektet Albytjärpan

**Diarienummer:** sbf/2017:335

### Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunfullmäktige godkänner ramavtal med Sunt Boende i Sverige AB avseende exploateringsprojekt Albytjärpan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar för egen del:

2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner plankostnadsavtal tecknat med Sunt Boende i Sverige AB, under förutsättning att ramavtalet godkänns av kommunfullmäktige.
3. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Exploateringsprojektets syfte är att utveckla marken kring koloniområdet i Alby med bostadsbebyggelse bestående av flerbostadshus och radhus med en hög nivå avseende gestaltning och hållbarhet. Projektiden omfattar cirka 200 bostäder med möjlighet för exploatören att bygga bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter med en andel upp till 40%.

Ramavtal med Sunt Boende i Sverige AB innebär att exploatören svarar för kostnader för framtagande av detaljplanen, enligt plankostnadsavtalet, samt för kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar och eventuella ledningsflyttar inom exploateringsområdet. Kommunen svarar för kostnader för tillskapande av nya kolonilotter. Kostnader för ombyggnad av del av Albyvägen delas lika mellan kommunen och exploatören.

Ramavtalet omfattar en köpoption för exploatören av kommunägd mark omfattande del av fastigheten Alby 15:32 och fastigheten Alby 15:46.

Överlåtelse av mark ska senare ske genom ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal, som mellan parterna även slutligt reglerar frågor om genomförande av exploateringen,





ansvarsfördelning, med mera. Marköverlåtelse- och genomförandeavtal är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande av avtalet samt antagande av detaljplanen.

Ramavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 2020-09-30 och att beslutet vinner laga kraft.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om planuppdrag och budget 2017-05-09, § 141. Tidigare ramavtal med SHH Bostadsutveckling AB är avslutat.

## Ärendet

Utvecklingen av området är en del av kommunens långsiktiga planeringsstrategi i enlighet med 2014 års översiktsplan.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om planuppdrag och budget 2017-05-09, § 141. Tidigare ramavtal med SHH Bostadsutveckling AB är avslutat.

Exploateringsområdet omfattar del av fastighet Alby 15:32 samt fastigheten Alby 15:46 som båda ägs av kommunen. Sunt Boende i Sverige AB har efter dialog med kommunen valt att teckna bilagt ramavtal för att utveckla området med ny bostadsbebyggelse som omfattar cirka 200 bostäder av god gestaltningsmässig kvalitet. Ramavtalet beskriver förutsättningarna för parternas åtaganden och finansiering av detaljplanearbetet och kommande exploatering. Innan antagande av detaljplan ska särskilt upprättat marköverlåtelse- och genomförandeavtal tecknas mellan parterna. Ramavtalet öppnar för byggande av bostadsrätter, äganderätter samt maximalt 40% hyresrätter.

Större delen av det område som avses exploateras är obebyggt. En del av byggrätterna förväntas ta i anspråk mark från kolonilotter i utkanten av koloniområdet. Kommunens avsikt är att tillskapa nya kolonilotter för koloniföreningen i anslutning till det befintliga området. Ambitionen är också att den tillkommande bebyggelsen ska ge liv och trygghet i området samtidigt som koloniområdet innebär ett mervärde för den tillkommande bostadsbebyggelsen.

## Ekonomi och finansiering

### Markförsäljning - optionsrätt

Ramavtalet ger exploatören köpoption och kommunen en säljoption avseende mark för bostadsbebyggelse inom exploateringsområde till och med det datum två år efter att detta avtal har godkänts av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören ska för fullgörande av marköverlåtelseavtalet till Kommunen betala en ersättning om 6 000 kronor per kvadratmeter (kvm) ljus BTA för byggrätter som avser bostadsrätter, 5000 kronor per kvm ljus BTA för byggrätt som avser äganderätter och 4500 kronor per kvm ljus BTA för byggrätter som avser hyresrätter.



### **Kostnader för detaljplan**

Exploatören ska betala samtliga kostnader för framtagande av detaljplanering av exploateringsområdet, inklusive nödvändiga utredningar och undersökningar, med mera.

Kommunen har träffat plankostnadsavtal med exploatören.

Kommunen kommer att ta kostnader för utredning av alternativa lösningar för koloniområdet. Kommunens kostnader för koloniområdet uppskattas under planskedet uppgå till 250 000 kronor och innefattar externt upphandlad projektering och intern arbetstid.

### **Kommunala verksamheter**

Kommunen och exploatören ska under planarbetet ha en fortsatt dialog om formerna för utbyggnaden av kommunala verksamheter. Behovet av platser för förskoleändamål, med anledning av tilltänkt exploatering, bedöms att kunna tillgodoses utanför planområdet.

Exploatören förbinder sig att erbjuda kommunen att köpa (eller om kommunen vill, hyra) cirka tio lägenheter inom exploateringsområdet till samma villkor som övriga köpare eller hyresgäster. Lägenheterna ska användas för tillfälligt boende och omsorgsboende.

I detaljplanarbetet ska möjligheten att etablera ett gruppboende med 6 lägenheter utredas. Kommunen avsätter cirka 500 kvm BRA alternativt ca 2000 kvm kvartermark i planen avsett för gruppboende.

### **Allmänna platser (gator, parker, med mera)**

Kostnader för utbyggnad av allmänna platser, såsom gator och parker, ska finansieras av exploatören. Kostnader för åtgärder på Albyvägen delas lika mellan kommunen och exploatören. Investeringen förutsätter att finansiering tryggas hos samhällsbyggnadsnämnden senast när genomförandeavtalet behandlas i kommunfullmäktige.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Efter fullt utbyggda anläggningar bedöms att projektet kommer att medföra ökade årliga driftskostnader för kommunen.

### **Koloniområdet**

Kommunen svarar för kostnader för tillskapande av nya kolonilotter.

### **Kommunala vatten- och avloppsanläggningar**

Exploateringsprojektet ligger inom verksamhetsområde för kommunala vatten- och avloppsanläggningar.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp ska exploatören betala till kommunen enligt för varje tillfälle gällande taxa. Ett separat VA-avtal kan komma att tecknas om det fordras för att närmare reglera finansiering för VA-utbyggnaden.



### **Avtalets giltighet**

Skriftlig förbindelse om framtida överlåtelse eller förvärv av fast egendom saknar rättsverkan.

Som villkor för antagande av detaljplan ska exploatören träffa marköverlåtelse- och genomförandeavtal med kommunen som är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande samt antagande av detaljplanen.

Ramavtalet är undertecknat av exploatörens behöriga firmatecknare.

### **Säkerhet för fullgörande av exploatörsåtaganden**

När genomförandeavtal träffas med exploatören kommer kommunen att ställa säkerhet för fullgörande av exploatörens åtaganden.

Exploatören Sunt Boende i Sverige AB har följande ägargrupp:

1. 50% Degersten Invest AB, med ägare Lindbäcks Projekt AB.
2. 50% STOS Fastigheter, med ägare:
  - Megaron AS Arve Nyhus,
  - Hathon Holding AS, Halgrim Thon,
  - Pathos Holding AB Olof Johansson

Kommunen avser att som villkor för genomförandeavtalets ingående kräva fullgod säkerhet för bolagets fullgörande av exploatörens samtliga åtaganden.

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Carina Molin

Emma Rolfsson

Samhällsbyggnadschef

tf mark- och exploateringschef

### **Bilagor**

Ramavtal inkl. plankostnadsavtal

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Sara Hagelin, mark- och exploateringschef

# RAMAVTAL

FÖR UTVECKLING AV KOLONIOMRÅDET i ALBY,  
BOTKYRKA KOMMUN

mellan

**Botkyrka kommun**

och

**Sunt Boende i Sverige AB**

org. nr. 212000-2882  
147 85 Tumba

org. nr. 559084-4915  
Box 753  
SE-941 28 Piteå

nedan benämnd **Kommunen**

nedan benämnd **Exploatören**

nedan gemensamt benämnda **Parterna**

## § 1 Syfte

Exploatören har anvisats mark för bostäder i området kring Alby koloni. Med anledning därav träffas idag detta avtal.

Parterna har för avsikt att i enlighet med bilagt förslag pröva förutsättningarna för en attraktiv bostadsbebyggelse med närhet till odling och grönska. Projektiden omfattar ungefär 200 bostäder på del av fastigheterna Alby 15:46 och Alby 15:32, men kommer att preciseras närmare i detaljplanarbetet. Projektet ska innefatta en blandning av bostadstyper i radhus och flerbostadshus. Det kan bli aktuellt med olika upplåtelseformer, t.ex. hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Andelen ljus BTA för hyresrätter inom projektet får dock inte överstiga 40% av den totala mängden ljus BTA i exploateringen, detta utifrån Kommunens ambition att exploateringsprojekt ska innehålla störst andel av den för stadsdelen minst förekommande upplåtelseformen.

Syftet med detta avtal är att reglera parternas åtaganden samt principer för samverkan och kostnadsfördelning i projektet. Detta avtal kommer att ersättas av ett sådant genomförandeavtal som nämns i 9 § nedan.

## § 2 Geografiskt avtalsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal del av fastigheten Alby 15:46 och del av fastigheten Alby 15:32. Markområdet har markerats i bilaga 1 och benämns nedan Avtalsområdet.

Den geografiska avgränsningen av Avtalsområdet bestäms slutgiltigt i detaljplanprocessen och vid upprättande av genomförandeavtal.



### § 3 Markägoförhållanden

Botkyrka kommun är lagfaren ägare till fastigheterna Alby 15:46 och Alby 15:32 och kommer att förbli registrerad lagfaren ägare till fastigheterna fram till dess att Exploatören som förvärvar del av fastigheterna beviljas lagfart eller genomför fastighetsreglering (marköverföring).

### § 4 Detaljplan

Kommunen och Exploatören ska gemensamt verka för att en ny detaljplan tas fram för Avtalsområdet. Bifogat förslag är utgångspunkt för detaljplanarbetet. Detaljplanarbetet beräknas kunna påbörjas 3:e kvartalet 2020. Arbetet ska bedrivas med sikte på ett beslut om antagande under 4:e kvartalet 2021.

Framtagandet av ny detaljplan regleras i ett separat plankostnadsavtal.

Exploatören är medveten om att Kommunen har rätt att avbryta planarbetet ifall det visar sig olämpligt att genomföra projektet inom överskådlig tid eller om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner. Detta kan ske utan att Exploatören har någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

Om inte Exploatören kommer att ingå bindande avtal med kommunen om genomförandet av detaljplanen äger kommunen rätt att nyttja utrednings- och utformningsförslag för området inom ramen för gällande regler för upphovsrätt på det sätt kommunen finner lämpligt utan rätt till ersättning för Exploatören.

### § 5 Optionsrätt kvartersmark

Förutsatt att

- samrådsskedet för detaljplanen, i huvudsaklig överensstämmelse med 4 § har avslutats, och
- förutsättningarna för detta avtals ingående inte väsentligen har förändrats

äger

- Exploatören rätt att avropa förvärv, och
- Kommunen rätt att avropa försäljning

av Markområdet enligt denna paragraf, samt rätt att ingå ömsesidigt marköverlåtelseavtal för överlåtelse av Markområdet, reglering av genomförandefrågor, ansvarsfördelning, m.m. enligt villkoren i detta ramavtal. Avropet kan avse hela Markområdet vid ett och samma tillfälle eller hela Markområdet avropat uppdelat i etapper.

Markområdet innefattar kvartersmark för bostäder enligt detaljplaneförslaget och är uppskattat utifrån en preliminär avgränsning av Avtalsområdet enligt bilaga 1. Omfattningen av Markområdet kommer att klargöras under arbetet med framtagande av detaljplanen. Om en betydande förändring av Markrådets omfattning blir aktuell ska 11 § särskilt beaktas.

Senast inför granskning av detaljplanen ska marköverlåtelse- och genomförandeavtal för överlåtelse av Markområdet, reglering av genomförandefrågor, ansvarsfördelning, m.m. enligt villkoren i detta ramavtal tecknas, se 9 §.

Optionsrätten upphör två (2) år efter att detta avtal har godkänts av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft, vid vilken tidpunkt Parterna ömsesidigt avstår från samtliga anspråk till följd av detta avtal. Avrop ska ha mottagits senast en månad innan optionsrätten upphör att gälla.

Ändring av tid och villkor för optionsrätt kan ske endast genom skriftlig överenskommelse mellan Parterna.

## § 6 Allmänna anläggningar

Förutsatt att Exploatören nyttjar optionsrätten och förvärvar Markområdet ska följande gälla:

### 6.1 Mark för allmänna anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän platsmark enligt detaljplanen. Kommunen ansöker om de lantmäteriförrättningar som krävs för allmän platsmark och Exploatören bekostar dessa.

Exploatören ska medge att Kommunen kommer att få ledningsrätt eller servitut för allmänna ledningar inom kvartersmark. Exploatören ska upplåta mark för detta ändamål utan krav på ersättning.

### 6.2 Utbyggnad av allmänna anläggningar

Utbyggnad av allmänna anläggningar (gata, park, VA) inklusive upphandling enligt LOU, projektering samt byggledning/kontroll mm, som är en konsekvens av aktuell exploatering, utförs av Kommunen. En första budget för utbyggnaden av allmänna anläggningar ska tas fram gemensamt mellan Parterna inför samråd av detaljplanen.

Exploatören ska i den mån gällande lagstiftning medger göras delaktig i framtagande av förfrågningsunderlag o.d. för upphandling av arbeten som avser utbyggnad av allmänna anläggningar. Kommunens tekniska standard för VA-, gatu- och parkanläggningar ska ligga till grund för utförandet.

Projektidén, som ska prövas i det vidare arbetet med detaljplanen, innefattar:

- Anläggande av torgyta/park med lekplats som entré till koloniområdet.
- Rivning av gångtunnel under Albyvägen.
- Ny plankorsning där Amalias väg möter Albyvägen.
- Ombyggnation och förlängning av Amalias väg.
- Ombyggnad av Albyvägen, sträckan inom planområdet, till stadsgata.
- Rivning/ombyggnation av vissa befintliga gång- och cykelstråk.
- Anläggande av nya gång- och cykelstråk längs Albyvägen och Amalias väg.
- Anläggande av gångstråk längs koloniområdets ytterkanter.
- Hänsyn till befintlig dagvattenkylvert

## § 7 Ersättning

### 7.1 Ersättning för mark

Kommunen ska till Exploatören överlåta kvartersmark för bostäder inom Avtalsområdet enligt detaljplanen. Exploatören ska för fullgörande av marköverlåtelseavtalet till Kommunen betala en ersättning om 6 000 kr per kvm ljus BTA för byggrätter som avser bostadsrätter, 5000 kr per kvm ljus BTA för byggrätt som avser äganderätter och 4500 kr per kvm ljus BTA för byggrätter som avser hyresrätter.

Vardera parterna förbehåller sig rätten att uppta förhandling om ändrad ersättning om det är uppenbart att den understiger eller överstiger marknadsvärdet vid Marköverlåtelse- och genomförandeavtalets tecknande.

### 7.2 Avgift för allmänna anläggningar

Exploatören bekostar upphandling enligt LOU samt projektering och utbyggnad av gata och park. Kostnader för åtgärder på Albyvägen, delas lika mellan Kommunen och Exploatören. Kostnaden för åtgärderna på Albyvägen har i tidigt skede uppskattats uppgå till ca. 8 miljoner kr.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp ska Exploatören betala till Kommunen enligt för varje tillfälle gällande taxa. Ett separat VA-avtal kan komma att tecknas om det fordras för att närmare reglera finansiering för VA-utbyggnaden.

Exploatören bekostar även anslutningsavgifter för el, tele, värme m.m. till respektive huvudman.

### 7.3 Plankostnad

Exploatören ersätter Kommunen för planarbete enligt de villkor som finns i samtidigt upprättat Plankostnadsavtal, se bilaga 2

### 7.4 Ersättning för avtalsskrivning mm

Exploatören ska ersätta kommunens arbete med avtalsskrivning (ramavtal, genomförandeavtal), avtalsuppföljning, administration etc. som är direkt kopplat till exploateringsprojektet från planskede, via genomförande till slutbesiktning. Exploatören kommer att debiteras nedlagd tid enligt rörligt arvode med gemensamt upprättad budget. Debitering sker kvartalsvis i efterhand. Kostnad per upparbetad timme motsvarar 1051 kr och följer kommunens taxa för plantjänster. Ingen moms utgår för kommunens nedlagda tid. När ramavtalet vunnit laga kraft kommer Kommunen att debitera de timmar som upparbetats i projektet från och med 1 januari 2020.

### 7.5 Faktura, dröjsmålsränta

Har inte fakturerat belopp betalats på förfallodag utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter.

Exploatörens fakturaadress är:

Sunt boende i Sverige AB  
c/o Lindbäck's Bygg AB  
Box 753  
SE-941 28 Piteå

Eventuell ny faktureringsadress ska meddelas skriftligen.

## § 8 Åtaganden

### 8.1 Koloniområdet

Relationen mellan koloniområdet och den nya bebyggelsen är en mycket viktig fråga. Kommunen och Exploatören ska därför gemensamt arbeta för en god och inkluderande dialog tillsammans med koloniföreningen. Den nya bebyggelsen ska varsamt anslutas till befintligt koloniområde, i väster ska delar av koloniområdet ersättas av kvartersmark. Möjligheter att till skapa nya kolonilotter i områdets östra delar utreds under planarbetet. Ca 2,5 ha av befintligt koloniområde ska bevaras. Kommunen svarar för eventuella kostnader för tillskapande av nya kolonilotter.

Kommunen och Exploatören ska samverka för att förbättra allmänhetens tillgänglighet till koloniområdet och göra området tryggare och mer estetiskt tilltalande. Åtgärder utreds i dialog med koloniträdgårdsföreningen under planarbetet.

### 8.2 Lägenheter för gruppboende

I detaljplanearbetet ska möjligheten att etablera ett gruppboende med 6 stycken lägenheter utredas. Kommunen avsätter ca 500 kvm BRA alternativt ca 2000 kvm kvartersmark i planen avsett för gruppboende. Placering och mer exakt ytbehov utreds i detaljplanearbetet.

Kommunen och Exploatören ska under planarbetet ha en fortsatt dialog om formerna för utbyggnaden av kommunala verksamheter.

### 8.3 Lägenheter för social- och omsorgsboende

Exploatören förbinder sig att erbjuda Kommunen att köpa (eller om Kommunen vill, hyra) ca 10 stycken lägenheter inom exploateringsområdet till samma villkor som övriga köpare eller hyresgäster. Lägenheterna ska användas för tillfälligt boende och omsorgsboende. Kommunen önskar varierande storlekar.

### 8.4 Verksamhetslokal

I enlighet med Exploatörens förslag ska en av parkvillorna vid Albyvägen inrymma verksamhetslokaler i bottenplan, där möjlighet för butik eller café prövas i planarbetet.

### 8.5 Gestaltning

Parterna är överens om att gestaltningsfrågorna är viktiga. Exploatörens förslag och bilagd beskrivning av kärnvärden för punkthus utgör utgångspunkt för det fortsatta arbetet. Reglering av gestaltningen ska ingå i marköverlåtelseavtalet.



### 8.6 Konstnärlig utsmyckning

Exploatören bekostar och Kommunen utför konstnärlig utsmyckning på allmän plats inom Avtalsområdet, om inte annat överenskoms mellan parterna. Kostnaden är budgeterad till 300 000 kr. Slutligt belopp fastställs i genomförandeaftalet tillsammans med övriga villkor. Därutöver kommer Exploatören att svara för konstnärlig utsmyckning inom kvartersmark.

### 8.7 Social hållbarhet, trygghetsskapande åtgärder

Exploatören och Kommunen ska samverka för att skapa ett tryggt område som uppmuntrar möten och sociala aktiviteter. Mötesplatser, överskådlighet/sikt, orienterbarhet och belysning är viktiga frågor att arbeta med i planeringen av området.

### 8.8 Hållbarhet

Exploatörens projekt genomsyras av ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Exploatören bygger sina bostäder i trä enligt Lindbäcks Byggs produktionsmetod. Metoden är helt industriell vilket borgar för korta byggtider, mindre ingrepp på miljön och sunda hus. Det aktuella projektet i Alby ska följa dessa principer.

### 8.9 Odlingsytor, växthus

De nya bostäderna ska få möjlighet till odling på egen täppa eller på odlingsbalkong. Gemensamma växthus inordnas i parkvillornas gårdsrum.

### 8.10 Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske lokalt inom den egna fastigheten. Riktlinjer i kommunens dagvattenstrategi ska följas.

Utöver detta är parterna överens om att öppna dagvattenlösningar kan tillföra området både miljömässiga och estetiska kvaliteter och att Parterna gemensamt ska verka för att åstadkomma sådana lösningar.

### 8.11 Parkering

Det behov av bil- och cykelparkeringsplatser som uppstår som en följd av aktuell exploatering ska av Exploatören tillgodoses inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser och parkeringslösningar tas fram under detaljplanarbetet i samråd med Kommunen.

Cykelparkering kan ordnas vid entré till gatuhuset samt i cykelrum vid parkvillornas entré.

Exploatören kommer att utreda möjligheten att starta en bilpool.

### 8.12 Avfall

Källsortering av avfall ska lösas inom kvartersmark.

### 8.13 Buller

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella bullerskyddsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

#### 8.14 Riskåtgärder

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella riskskyddsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

#### 8.15 Klimatåtgärder

Områdets anläggningar ska säkras för eventuella framtida klimatförändringar såsom höjning av Mälarens vattenstånd.

#### 8.16 Befintliga ledningar

Nödvändig flytt av befintliga ledningar inom Avtalsområdet bekostas av Exploatören.

Det finns VA-ledningar direkt öster om punkten där en ny korsning Albyvägen/Amalias väg planeras. Ledningarna sträcker sig genom föreslagen kvartersmark invid korsningen och längs Amalias väg. Ledningarna kräver ett markreservat alternativt att de vid behov flyttas.

#### 8.17 Kommunikation

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog med allmänheten och boende i området under hela projektet. Exploatören ska uppföra en skylt med information om projektet och Kommunens respektive Exploatörens logotyp vid tidpunkt som överenskomms mellan Parterna.

#### 8.18 Dialog för social hänsyn

Botkyrka kommun har en ambition att aktivt bidra till en mer inkluderande arbetsmarknad som ger våra invånare chansen till ett arbete.

Parterna ska genom dialog utreda förutsättningarna och identifiera möjligheter till samarbete för att skapa sysselsättning i Exploatörens verksamhet, genom exempelvis praktikplatser, lärlingsplatser eller avlönad anställning.

Det långsiktiga målet med social hänsyn är att personerna efter uppdraget erbjuds anställning hos Exploatören, hos dennes underleverantör eller hos andra företag verksamma inom samma bransch. Det finns dock inget krav på att Exploatören ska anställa personerna när uppdraget är avslutat.

## § 9 Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

I syfte att närmare reglera villkor för projektets genomförande ska ett separat genomförandeavtal mellan Parterna upprättas. Genomförandeavtalet ska baseras på det detaljplaneförslag som arbetas fram och vad som överenskommits mellan parterna i detta avtal.

Genomförandeavtalet upprättas parallellt med detaljplanen och tecknas av Exploatören i samband med detaljplanens granskningsskede för att senare godkännas av kommunfullmäktige senast vid samma tillfälle som detaljplanen antas.

## § 10 Säkerhet

Exploatören förbinder sig att vid ingående av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet, lämna fullgod säkerhet för fullgörande av åtaganden enligt avtalet.

Säkerheten ska omfatta:

1. betalning av ersättning enligt 7 §
2. Exploatörens övriga åtaganden enligt marköverlåtelse- och genomförandeavtalet

Säkerhet för punkterna 1-2 ska lämnas med ett tillägg om femton (15) procent.

## § 11 Förändring av exploateringsförutsättningarna

Om exploateringsförutsättningarna förändras genom marknadsförändringar, beslut eller andra åtgärder, på sådant sätt att det medför

- en betydande försämring av de exploateringsekonomiska förutsättningarna att utveckla Avtalsområdet, äger Exploatören rätt att omförhandla villkoren i detta avtal
- en väsentlig försämring av de exploateringsekonomiska förutsättningarna att utveckla Avtalsområdet, vilken försämring Exploatören kan underbygga med stöd av ett skriftligt utlåtande från en oberoende sakkunnig som Kommunen och Exploatören gemensamt utser, äger Exploatören rätt att utträda ur avtalsförhållandet genom att detta avtal upphör utan ersättningsanspråk för någondera parten.

Omförhandling eller upphörande enligt ovan ska för dess verkställighet formaliseras genom skriftligt avtal mellan Parterna.

Om Exploatören anser att exploateringsförutsättningarna har förändrats enligt vad som avses i denna paragraf, ska Exploatören skriftligen meddela Kommunens Mark- och exploateringsenhet senast två månader innan Samhällsbyggnadsnämnden (eller motsvarande instans) beslutar om granskning av Detaljplanen. I annat fall är denna paragraf inte tillämplig.

## § 12 Överlåtelse av avtal

Part får inte överlåta detta avtal utan motpartens skriftliga medgivande. Exploatören har dock rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom samma koncern som Exploatören tillhör.

## § 13 Tvist

Tvist mellan parterna i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol.

## § 14 Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2020-09-30 med beslut som vinner laga kraft annars är detta avtal förfallet i sin helhet, i vilket fall Parterna inte har rätt att rikta några anspråk mot varandra med anledning av detta avtal.

Skriftlig förbindelse om framtida överlåtelse eller förvärv av fast egendom saknar rättsverkan. I övrigt är detta avtal bindande mellan Parterna såvitt följer av gällande rätt.

---

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

Tumba 2020 -

Stockholm 2020 - 07-06

För Botkyrka kommun

Sunt Boende i Sverige AB

---

Sara Hagelin  
Exploateringschef

  
Stefan Lindbäck

  
Olaf Johansson

## Bilagor

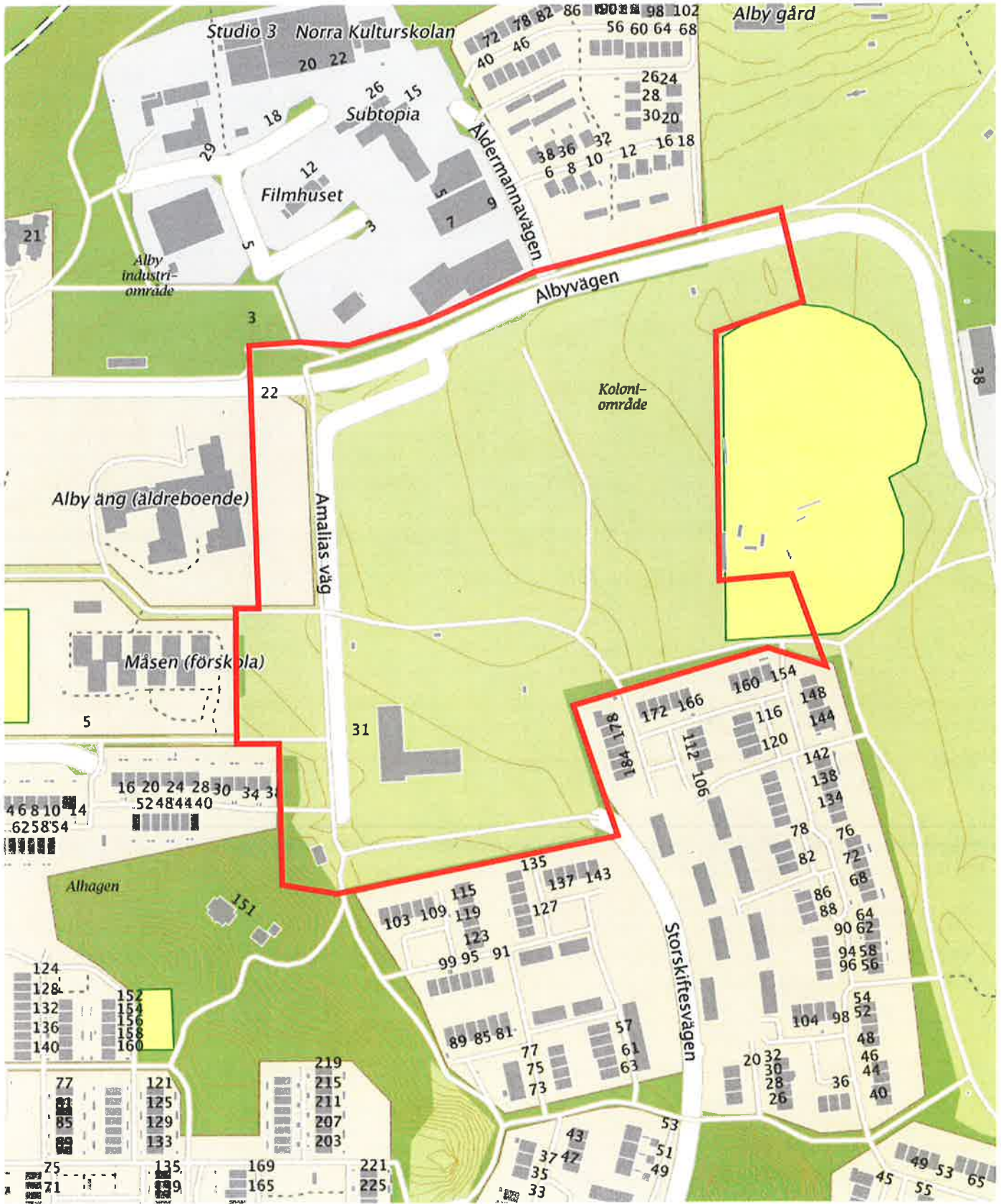
Bilaga 1: Geografiskt avtalsområde

Bilaga 2: Plankostnadsavtal

Bilaga 3: Kärnvärden och skisser

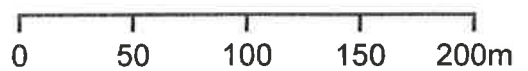


**Bilaga 1, Avtalsområde**



Skala 1:3200

© Botkyrka kommun





## Plankostnadsavtal för detaljplan Albytjärpan (del av Alby 15:46 och Alby 15:32)

### § 1 Parter och bakgrund

Detta avtal har upprättats mellan Botkyrka kommun, nedan kallad Kommunen, och Sunt Boende i Sverige (org.nr. 559084-4915), nedan kallad Bolaget. Bolaget ska bekosta planarbetet för att ta fram ett förslag till detaljplan för Alby koloniområde och med anledningen av detta har följande avtal upprättats mellan Kommunen och Bolaget för att reglera kostnader och former för detaljplanearbetet.

### § 2 Detaljplan

Syftet med planarbetet är att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder vid Alby koloniområde på del av fastigheterna Alby 15:46 och Alby 15:32.

Viktiga frågor under planarbetet bedöms vara: gestaltning och utformning av området och dess olika delar, relationen mellan dessa och koloniområdet samt solförhållanden. Att tillvarata och utveckla koloniområdet som identitetsskapande kvalitet. Trygghet, säkerhet och möjlighet till möten i vardagen. Vägdragning mellan Albyvägen och den nya förskolan samt anslutning till Albyvägen.

Kommunen ska utarbeta ett förslag till detaljplan i samråd med Bolaget. Nödvändiga utredningar ingår i detaljplanearbetet. En förteckning över parternas respektive engagemang i framtagandet av planhandlingar framgår av bilaga 1. Antalet utredningar kan komma att ändras.

Kommunens vid tidpunkten gällande policys och strategier ska följas i planarbetet.

En uppskattning av planprocessens tidplan och planområdets preliminära omfattning redovisas i bilaga 2. Parterna ska snarast möjligt redovisa eventuella förändringar i tidplanen.

### § 3 Planavgränsning

En preliminär tidplan och avgränsning av planområdet redovisas i bilaga 2. Planområdet kommer att preciseras under detaljplanearbetet. Bolagets förslag till utformning redovisas i bilaga 3.

#### **§ 4 Ersättning**

Kommunen debiterar Bolaget för alla planrelaterade kostnader. För Kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Timpriser inom Kommunen i planarbetet tas ut enligt gällande taxa. Ingen moms utgår på Kommunens arbete.

Kostnader för externt utförda utredningar som Kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader vidarefaktureras till Bolaget utan administrativt påslag.

Kostnaderna faktureras kvartalsvis i efterskott.

Faktureringsadress:  
Sunt Boende i Sverige AB  
559084-4915  
Box 753  
SE-941 28 Piteå

#### **§ 5 Avbrytande av planarbetet**

Avtalet innebär ingen förpliktelse från Kommunens sida vad gäller kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Om Bolaget vill avbryta planarbetet ska Kommunen ha ersättning för dittills nedlagt arbete och övriga planrelaterade kostnader. Om någon av parterna kräver att planarbetet ska avbrytas ska detta omedelbart skriftligen meddelas den andra parten. Ingen part har rätt till ersättning för skada från den andre om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska kunna antas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft.

#### **§ 6 Tvist**

Tvist rörande detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

#### **§ 7 Godkännande**

Detta avtal gäller endast under förutsättning att parterna undertecknar avtalet senast augusti 2020.

#### **§ 8 Överlåtelse**

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

**§ 9           Ändringar och tillägg**

Ändringar av och tillägg till detta avtal ska för att gälla, upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

**Underskrift**

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

Datum \_\_\_\_\_

Datum 2020-07-06

För Kommunen

För Sunt Boende i Sverige AB

\_\_\_\_\_  
Carina Molin

Stefan Lindbäck            Olof Johansson  
Förnamn    Efternamn  
Stefan Lindbäck            Olof Johansson

Bevittnas

Bevittnas

\_\_\_\_\_

DAVID JONSSON



## Bilaga 1

### Parternas engagemang

Alla handlingar ska utarbetas i samråd med kommunen.

När extern konsult upphandlas av Bolaget ska Kommunen godkänna konsulten. Kommunen ska delta i arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag som ligger till grund för beställningen, och godkänna underlaget. Kommunen ska även granska och godkänna konsultens leverans.

Bolaget bekostar samtliga handlingar, efter överenskommelse om budget, oavsett vem som ansvarar för upphandlingen.

Antalet utredningar kan komma att ändras och /eller utökas.

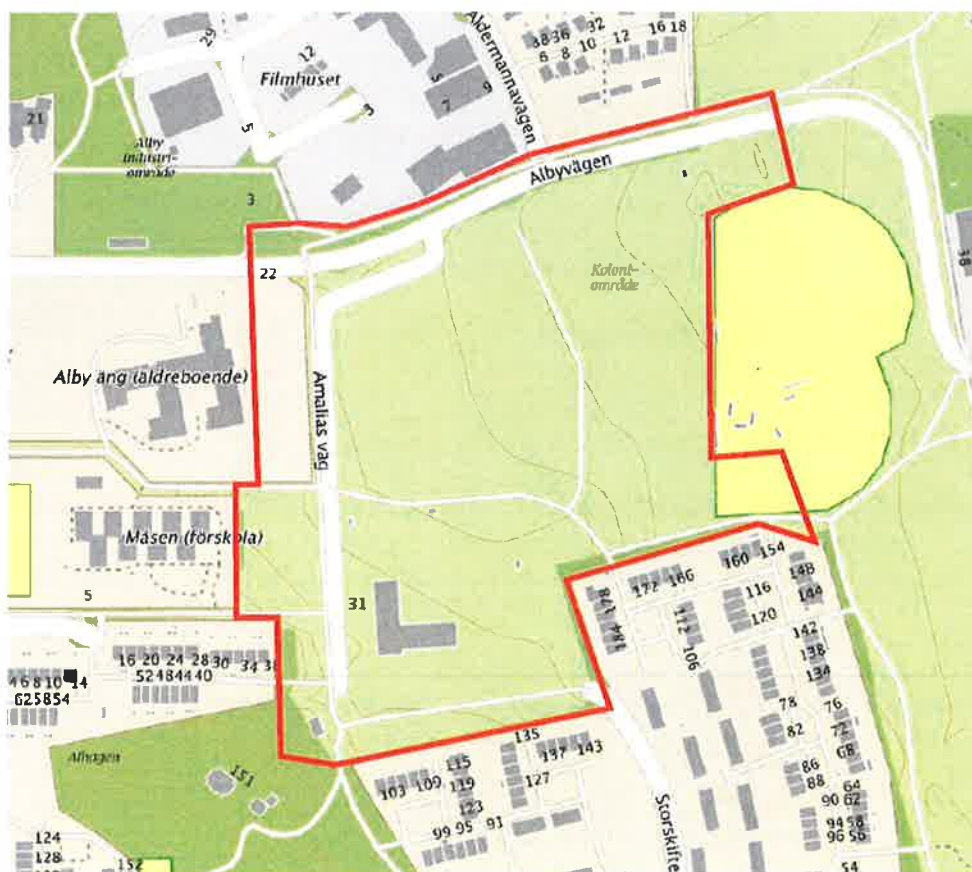
<u>Planhandlingar</u>	<u>Utförs av</u>	<u>Upphandlas av</u>
Plankarta	Kommunen	-
Plan- och genomförandebeskrivning	Kommunen	-
Illustrationsplan	Bolaget	Bolaget
Gestaltningssprogram	Bolaget	Bolaget
3d-modell	Bolaget	Bolaget
Illustrationsmaterial	Bolaget	Bolaget
Grundkarta	Kommunen	-
Fastighetsförteckning samråd	Lantmäteriet	Kommunen
Uppdatering av fastighetsförteckning	Lantmäteriet	Kommunen
Behovsbedömning	Kommunen	-
<u>Utredningar m.m.</u>	<u>Utförs av</u>	<u>Upphandlas av</u>
Solstudie	Bolaget	Bolaget
Dagvattenutredning	Bolaget	Bolaget
Geoteknisk utredning	Bolaget	Bolaget
Bullerutredning	Bolaget	Bolaget
Trafik- och parkeringsutredning	Bolaget	Bolaget
Riskutredning	Bolaget	Bolaget
Tillgänglighetsanalys	Bolaget	Bolaget
Förprojektering gata/park/VA	-	Kommunen

**bilaga 2**

**Preliminär tidplan för planprocessen**

Samrådsskede	kvartal 4 2020
Granskningskede	kvartal 2 2021
Antagen plan	kvartal 4 2021

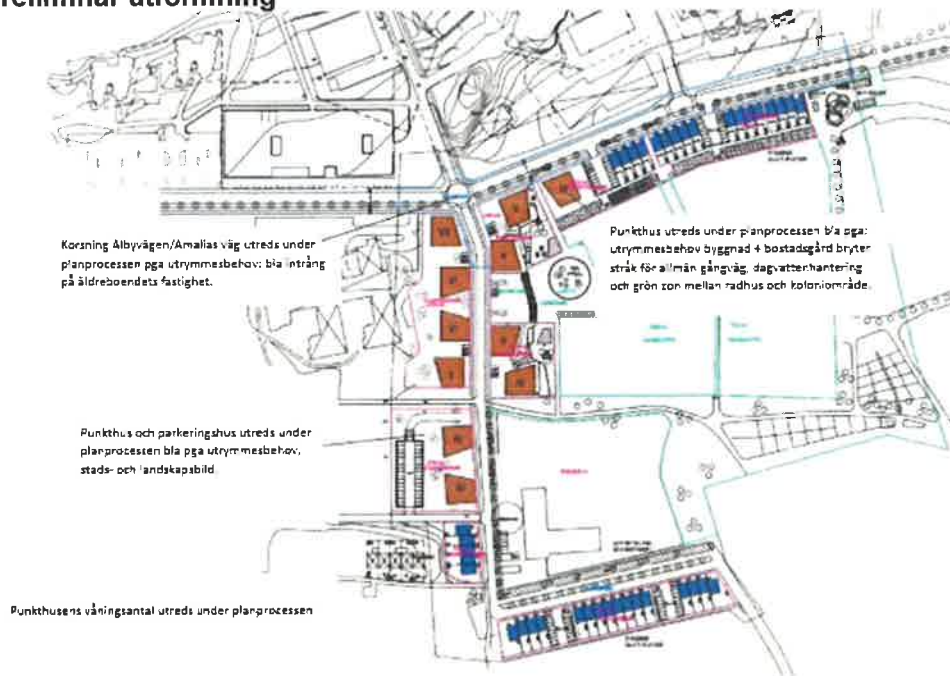
**Preliminär omfattning av detaljplanen**



*Handwritten signature*

bilaga 3

Preliminär utformning



Situationsplan



Vy längs Koloniparkens nya promenadstråk

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

### Bilaga 3: Kärnvärden i gestaltning av punkthusen

Kort beskrivning av värdeskapande kvaliteter från markanvisningstävling 2016, koncept Bodla i parken:

- Punkthusen grupperar sig och skapar små platsbildningar längs den nya Kolonigatan.
- Entréer vänds mot gata och/eller platsbildning.
- Punkthusen har fria men besläktade former som ger en variation med igenkänning. Taklandskapet med sina vinklade former ger husen en karaktärsfull gestaltning som signalerar Albytäppan på långt håll och ger en positiv upplevelse på nära håll.
- Byggnadernas karaktäristiska asymmetriska former roteras på olika sätt, tydliga gavelmotiv skapas mot gata och plats, eller mot varandra som i ett samtal. När man rör sig i gatunivå upplevs en variation trots att husen är lika.
- Husen grupperar sig så att de ramar in korsningen mot Albyvägen på ett stadsmässigt sätt. På ett liknande sätt ramar husen in den nya Kolonigatan och skapar ett varierat och lekfullt gaturum med nischer för spännande möten.
- Volymerna varierar i höjd.
- Punkthusen grupperar sig kring den övre entréplatsen till kolonin. Husen på den västra sidan av Kolonigatan bildar en fond och bidrar till att rama in platsen.

Sammanfattning gjord av Åsa Samuelsson och Karin Larsson, Nyréns Arkitekter 2018-09-07.

Reviderad av Kommunen 2020-02-28.





PLAN ÖVERSIKT, SKALA 1:2000 (A3)  
ALBYTÅPPAN

SKISS KVARTERSMARK/PARK/GATUMARK  
2020-03-06

**Nyréns Arkitektkontor**

Kommunen rev 2020-06-17



Punkthus utreds under planprocessen bla pga: utrymmesbehov byggmad + bostadsgård bryter stråk för allmän gångväg, dagvattenhantering och grön zon mellan radhus och koloniområde.

Korsning Albyvägen/Amalias väg utreds under planprocessen pga utrymmesbehov: bla inträng på äldreboendets fastighet.

Punkthus och parkeringshus utreds under planprocessen bla pga utrymmesbehov, stads- och landskapsbild.

Punkthusens våningsantal utreds under planprocessen

PLAN ÖVERSIKT, SKALA 1:2000 (A3)

ALBYTÅPPAN

SKISS KVARTERSMARK/PARK/GATUMARK

2020-03-06

Myråns Arkitektkontor

Kommunen rev 2020-06-17



## **7**

### **Namnärenden (sbf/2020:51)**

#### **Förslag till beslut**

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa det nya parknamnet Tingets lekplats.
2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att upphäva parknamnet Tingets lekpark.

#### **Ärendet**

Samhällsbyggnadsnämndens namnberedning har vid sammanträde 2020-06-12 föreslagit att fastställa och upphäva namnförslag i enlighet med protokoll.



## Samhällsbyggnadsnämnden namnberedning

Tid: 2020-06-12

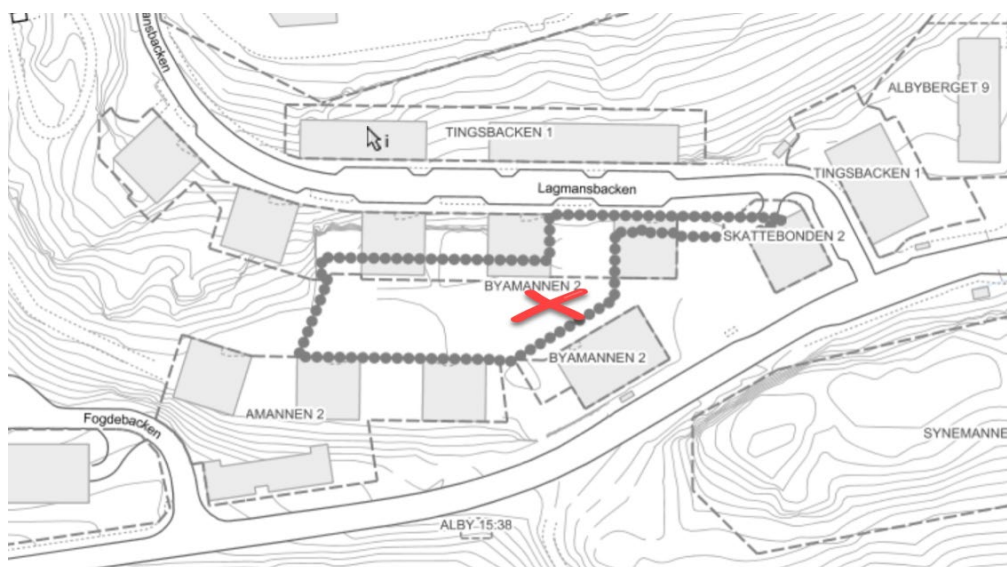
Plats: per e-post

Deltagare Gabriel Melki  
Olov Lindquist  
Marie Ljungh  
Veronica Sjödén

### 1. Rättning av ändring av parknamn Alby

Vid Tingstorget anläggs ett torg/lekplats som behöver ett namn. Lekparken ligger i det nya kvarteret Tingstorget och kommer att vara till för närområdet.

I förra protokollet gjorde ett skrivfel att parknamnet blev fel. Det rätta namnet ska vara Tingets lekplats.



<https://bit.ly/2usjF4z>

**Namnberedningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att besluta det nya parknamnet Tingets lekplats och upphäva parknamnet Tingets lekpark.**

Vid protokollet

Justeras

Olov Lindquist  
Sekreterare

Gabriel Melki  
Ordförande





## **8**

### **Sammanträdesordning 2021**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att nämnden ska sammanträda följande datum:

Tisdag 26 januari

Tisdag 16 februari

Tisdag 16 mars

Tisdag 13 april

Tisdag 11 maj

Tisdag 22 juni

Tisdag 24 augusti

Tisdag 14 september

Tisdag 12 oktober

Tisdag 9 november

Tisdag 14 december