



2016-08-23

Plats och tid	Kommunalhuset, Tumba, plan 2, rum 3, kl 18:30 – 21:50	
Beslutande	Gabriel Melki (S), ordförande Youbert Aziz (S) ej § 244 Diana Hildingsson (S) § 244 Jimmy Baker (M) Björn Pettersson (S) Sadik Mohammed Alkeshwan (S)	Therese Hellichus (M) Kevin Kors (MP) Per Börjel (TUP) Peter Sergius Himmelving (SD) Sinan Celepli (V) Benny Ferdinandsson (L)
Ersättare	Diana Hildingsson (S), Jonte Söderström (S), Lennart Lauberg (M), Fredrik Onsér (MP) och Stefan Dayne (KD)	
Övriga deltagande	Magnus Andersson, Charlotte Rickardsson, Christoffer Jusélius, Åsa Hansson, Kaisa-Leena Aksli, Agneta Engver, Annelie Fager, Katarina Balog och Ann-Britt Karlsson	
Utses att justera	Jimmy Baker	
Plats och tid för justering	Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2016-08-24	

Sekreterare	_____	Paragrafer 240 - 245
	Ann-Britt Karlsson	
Ordförande	_____	_____
	Gabriel Melki	
Justerare	_____	_____
	Jimmy Baker	

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd

Samhällsbyggnadsnämnden

Anslaget den

2016-08-25

Förvaringsplats för protokollet

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Underskrift

\_\_\_\_\_  
Ann-Britt Karlsson

Sammanträdesdatum

2016-08-23

Nedtas den

2016-09-16

2016-08-23

## § 240

### **Godkännande av exploateringsavtal och tomträttsavtal för Solskensvägen, Tullinge (sbf/2016:258)**

#### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen godkänner förslagen och föreslår kommunfullmäktige

att godkänna bilagt förslag till exploateringsavtal och tomträttsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB och samhällsbyggnadsnämndens förslag till genomförandebudget för projektet Solskensvägen samt att fastställa en nettointäkt som uppgår till 1 738 000 kronor.

#### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ungdomsbostäder i ett parkområde vid Solskensvägen på del av fastigheten Tullinge 19:282. Kommunen har brist på ungdomsboenden och planområdet ligger strategiskt bra med närhet till Tullinge pendeltågsstation och Södertöms högskola. Föreslagen bebyggelse ska medverka till att skapa en varierad stadsdel i samklang med den omgivande naturen. Detaljplanen för Solskensvägen omfattar cirka 150 ungdomsbostäder.

Ett tomträtts- och genomförande avtal har träffats med Wästbygg Projektutveckling AB, som reglerar markupplåtelse och genomförandet av detaljplanen.

#### **Ekonomi**

Byggrätten har av opartisk värderingsman värderats till 2 500 kr per kvm BTA för hyresrätter. Med given byggrätt enligt detaljplanen uppgår den blivande fastighetens värde till 18 mkr. Byggherren har enligt tävlingsbestämmelserna valt att fastigheten skall upplåtas med tomträtt av kommunen. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 675 000 kronor.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar omfattar utbyggnad av gångbana i Solskensvägen samt en enkel stig genom naturområdet. Övrig infrastruktur är utbyggd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat projektbudget för genomförande av detaljplanen.

#### **Ärendet**

Ett förslag till ny detaljplan har upprättas för området som medger cirka 150 ungdomslägenheter i storlekar mellan 25 och 45 kvm.

Kommunen äger den aktuella marken och förvaltningen har under hösten

2016-08-23

2014 genomfört en markanvisningstävling i syfte att finna en lämplig part för genomförandet.

Tävlingen vanns av Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Kommunstyrelsen godkände 2015-03-02, § 58 genomförd markanvisningstävling och gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplanen enligt det vinnande förslaget med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2016-06-21, utgör underlag för beslutet.

\_\_\_\_\_

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

2016-08-23

## § 241

### **Godkännande av detaljplan för Solskensvägen (del av Tullinge 19-282) (sbf/2013:513)**

#### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Solskensvägen (del av Tullinge 19:282), Tullinge, Botkyrka kommun och överlämnar detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

#### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ungdomsbostäder i ett parkområde vid Solskensvägen på del av fastigheten Tullinge 19:282. Kommunen har brist på ungdomsboenden och planområdet ligger strategiskt bra med närhet till Tullinge pendeltågsstation och Södertörns högskola. Förslagen bebyggelse ska medverka till att skapa en varierad stadsdel i samklang med den omgivande naturen.

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 18 april 2016 till 9 maj 2016. Totalt kom nio synpunkter in. Av dessa hade åtta inget att erinra. Synpunkter som kommit in har inte medfört några ändringar av planförslaget. Lantmäteriet har lämnat synpunkter som medfört förtydliganden på plankartan samt tillhörande grundkarta och i genomförandebeskrivningen. Efter granskning har ett tillägg till gällande fasadmateriel skett. Detaljplanen medger nu även att fasaden får putsas. Antalet lägenheter har inför byggstart justerats till cirka 150 lägenheter.

#### **Ekonomi**

Mellan Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB och förvaltningen har ett plankostnadsavtal tecknats 2015-02-24, som täcker kostnaderna för framtagande av en ny detaljplan.

De kostnader som denna detaljplan ger upphov till begränsas till kostnader för utbyggnad av gångbana i Solskensvägen och en enkel grusad gångstig genom naturområdet. Kommunen erhåller intäkter genom markupplåtelse som täcker kostnaderna.

#### *Gatukostnad*

Gatan är utbyggd.

Gatukostnader ingår i priset för markupplåtelsen.

#### *Va-kostnad*

Va-ledningarna är utbyggda.

Anläggningsavgift kommer att debiteras vid debiteringstillfället efter gällande va-taxa.

2016-08-23

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen beviljade (2012-09-03 §156) positivt planbesked för del av Tullinge 19:282 för att pröva planläggning för bostäder. Samtidigt gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan. Detta med anledning av att det råder brist på studentbostäder i Botkyrka kommun och att området är lämpligt för exploatering.

Kommunen äger den aktuella marken och förvaltningen har under hösten 2014 genomfört en markanvisningstävling i syfte att finna en lämplig part för genomförandet. Tävlingen vanns av Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.

Kommunstyrelsen godkände 2015-03-02 § 58 genomförd markanvisningstävling och gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplanen enligt det vinnande förslaget, Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog (2015-04-14 §109) åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Solskensvägen (del av Tullinge 19:282), 40-38.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2016-06-21, utgör underlag för beslutet.

### **Yrkande**

Per Börjel (TUP) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

---

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

2016-08-23

## § 242

### **Förslag till avtal och ansökan om fastighetsreglering med DeLaval angående förvärv av del av fastigheten Tumba 7-126 (sbf/2016:271)**

#### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna upprättat förslag till avtal och ansökan om fastighetsreglering med DeLaval International AB samt beviljar 10 465 000 kr till köpeskilling som finansieras genom framtida försäljningsintäkter.

#### **Sammanfattning**

Kommunen och DeLaval har gemensamt tagit fram och bekostat utbyggnaden av industriområdet i Loviseberg 2. Den stora industritomten ägs gemensamt av kommunen och DeLaval. Ett rationellt genomförande av planen med ett större industrihus underlättas om marken är i en ägares hand. Överenskommelsen innebär att kommunen blir ensam ägare till en fastighet med 20 000 kvm byggnadsarea och en tomtareal på cirka 40 000 kvm.

Genomförandet av planen med ett större industrihus underlättas om kommunen är ensam markägare. Botkyrka kommun äger genom Loviseberg 4 cirka 24 000 kvm och DeLaval genom Tumba 7:126 cirka 16 000 kvm.

#### **Avtalet**

Den föreslagna köpeskillingen utgår från genomförda försäljningar i området. DeLaval har i år avyttrat en fastighet på marknadsmässiga villkor. Köpeskillingen uppgick till 650 kronor per kvm tomtyta. Kommunen har under 2015 avyttrat fastigheterna Loviseberg 5 och 6 för motsvarande köpeskilling.

Den överenskomna likviden uppgår till 10 465 000 kronor eller 650 kr per kvm tomtyta. Handpenning skall erläggas med 10 % då kommunfullmäktiges beslut den 27 oktober vunnit laga kraft. Tillträdesdag, då resterande likvid skall erläggas, är den dag då Lantmäterimyndigheten genomfört fastighetsregleringen genom beslut som vunnit laga kraft.

Köpet genomförs genom ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering som överlämnas till Lantmäteriet. Kommunen bekostar lantmäteriförrättningen.

2016-08-23

**Ärendet**

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2016-08-19, utgör underlag för beslutet.

---

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

2016-08-23

## § 243

### Norsborgsdepån - Exploatering 9154 (sbf/2010:459)

#### Beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen godkänner förslaget och föreslår kommunfullmäktige

att godkänna tillägg till exploateringsavtal för Norsborgsdepån. Tillägget är daterat 2016-06-07 och medför att Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting, kan permanenta befintlig arbetstunnel, samt

att godkänna överlåtelseavtal tecknat mellan Botkyrka kommun och AB Storstockholms Lokaltrafik där Samhällsbyggnadsförvaltningen övertar gångbana i Norsborg.

#### Sammanfattning

En depå för tunnelbanetåg, Norsborgsdepån, har anlagts i Eriksbergsåsen och för anläggandet av depån har en arbetstunnel byggts. Enligt gällande exploateringsavtal ska tunneln stängas igen och infarten till tunneln återställas till naturmark när arbetena med att anlägga depån är klara. Trafikförvaltningen inkom i höstas med önskemål om att arbetstunneln ska permanentas för att istället kunna användas som en räddnings- och servicetunnel. Ett förslag på tillägg till exploateringsavtal har därför tecknats. Tillägget innebär att tunneln inte behöver sättas igen efter byggtiden och att infarten till tunneln inte kommer att återställas till naturmark. Istället ska marken iordningställas i enlighet med tillägg till exploateringsavtal och bygglov beviljat den 4 maj 2016.

Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting, har även byggt en gångbana längs norra sidan av Hallundavägen. Enligt gällande exploateringsavtal ska gångbanan tas bort och marken återställas efter byggtiden. Då det nu anses onödigt att ta bort gångbanan har ett överlåtelseavtal tecknats mellan kommunen och AB Storstockholms Lokaltrafik. Överlåtelseavtalet innebär att kommunen övertar gångbanan och att AB Storstockholms Lokaltrafik inte behöver återställa den mark avtalet avser. Överlåtelsen sker utan ersättning.

#### Ärendet

##### *Tillägg till exploateringsavtal för permanentning av arbetstunnel*

Stora delar av Norsborgsdepån har anlagts i Eriksbergsåsen och för anläggandet av depån har en arbetstunnel byggts. Enligt gällande exploateringsavtal ska tunneln stängas igen och infarten till tunneln återställas till naturmark när arbetena med att anlägga depån är klara. Trafikförvaltningen inkom i höstas med önskemål om att arbetstunneln ska permanentas för att istället kunna användas som en räddnings- och servicetunnel till depån.

Ett permanent bygglov för att iordningställa tillfarten till tunneln har beviljats den 4 maj 2016.



2016-08-23

För att räddnings- och servicetunneln ska kunna behållas har ett förslag till tillägg till exploateringsavtal tecknats. Tillägget innebär att tunneln inte behöver sättas igen efter byggtiden och att infarten till tunneln inte behöver återställas till naturmark. Istället ska marken iordningställas i enlighet med tillägg till exploateringsavtal och bygglov beviljat den 4 maj 2016.

Räddnings- och servicetunneln ligger på kommunens mark. Om tillägget till exploateringsavtal godkänns kommer marken runt tunneln att överlåtas till Trafikförvaltningen. För att överlåta marken kommer en överenskommelse om fastighetsreglering samt ett avtalsservitut att tecknas. Detta kan ske när beslut om att godkänna tillägg till exploateringsavtal har vunnit laga kraft.

*Tillägg till exploateringsavtal för övertagande av gångbana längs Hallundavägen*

I och med bygget av Norsborgsdepån har Hallundavägen flyttats norrut och under byggtiden har gångbanan mellan korsningarna Hallundavägen/Kärsbyvägen och Hallundavägen/Tomtbergavägen flyttats till den norra sidan av vägen för att ge plats åt byggarbetsplatsen. Denna gångbana har anlagts av Trafikförvaltningen. Enligt exploateringsavtalet ska gångbanan tas bort efter byggtiden och marken återställas. Eftersom att det nu anses onödigt att ta bort gångbanan har ett överlåtelseavtal tecknats mellan kommunen och Trafikförvaltningen. Överlåtelseavtalet innebär att kommunen övertar gångbanan och att Trafikförvaltningen inte behöver återställa den mark där gångbanan är belägen.

Kommunen äger marken där gångbanan har byggts. Gångbanan ligger dels på kommunens vägfastighet och dels på kommunens skolfastighet.

*Driftkostnader*

När gångbanan överlåts till samhällsbyggnadsförvaltningen kommer Gata/park-enhetens drift- och underhållskostnader att öka. Den beräknade ökningen i drift- och underhållskostnader beräknas till ca 13 800 kr/år.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2016-08-08, utgör underlag för beslutet.

---

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.