



Plats och tid	Kommunalhuset, Tumba, plan 2, rum 2, kl 18:30 - 20:45	
Beslutande	Gabriel Melki (S), ordförande Youbert Aziz (S) ej §§ 200 och 201 Diana Hildingsson (S) §§ 200 och 201 Jimmy Baker (M) Margareta Holmqvist (S) Björn Pettersson (S) Lennart Lauberg (M)	Christina Karlsson (MP) Per Börjel (TUP) Per Ahlin (SD) Sinan Celepli (V) Maximilian Hildeby (M)
Ersättare	Diana Hildingsson (S), Fredrik Onsér (MP), Peter Sergius Himmelving (SD) och Nooshi Dadgostar (V)	
Övriga deltagande	Magnus Andersson, Charlotte Rickardsson, Ann-Sofie Hobro, Annelie Fager, Katarina Balog, Agneta Engver-Lindquist, Åsa Hansson och Ann-Britt Karlsson	
Utses att justera	Jimmy Baker	
Plats och tid för justering	Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2016-06-08	

Sekreterare	<hr/>	Paragrafer 200 - 207
	Ann-Britt Karlsson	
Ordförande	<hr/>	<hr/>
	Gabriel Melki	
Justerare	<hr/>	<hr/>
	Jimmy Baker	

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd

Samhällsbyggnadsnämnden

Anslaget den

2016-06-09

Förvaringsplats för protokollet

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Underskrift

Ann-Britt Karlsson

Sammanträdesdatum

2016-06-07

Nedtas den

2016-07-01

§ 200

9170 Tingstorget Alby, Exploateringsprojekt (sbf/2015:32)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen godkänner förslaget och föreslår kommunfullmäktige:

Att godkänna bilagt förslag till exploateringsavtal med Titania Bygg och VVS AB och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till genomförandebudget för projektet Tingstorget.

Youbert Aziz (S) deltar inte i beslutet.

Sammanfattning

Detaljplanen för Tingstorget omfattar ca 650 nya bostäder. Ett marköverlåtelse- och genomförande avtal har träffats med Titania Bygg och VVS AB, som reglerar markförsäljning och genomförandet av detaljplanen.

Ärendet

Under våren 2014 bjöd Botkyrka kommun in byggherrar till en markanvisningstävling för Tingstorget i Alby. Syftet med projektet är att pröva förutsättningarna för ny bebyggelse med verksamheter i bottenvåningarna och med särskilt fokus på social hållbarhet och gestaltning.

Det aktuella markanvisningsområdet är högt beläget några hundra meter från Alby centrum, i direkt anslutning till den övre tunnelbanestationen i Alby. Platsen utgörs idag av ett torg med parkeringsplatser, ett gruppboende, Albys norra tunnelbaneuppgång samt en kiosk.

Titania Bygg och VVS AB vann tävlingen och ett ramavtal upprättades som godkändes i Kommunfullmäktiga, § 52, 2014-12-18.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2016-05-16, utgör underlag för beslutet.

Avtalet

Ett förslag till ny detaljplan har upprättas för området som medger 14 nya flerbostadshus, med ca 650 lägenheter, och möjlighet för ca 700 kvm lokalyta. Ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal har träffats med Titania Bygg och VVS AB, som reglerar markförsäljning och genomförandet av detaljplanen.

Avtalet innebär att befintligt gruppboende rivs beslutades rivs för att istället inrymmas i en av de nya byggnaderna., i enligt beslut i Kommunstyrelsen §167, 2015-09-07.

Kommunen kommer att ansvara för utbyggnad av allmänna anläggningar, såsom ett nytt torg och anpassningar av Lagmansbacken och Tingsvägen.

Ekonomi

Markpris för byggrätterna är satt efter en värdering som gjordes av Forum Fastighetsekonomi i november 2015 och kommunen får en intäkt för byggrätterna om minst 102 000 000 kr.

Kommunen har kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, köp av mark från Botkyrkabyggen, samt bokfört värde för gruppboende. Exploateringsvinsten bedöms bli ca 53 miljoner kronor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till budget för genomförande av detaljplanen i enlighet med bilaga 2, till tjänsteskrivelse daterad 2016-05-16.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

§ 201

Förslag till detaljplan för Tingstorget (sbf/2014:555)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan för Tingstorget och överlämnar detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Youbert Aziz (S) deltar inte i beslutet.

Sammanfattning

Den föreslagna bebyggelsen består av elva punkthus och tre lamellhus. Enligt förslaget är majoriteten av punkthusen placerade på platån kring det befintliga Tingstorget men två hus placeras i naturmarken utmed Lagmansbacken och ett hus planeras invid den befintliga bebyggelsen i öst, på andra sidan Lagmansbacken.

Lamellhusen placeras utmed Tingsvägen och Lagmansbacken. I bebyggelseförslaget ingår dessutom två nya torgmiljöer, ett torg med stort inslag av grönska och ett mer konventionellt tunnelbanetorg som omges av kommersiella verksamheter.

För att det ska vara möjligt att utveckla Tingstorget enligt bebyggelseförslaget kommer ett befintligt gruppboende på platsen att behöva rivas. Verksamheten flyttar därför till en av de planerade byggnaderna. En befintlig kiosk på torget kommer också att behöva rivas och istället flytta in till en av de nya byggnaderna som placeras på tunnelbanenedgången.

Sedan granskningen har främst mindre justeringar av plankartan och planbeskrivningen gjorts. Planbestämmelserna om andel grönyta på gårdar, u-områden samt bestämmelserna kring indragna entréer har justerats. Därutöver har förslaget justerats så att parkeringsgaraget får utföras under hela torget och husen söder om torget istället för under delar av Lagmansbacken.

Ärendet

Under 2009 antog kommunfullmäktige ett utvecklingsprogram för Alby. I programmet identifieras ett antal huvuduppgifter för att uppnå en hållbar utveckling i området. Huvuduppgifterna är att skapa en bra uppväxtmiljö för flickor och pojkar, skapa bättre jobbchanser för kvinnor och män, förnya stadsmiljön, utveckla Albys identitet samt att pröva nya arbetsformer i kommunen. Uppgiften att förnya stadsmiljön resulterade i en stadsbyggnadsidé för Alby.

Under våren 2014 bjöd kommunen in byggherrar till en markanvisningstävling för Tingstorget avseende bostäder. Det vinnande tävlingsbidraget bestod av cirka 450 bostäder i form av punkthus och radhus. Förslaget bedömdes motsvara de intentioner som finns i stadsbyggnadsidén eftersom det innehöll en varierad bebyggelse vad gäller våningsantal, utformning och upplåtelseform.

I december 2014 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Tingstorget i Alby samt antog ett ramavtal och plankostnadsavtal för projektet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2016-05-17, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Kommunen kommer att stå för kostnaderna för ombyggnad av gator (Tingsvägen och Lagmansbacken), omdragning av gång- och cykelväg, rivning av befintlig gångbro, utbyggnad av det nya torget samt omläggning av befintliga ledningar. Kommunen räknar med att få igen dessa kostnader genom intäkterna från markförsäljningen. Därutöver beräknas projektet idag ge överskott till kommunens exploateringsverksamhet.

Gruppboendet kommer att flyttas till bottenvåningen i det planerade punkt-
huset öster om Lagmansbacken. Kostnaderna för att riva det befintliga
gruppboendet kommer att regleras i marköverlåtelseavtalet.

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras exploitören enligt gällande
VA-taxa vid debiteringstillfället.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

§ 202

Godkännande av detaljplan för Alfred Nobels Allé (sbf/2014:552)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Alfred Nobels allé och överlämnar detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner budget för genomförande av detaljplanen till en nettointäkt om 12 miljoner kronor och överlämnar budgeten till kommunfullmäktige för fastställande.

Sammanfattning

Planområdet ligger i Tullinge norr om Alfred Nobels allé. Detaljplan Blickaberget 45-12 från 1987 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplanen syftar till att skapa en tät stadsmiljö för kontor och industri, där bebyggelsen har ett arkitektoniskt intressant uttryck. Därtill slår planen vakt om ekologiska värden genom naturhänsyn och miljöanpassning.

Detaljplanen bekräftar gällande nu ändamål kontor och industri, men ökar exploateringsgraden i planområdet. Därmed möjliggörs för verksamheter att etablera sig i kommunen, vilket skapar fler arbetsplatser, och ytterligare ett steg tas mot en utvecklad stadsmiljö längs Alfred Nobels allé. Detaljplanen möjliggör för en byggnadsarea om totalt 10 800 m². Den del av skogen som bedömts vara speciellt värdefull planläggs för natur. Detta är en del i att bevara ett viktigt grönt samband.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Sedan granskningen har endast mindre förändringar gjorts av förslaget, däribland förtydliganden i planbeskrivningens genomförandekapitel.

Ärendet

Planförslaget föranleds av regionala, mellankommunala samt kommunala mål om att utveckla planområdet samt dess omgivningar mot medeltät stadsbygd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2016-05-16, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Marken inom planområdet ägs av kommunen och kommer att erbjudas optionshavare samt andra intressenter för försäljning. Kostnaderna för

framtagande av detaljplan samt utbyggnad av allmänna anläggningar täcks av intäkterna från försäljningen av tomtmark. Projektet beräknas ge ett totalt överskott på 12,3 mkr enligt upprättad projektbudget 2016-05-11.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

§ 203

Exploatering Fittja C - Forbonden 4 (sbf/2014:612)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen godkänner förslaget och föreslår kommunfullmäktige

Att godkänna förslag till exploateringsavtal med Fittja Centrum Fastigheter AB och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till genomförandebudget för projektet Fittja centrum.

Sammanfattning

Detaljplanen för Fittja Centrum omfattar ca 300 nya bostäder, ett äldreboende samt utökad yta för lokaler. Exploateringsavtal har träffats med de Fastighetsägarna för Fittja centrum. Fittja Centrum Fastigheter AB, som reglerar genomförandet samt ett markköp av del av kommunens fastighet Fittja 17:1.

Exploateringsavtalet regler genomförandet på Fastighetsägarnas fastighet Forbonden 4, samt markköp av del av kommunens fastighet Fittja 17:1. Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken. För att klara transporter och parkeringsplatser till och från fastigheten ska kommunala mark idag planlagd som allmän plats om ca 1 900 kvm överförs över till fastigheten. För att säkerställa att marken fortsatt ska vara tillgänglig för gående och cyklister ska ett servitut ska bildas på berörda delar.

Mark för ett nytt bostadshus med lokaler i bottenvåningen i Fittjahöjdens park överläts till Fittja Centrumfastigheter AB.

Utbyggnad av planområdet beräknas pågå ske under 5 år. De nya bostäderna planeras i huvudsak upplåtas med hyresrätt.

Ärendet

Ägarna till Fittja centrum, Fittja Centrum Fastigheter AB bildat 2013-02-20, har gjort en framställan till Botkyrka kommun om att utveckla Fittja centrum med dels bostadsbebyggelse och dels med ökad mängd affärslokaler. Att utveckla centrumet är en av de idéer som togs fram i detaljprogrammet ”Framtid Fittja” för att utveckla stadsdelen, 2012-05-08.

Ett ramavtal godkändes 2014-11-03 som innebar att kommunen skulle utreda, genom ett detaljplanearbete, möjligheten för ca 300 nya bostäder och utökade kommersiella lokaler. Fastighetsägarna fick även option på att förhandla med kommunen om köp av del av den angränsande fastigheten Fittja 17:1.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2016-04-25, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Markpris för byggrätterna är satt efter en värdering som gjordes av Forum Fastighetsekonomi i november 2015 och kommunen får en intäkt för byggrätterna på minst 9 975000 kr.

Inga allmänna anläggningar byggs ut inom planområdet, vilket innebär att kommunen inte får några utökade driftskostnader för exploateringsområdet. Dock har 1 miljon kronor avsatts som grönkompensation för att upprusta parkområdet norr om det nya bostadshuset.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

§ 204

Antagande av detaljplan för Fittja Centrum

Beslut

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

Sammanfattning

Planområdet är beläget i norra Botkyrka, stadsdel Fittja och nära Fittja tunnelbanestation. För området gäller detaljplan PI. 56-08-1, som fastställdes 1971. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Syftet med detaljplanen är att göra möjligheten för utökade kommersiella lokaler och bostadsbebyggelse om ca 300 lägenheter i nuvarande Fittja centrum, fastigheten Forbonden 4. Syftet är också att utveckla Fittja centrum till en attraktiv möteplats och boendemiljö.

Detaljplanen föreslår ca 312 lägenheter i flerbostadshus, äldreboende, förskola, garage och utökar möjlighet till kommersiella lokaler. Det befintliga centrumet kommer att fortsätta sin verksamhet men ha möjlighet att utvecklas till ett tydligare och större centrum för området.

Tre flerbostadshus planeras inom planområdet, ett väster om det befintliga centrumet på Fittjahöjden och två ovanpå den befintliga parkeringen. Den tredje byggnaden, väster om det befintliga centrumhuset på Fittjahöjden, planeras som en lamellvolym upp till sju våningar med främst bostäder men även en konsthall/bibliotek och en förskola i nära kontakt med befintliga grönytor.

På stor del av det befintliga centrumet planeras en påbyggnad för äldreboende med tre nya våningar och en mindre del med 15 nya våningar (Fittja Tower), som kan vara för bostäder, kontor eller hotell. Centrumets markplan kommer att utökas och tillbyggas med en våning och med två trapphus som når upp till de övre våningarna på västra sidan av den befintliga centrumbyggnaden.

Mellan den 1 februari till 22 februari var planen på granskning. Totalt har 13 yttranden inkommit under granskning varav 8 yttranden som inte har något att erinra.

Ärendet

Ägarna till Fittja centrum, Fittja Centrum Fastigheter AB bildat 2013-02-20, har gjort en framställan till Botkyrka kommun om att utveckla Fittja centrum med dels bostadsbebyggelse och dels med ökad mängd affärslokaler. Att utveckla centrumet är en av de idéer som togs fram i detaljprogrammet ”Framtid Fittja” för att utveckla stadsdelen, 2012-05-08.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2016-04-25, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Ett ramavtal och plankostnadsavtal har upprättats med fastighetsägaren. Fastighetsägaren har även option på att under 2 år förhandla med kommunen om köp av del av den angränsande fastigheten Fittja 17:1.

I ramavtalet och plankostnadsavtalet klargörs ansvarsförhållanden under planprocessen samt inriktningen i det exploateringsavtal som ska godkännas innan kommunen antar detaljplanen.

Kommunen debiterar fastighetsägaren för alla planrelaterade kostnader.

Kommunen kommer att få en intäkt om den kommunala marken enligt optionen säljs.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

§ 205

Slutrapport för Boverksprojektet Stadsbyggnadsbenchen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner föreliggande slutrapport för Boverksprojektet Stadsbyggnadsbenchen.

Sammanfattning

Botkyrka fick hösten 2014 stöd från Boverket till samarbetsprojektet Stadsbyggnadsbenchen, där nio Stockholmskommuner samverkar för effektivare stadsbyggnadsprocess. Arbetet som bland annat består av insamling och analys av plandata, samt en byggherreenkät mm, visar på fortsatt potential för effektiviseringar, inte minst i tidiga skeden. Detta visas i den slutrapport till Boverket som nämnden föreslås godkänna.

Ärendet

I samband med de omfattande förändringarna av Plan- och Bygglagen, PBL, gav Boverket möjlighet för kommuner att söka stöd till utvecklingsprojekt för tillämpning av PBL. Botkyrka deltar sen hösten 2012 i ett kommunövergripande samarbete mellan nio Stockholmskommuner, Stadsbyggnadsbenchen, i syfte att gemensamt effektivisera stadsbyggnadsprocessen.

Med nämndens godkännande den 23 september 2014 ansökte Botkyrka och Benchens övriga kommuner gemensamt om stöd för att intensifiera arbetet inom projektet. I september 2014 beviljade Boverket de nio kommunerna tillsammans 1.342.106 kr fram till årsskiftet 2015-2016, med slutredovisning våren 2016.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2016-05-30, utgör underlag för beslutet.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.