



Kallelse till möte för samhällsbyggnadsnämnden 2021 2021-12-14

Tid: 2021-12-14, **Kl:** 18:30

Plats: Digitalt via Teams

Ordförande: Gabriel Melki Socialdemokraterna (S)

Sekreterare: Annette Westerberg

Ärenden:

		Dnr:
	Informationsärenden	
1.	Centrala Tullinge Ärendet utgår	
2.	Bostadsanpassningen Ärendet utgår	
	Ärende för beslut	
3.	Reservationsavtal, Rikstens Företagspark 1	SBN/2020:00138
4.	Akvarellen, samråd och granskning	SBN/2021:00754
5.	Grindstugan, föreläggande enligt PBL 5:26	SBF/2018:00213
6.	Slutredovisning av Solskensvägen Sent utskick	SBN/2020:00141
7.	Slutredovisning av Vårsta Centrum Sent utskick	SBN/2020:00139
8.	Ramavtal för Edessaskolan Sent utskick	SBN/2021:01292
9.	Förslag till detaljplan för Edessaskolan, del av Hallunda 4:34	SBN/2021:01302
10.	Anmälningensärenden (2021-12-14)	SBN/2020:00074
11.	Biologen 3, planbesked	SBN/2021:00958
12.	Begäran om planbesked gällande Tumba 7:126	SBF/2020:00240
13.	Delegationsbeslut	
14.	Förvaltningsdirektören informerar	



15.	Bygglov Kryddgården 10	2021-627
16.	Startbesked Kryddgården 60	2021-172
17.	Bygglov Malmsjö 4:15	2021-199
18.	Tillsyn Malmsjö 4:15	2019-422
19.	Bygglov Rullbanan 2	2021-1008
20.	Bygglov Botvidsgymnasiet 9	2021-960
21.	Startbesked Tegskiftet 28	2021-817
22.	Tillsyn Ametisten 20	2018-571
23.	Förhandsbesked Vårsta 2:46	2021-711
24.	Tillsyn Diligensen 17	2021-1011
25.	Yttrande Tegskiftet 57	2017-759



BOTKYRKA KOMMUN

KALLELSE

3[3]

Samhällsbyggnadsnämnden 2021

2021-12-07

Kod: 1.1.3.1



6

Slutredovisning av Solskensvägen (SBN/2020:00141)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till Kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutredovisning av exploateringsprojekt Solskensvägen 9133.

Sammanfattning

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra sammanlagt cirka 150 ungdomsbostäder i två flerbostadshus med parkering i suterrängsvåning.

Kommunfullmäktige har 2016-09-29 §161 antagit detaljplan och godkänt en budget för genomförande av detaljplan.

Projektet bedöms ha uppnått nyttomålen samt projektmålen

Fastställd budget för genomförandet är en nettointäkt om 1 197 720 kr. Utfallet för projektet blev en nettointäkt om 12 147 020 kr. Det vill säga + 10 949 300 kr jämfört med beslutad genomförandebudget.

**Referens***William Ingwes**william.ingwes@botkyrka.se***Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

Slutredovisning av Solskensvägen.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till Kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutredovisning av exploateringsprojekt Solskensvägen 9133.

Sammanfattning

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra sammanlagt cirka 150 ungdomsbostäder i två flerbostadshus med parkering i suterrängsvåning.

Kommunfullmäktige har 2016-09-29 §161 antagit detaljplan och godkänt en budget för genomförande av detaljplan.

Projektet bedöms ha uppnått nyttomålen samt projektmålen

Fastställd budget för genomförandet är en nettointäkt om 1 197 720 kr. Utfallet för projektet blev en nettointäkt om 12 147 020 kr. Det vill säga + 10 949 300 kr jämfört med beslutad genomförandebudget.

Ärendet

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra sammanlagt cirka 150 ungdomsbostäder i två flerbostadshus med parkering i suterrängsvåning. Målsättningen var även att minimera intrånget i naturen och att den även fortsättningsvis ska vara tillgänglig för allmänheten.

Kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsnämnden planuppdrag 2012-09-03.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen, godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet 2016-09-29 §161.



Projektets resultat

Måluppfyllelse

Projektet bedöms ha uppnått nyttomålen samt projektmålen som var uppsatta för projektet.

Utifrån den politiska plattformen har Samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram hållbarhetskriterier som ska hjälpa till vid prioritering av exploateringsprojekt samt ge stöd i projektarbetet med att ta fram projektmål. Alla nya exploateringsprojekt fom 2020 har projektmål utifrån dessa kriterier. Äldre projekt, såsom tex Solskensvägen, görs en uppskattning av vilka av dessa kriterier som uppfyllts men det har inte varit ett projektmål från projektet början.

Hållbarhetskriterierna delas upp i :

- Kriterier för att minska bostadssegregation
- Kriterier för ekonomisk hållbarhet
- Kriterier för social hållbarhet
- Kriterier för miljömässig hållbarhet

Projektet Solskensvägen anses ha uppfyllt följande kriterier:

- Projektet har kompletterat området med en ny upplåtelseform samt bostadsform
- Projektet har bidragit till att målgruppen ungdomar har fått möjlighet att få en bostad
- Området ligger nära kollektivtrafik
- Kommunen har prioriterat planläggning av kommunal mark och därmed erhållit en markintäkt
- Projektet visar på god ekonomisk genomförbarhet.
- Projektet innebär inte någon betydande miljöpåverkan.
- Byggnaderna i projektet är byggt utifrån miljöbyggnad silver

Tidplan

Projektet höll den tidplan som fanns för planskedet.

Försäljningen och byggnationen är avslutad samt den allmänna platsmarken är färdigställd.

Under 2021 gick kommunen och exploatören igenom det gällande genomförandeaftalet. Frågor i enlighet med avtalen klargjordes och överenskommelse träffades

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Fastställd budget för genomförandet är en nettointäkt om 1 197 720 kr.

Utfallet för projektet blev en nettointäkt om 12 147 020 kr. Det vill säga + 10 949 300 kr jämfört med beslutad genomförandebudget.



Den ökade nettointäkten beror på att fastigheten uppläts med tomträtt. Den årliga tomträttsavgälden utgjordes till 675 000 kr per år. År 2017 friköpte exploatören fastigheten, vilket inte var budgeterat. Det ledde till en markintäkt om 16 457 500 kr.

Kostnaderna för gata/park överskreds med 1 760 000 kr i förhållande till budget.

Projektets intäkter och kostnader för VA har inte redovisats på projektet, vilket medför en avvikelse på 4 801 000 kr i jämförelse med beslutad budget.

Det löpande driftkostnaderna bedöms till 13 022 kr per år. Kostnaderna för avskrivning och ränta beräknas bli 157 000 kr per år.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin
Mark- och exploateringschef

Bilagor

- Slutredovisning

Expedieras till:

Kommunstyrelsen
Carina Molin, Samhällbyggnadsdirektör
Sara Hagelin, Mark- och exploateringschef
Madelene Fredriksson, Ekonomichef
William Ingwes, Mark- och exploateringsingenjör

TOTAL PROJEKTPROGNOS	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)	2 280		-2 280
Mark			
Övriga kostnader	600 000		-600 000
Planavgifter			0
Summa generell exploatering	602 280		-602 280
INVESTERING ALLMAN PLATS			
Kostnader/intäkter gata/park	3 000 000		-3 000 000
Mark (från reserven)			0
Summa allmän plats	3 000 000	0	-3 000 000
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	200 000		-200 000
Anläggningsavgifter VA		5 000 000	5 000 000
Summa kommunalt va	200 000	5 000 000	4 800 000
TOTAL	3 802 280	5 000 000	1 197 720

DRIFTKONSEKVENSER

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata o park			0
- allmän plats (kapitaltjänst)	195 909		-195 909
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	13 061	326 515	-313 454
TOTALT	208 970	326 515	-117 545

**7****Slutredovisning av Vårsta Centrum (SBN/2020:00139)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår Kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutredovisning av exploateringsprojekt Vårsta Centrum 9150.

Sammanfattning

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra sammanlagt cirka 50 lägenheter i ett flerbostadshus med 12 våningar samt en upprustning av Vårsta Centrum.

Projektet har inte hållit den tidplan som fanns med i projektbeskrivningen. Projektet bedöms ha uppnått nyttomålen samt projektmålen.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige under 2015 och vann lagakraft i början av 2016.

Fastställd budget för genomförandet är en nettointäkt om 628 000 kr. Utfallet för projektet blev en nettointäkt om 2 038 534 kr. Det vill säga + 1 410 081 kr jämfört med beslutad genomförandebudget. Den ökade nettointäkten beror på kostnader för VA inte har redovisat i projektet.

**Referens***William Ingwes**william.ingwes@botkyrka.se***Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

Slutredovisning av Vårsta Centrum

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår Kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner slutredovisning av exploateringsprojekt Vårsta Centrum 9150.

Sammanfattning

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra sammanlagt cirka 50 lägenheter i ett flerbostadshus med 12 våningar samt en upprustning av Vårsta Centrum.

Projektet har inte hållit den tidplan som fanns med i projektbeskrivningen. Projektet bedöms ha uppnått nyttomålen samt projektmålen.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige under 2015 och vann lagakraft i början av 2016.

Fastställd budget för genomförandet är en nettointäkt om 628 000 kr. Utfallet för projektet blev en nettointäkt om 2 038 534 kr. Det vill säga + 1 410 081 kr jämfört med beslutad genomförandebudget. Den ökade nettointäkten beror på kostnader för VA inte har redovisat i projektet.

Ärendet

Exploateringsprojektet syftar till att möjliggöra sammanlagt cirka 50 lägenheter i ett flerbostadshus med 12 våningar samt en upprustning av Vårsta Centrum. Målsättningen var även att skapa ett levande centrum även på kvällstid, ett bättre fungerande centrum och ett centrum som markerar sin närvaro. Detta är utfört.



Kommunstyrelsen beslöt att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta Centrum oktober 2008.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige under 2015 och vann lagakraft i början av 2016.

Projektets resultat

Måluppfyllelse

Projektet bedöms ha uppnått nyttomålen samt projektmålen som var uppsatta för projektet.

Utifrån den politiska plattformen har Samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram hållbarhetskriterier som ska hjälpa till vid prioritering av exploateringsprojekt samt ge stöd i projektarbetet med att ta fram projektmål. Alla nya exploateringsprojekt som 2020 har projektmål utifrån dessa kriterier. Äldre projekt, såsom tex Solskensvägen, görs en uppskattning av vilka av dessa kriterier som uppfyllts men det har inte varit ett projektmål från projektet början.

Hållbarhetskriterierna delas upp i:

- Kriterier för att minska bostadssegregation
- Kriterier för ekonomisk hållbarhet
- Kriterier för social hållbarhet
- Kriterier för miljömässig hållbarhet

Projektet Vårsta Centrum anses ha uppfyllt följande kriterier:

- Projektet har kompletterat området med den boendeform och upplåtelseform som saknas eller inte är dominerande
- Projektet visar på en god ekonomisk genomförbarhet
- Projektet har tillfört möjlighet till ytterligare arbetstillfällen
- Projektet har bidragit till ökat trygghet i området
- Projektet har inte tagit i anspråk värdefull natur
- Projektet har inte haft någon betydande miljöpåverkan

Tidplan

Projektet har inte hållit den tidplan som fanns i projektbeskrivningen för planskedet. Tidplanen var att planen skulle godkännas i kommunfullmäktige i juni 2014 och vinna laga kraft i juli 2014. Utfallet blev att detaljplanen godkändes av kommunfullmäktige 2015-10-15. Detaljplanen vann laga kraft 2016-01-07. Anledningen till att tidplanen inte följdes, var för att projektet krävde fler utredningar än planerat.

I projektbeskrivningen fanns ingen tidplan för genomförandet.

Försäljningen och byggnationen är avslutad samt den allmänna platsmarken



är färdigställd. Under 2021 gick kommunen och exploatören igenom det gällande genomförandeavtalet. Frågor i enlighet med avtalen klargjordes och överenskommelse träffades.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Fastställd budget för genomförandet är en nettointäkt om 628 000 kr. Utfallet för projektet blev en nettointäkt om 2 038 081 kr. Det vill säga + 1 410 081 kr jämfört med beslutad genomförandebudget. Den ökade nettointäkten beror på kostnader för VA inte har redovisat i projektet.

Kostnaderna för gata/park överskreds med 74 581 kr i förhållande till budget.

Projektets kostnader för VA har inte redovisats på projektet, vilket medför en positiv avvikelse på 1 116 638 kr i jämförelse med beslutad budget.

Det beräknas inte bli någon underhållskostnad för tillbyggnaden av vägen. Kostnaderna för avskrivning och ränta beräknas öka 2 400 kr per år.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin
Mark- och exploateringschef

Bilagor

- Slutredovisning.

Expedieras till:

Kommunstyrelsen
Carina Molin, Samhällbyggnadsdirektör
Sara Hagelin, Mark- och exploateringschef
Madelene Fredriksson, Ekonomichef
William Ingwes, Mark- och exploateringsingenjör



TOTAL PROJEKTPROGNOS	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)	5 000		-5 000
Mark		933 000	933 000
Övriga kostnader	1 800 000	500 000	-1 300 000
Planavgifter			0
Summa generell exploatering	1 805 000	1 433 000	-372 000
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Kostnader/intäkter gata/park	200 000	200 000	0
Mark (från reserven)			0
Kapitalkostnader under projektet			0
Summa allmän plats	200 000	200 000	0
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	500 000	0	-500 000
Anläggningsavgifter VA		1 500 000	1 500 000
Kapitalkostnader under projektet			0
Summa kommunalt va	500 000	1 500 000	1 000 000
TOTAL	2 505 000	3 133 000	628 000

DRIFTKONSEKVENSER

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata o park			0
- allmän plats (avskrivning)			0
- allmän plats (intern ränta)	15 061	15 061	0
- vatten/avlopp (kapitalkostnad)			0
TOTALT	15 061	15 061	0



8

Godkännande av ramavtal Edessaskolan (SBN/2021:00192)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner ramavtal med Stiftelsen Bar Hebreus, 802424-2391 avseende exploateringsprojekt Edessaskolan.

Sammanfattning

Exploateringsprojektets syfte är att utveckla marken vid Kårsby IP för att möjliggöra bebyggelse av nya Edessaskolan.

Edessaskolan är en friskola som ägs av Stiftelsen Bar Hebreus.

Ramavtalet med Stiftelsen Bar Hebreus innebär att exploatören svarar för kostnader för framtagande av detaljplanen, enligt plankostnadsavtalet, samt för kostnader för eventuella ledningsflyttar inom exploateringsområdet.

Då fastigheten kommer upplåtas med tomträtt så kommer kommunen bekosta utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar och sedan erhålla motsvarande belopp genom en höjd tomträttsavgäld.

Utbyggnaden av själva skolan och dess tillbehör står exploatören själv för.

Ramavtalet omfattar en option av tomträttsupplåtelse för exploatören på kommunägd mark, del av fastigheten Hallunda 4:34. I ett senare skede kommer ett genomförandeavtal tecknas som reglerar frågor om genomförande av exploateringen, ansvarsfördelning, med mera. Ramavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 1 mars 2022 och att beslutet vinner laga kraft.

**Referens**

Simon Aspenberg
simon.aspenberg@botkyrka.se

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Godkännande av ramavtal Edessaskolan

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner ramavtal med Stiftelsen Bar Hebreus, 802424-2391 avseende exploateringsprojekt Edessaskolan.

Sammanfattning

Exploateringsprojektets syfte är att utveckla marken vid Kårsby IP för att möjliggöra bebyggelse av nya Edesskolan.

Edessaskolan är en friskola som ägs av Stiftelsen Bar Hebreus. Ramavtalet med Stiftelsen Bar Hebreus innebär att exploatören svarar för kostnader för framtagande av detaljplanen, enligt plankostnadsavtalet, samt för kostnader för eventuella ledningsflyttar inom exploateringsområdet. Då fastigheten kommer upplåtas med tomträtt så kommer kommunen bekosta utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar och sedan erhålla motsvarande belopp genom en höjd tomträttsavgäld. Utbyggnaden av själva skolan och dess tillbehör står exploatören själv för.

Ramavtalet omfattar en option av tomträttsupplåtelse för exploatören på kommunägd mark, del av fastigheten Hallunda 4:34. I ett senare skede kommer ett genomförandeavtal tecknas som reglerar frågor om genomförande av exploateringen, ansvarsfördelning, med mera. Ramavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 1 mars 2022 och att beslutet vinner laga kraft.



Ärendet

Edessaskolan är idag inhyrda i Borgskolan i Hallunda-Norsborg, men stundande rivning och nybyggnation av skolan förutsätter att Edessa hittar nya lokaler. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en skolbyggnad i anslutning till Kårsby idrottsplats i sydvästra Norsborg.

Exploateringsområdet omfattar del av fastighet Hallunda 4:34 som ägs av kommunen. Kommunen har efter dialog med Stiftelsen Bar Hebreus tecknat bilagt ramavtal för att möjliggöra nya Edessaskolan. Ramavtalet beskriver förutsättningarna för parternas åtaganden och finansiering av detaljplanearbetet och kommande exploatering. Innan antagande av detaljplan ska särskilt upprättat genomförandeavtal samt tomträttsavtal tecknas mellan parterna.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Tomträtt – optionsrätt

Ramavtalet ger exploitören option för tomträttsupplåtelse av skolbyggnad inom exploateringsområde till och med det datum som inträffar två år efter att detta avtal har godkänts av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft.

För den första tomträttsavgäldsperioden kommer kommunen beräkna avgäldsbeloppet med utgångspunkt i markens marknadsvärde samt med hänsyn till de investeringar kommunen behövt genomföra för att möjliggöra etableringen av skolan. Kommunens investeringar handlar sannolikt till största del om utbyggnad av väg, men kan även vara flytt av befintliga funktioner inom avtalsområdet etc. Parterna ska överenskomma om tomträttsavgäld senast i samband med tecknande av genomförandeavtal.

Tomträttsavgälden justeras sedan löpande med lagstadgade tidsintervall. Vid omreglering av tomträttsavgäld finns tydliga regler kring hur avgäldsbeloppet ska bestämmas. Enligt 13 kap. 11 § Jordabalken ska tomträttsavgälden bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstillfället (avgäldsunderlag) och motsvara skälig ränta (avgäldsränta) på det uppskattade markvärdet. Den årliga avgälden blir sedan avgäldsunderlaget gånger avgäldsräntan.

**Kostnader för detaljplan**

Plankostnader uppskattas uppgå till 1 145 000 kr. De kostnader som beräknas uppkomma är tid för de personer som deltar i projektet och utredningar. Enligt plankostnadsavtalet kommer intäkter tas ut i enlighet med kommunens plantaxa och uppskattas till 1 421 000 kr. Projektets totala netto beräknas bli 276 000 kr under planskedet. Plankostnader och planintäkter arbetas in i kommande yttrande till mål och budget.

Exploatören ska betala samtliga kostnader för framtagande av detaljplanering av exploateringsområdet, inklusive nödvändiga utredningar och undersökningar, med mera. Kommunen har träffat plankostnadsavtal med exploatören, avtalet förväntas beslutas i Samhällsbyggnadsnämnden 14 december 2021.

Allmänna platser (gator, parker, med mera)

Då fastigheten ska upplåtas med tomträtt så har inte kommunen möjlighet att låta exploatör bekosta utbyggnad av allmän plats i likhet i hur kommunen normalt gör. Istället kommer kostnader för utbyggnad av allmänna platser, såsom gator finansieras av kommunen för att sedan betalas av exploatören genom en högre årlig tomträttsavgäld. Kostnad för utbyggnad av gata i form av breddad infartsväg från Kårsbyvägen samt vändplan inom planområdet är uppskattad till 4 000 000 kr. Detta är en mycket tidig uppskattning och ska således endast se som en ungefärlig indikation.

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

Kommunala vatten- och avloppsanläggningar

Anslutningsavgift för vatten och avlopp ska exploatören betala till kommunen enligt för varje tillfälle gällande taxa. Uppskattad anslutningsavgift för vatten och avlopp är uppskattad till 1 000 000 kr. Ett separat VA-avtal kan komma att tecknas om det fordras för att närmare reglera finansiering för VA-utbyggnaden. Uppskattad kostnad för utbyggnad kommunalt vatten- och avlopp är uppskattad till 250 000 kr. Ovanstående siffror är uppskattade i ett mycket tidigt skede och således ungefärliga.

Avtalets giltighet

Parternas intention är att fullfölja den ambition som detta avtal beskriver men båda parter är medvetna om att skriftlig förbindelse om framtida överlåtelse eller förvärv av fast egendom saknar rättsverkan.



Som villkor för antagande av detaljplan ska exploatören träffa tomträttsavtal 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 krav på att exploatören ställer säkerhet för fullgörande av exploatörens åtaganden

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin
Mark- och exploateringschef

Bilagor

- Ramavtal
- Bilagor till ramavtal
 - Bilaga 1: Geografiskt Avtalsområde
 - Bilaga 2: Plankostnadsavtal (kopia av undertecknat avtal)
 - Bilaga 3: Skisser daterade oktober 2021
 - Bilaga 4: Hållbarhetsmål

Expedieras till:

Kommunstyrelsen
Carina Molin, samhällsbyggnadsdirektör
Sara Hagelin, mark- och exploateringschef
Simon Aspenberg, mark- och exploateringsingenjör
Madelene Fredriksson, ekonomichef
Ann-Marie Hällborn, projektcontroller

RAMAVTAL

FÖR UTVECKLING AV EDESSASKOLAN

mellan

Botkyrka kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

och

Stiftelsen Bar Hebreus

org.nr. 802424-2391

org. nr. 212000-2882

Borgvägen 10

147 85 Tumba,

145 68 Norsborg,

nedan benämnd **Kommunen**

nedan benämnd **Edessaskolan,**

och nedan gemensamt benämnda **Parterna**.

1 § Bakgrund

Parterna har för avsikt att pröva förutsättningarna för byggande av en skola på del av Kommunens fastighet Hallunda 4:34. Edessaskolans behov av markyta uppskattas till ca 6000 kvm där de i egen regi uppföra en skola.

Edessaskolan har tagit fram en första skiss för den nya skolan, bilaga 3. Under planarbetet kommer denna utvärderas och utvecklas. Edessaskolan är medveten om att man i skissen tagit mer mark i anspråk än de ovan angivna 6000 kvm.

För skolan nödvändiga kompletterande lokaler såsom slöjdsal och matsal så planeras detta uppföras inom projektet. Utgångspunkten är dock att gymnastiksal inte ska uppföras utan att denna funktion i stället ska lösas genom att Edessaskolan hyr befintlig lokal i närområdet. Gymnastiksal bedöms inte rymmas utrymmesmässigt inom planområdet och ekonomiskt bedöms det vara en för stor kostnad för Edessaskolan. Exakt omfattning och behov gällande lokaler kommer att preciseras närmare under detaljplanarbetet och i det kommande genomförandeavtalet samt tomträttsavtalet.

2 § Syfte

Syftet med detta avtal är att lägga fast ramarna för samverkan mellan Parterna omfattande:

- Parternas kommande åtaganden
- finansiering av projektet
- avgränsning av och inriktning för en i samhällsbyggnadshänseende lämplig detaljplan
- kommande genomförandeavtal
- optionsrätt för tomträttsupplåtelse

Detta avtal kommer att fullföljas med tomträttsavtal samt genomförandeavtal.

3 § Geografiskt avtalsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal del av Hallunda 4:34, som har markerats i bilaga 1 och benämns nedan Avtalsområdet.

Den geografiska avgränsningen av Avtalsområdet bestäms slutgiltigt i detaljplaneprocessen och vid upprättande av tomträttsupplåtelse.

4 § Markägoförhållanden

Botkyrka kommun är lagfaren ägare till fastigheterna Hallunda 4:34 och kommer att förbli registrerad lagfaren ägare till fastigheten. Marken kommer efter lagakraftvunnen detaljplan kunna upplåtas med tomträtt till Edessaskolan enligt 6 § Optionsrätt för tomträttsupplåtelse.

5 § Detaljplan

För Avtalsområdet gäller idag detaljplan 53-09-1. Kommunen och Edessaskolan ska gemensamt verka för att ny detaljplan tas fram för Avtalsområdet. Arbetet ska bedrivas med sikte på ett beslut om antagande under första kvartalet 2023.

Framtagandet av ny detaljplan regleras i ett separat plankostnadsavtal.

Edessaskolan är medveten om att Kommunen har rätt att avbryta planarbetet ifall det exempelvis med hänsyn till natur, miljö eller ekonomi 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 Edessaskolan har någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

Projektets ekonomiska genomförbarhet är för båda Parterna av största vikt. Inför att detaljplanen tas på samråd ska Edessaskolan anlita och bekosta att en väletablerad konsultfirma tar fram en kalkyl för hela projektet. Detta i syfte att säkerställa att båda Parterna har en god uppfattning över projektets förväntade kostnader och att dessa är hanterbara.

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

6 § Optionsrätt för tomträtsupplåtelse

6.1 § Markområdet

Edessaskolan har optionsrätt för tomträtsupplåtelse avseende all kvartersmark för skola och därmed förenlig verksamhet (Markområdet) inom Avtalsområdet enligt bilaga 1.

Markrådets slutliga omfattning kommer att preciseras i tomträtsavtalet och genomförandeavtalet enligt 10 §.

6.2 § Option

Förutsatt att

- samrådskedet för Detaljplanen, i huvudsaklig överensstämmelse med 1 § och 5 § har avslutats, och
- förutsättningarna för detta avtals ingående inte väsentligen har förändrats

äger

- Edessaskolan rätt att avropa upplåtelse av tomträtt, och
- Kommunen rätt att avropa upplåtelse av tomträtt

av Markområdet enligt 6.1 § samt rätt att ingå ömsesidigt tomträtsavtal för Markområdet, reglering av genomförandefrågor, ansvarsfördelning, m.m. enligt villkoren i detta ramavtal.

Avtalet för tomträtsupplåtelse och genomförandeavtal ska undertecknas av Exploatören innan Kommunen fattar beslut om granskning för Detaljplanen. Tomträtt kan slutligen upprättas efter att detaljplanen vunnit laga kraft och planenlig fastighetsbildning har skett.

Optionsrätten upphör 2 år efter att detta avtal har godkänts av kommunfullmäktige genom beslut som sedan 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.

7 § Markfrågor

7.1 § Allmän plats

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom Avtalsområdet.

7.2 § Lantmäteriförrättningar m.m.

Kommunen ansöker om och Edessaskolan bekostar lantmäteriförrättningar erforderliga för detaljplanens genomförande.

8 § Ekonomi och betalning

8.1 § Ersättning för tomträttsupplåtelse

För den första tomträttsavgäldsperioden kommer kommunen beräkna avgäldsbeloppet med utgångspunkt i markens marknadsvärde samt med hänsyn till de investeringar kommunen behövt genomföra för att möjliggöra etableringen av skolan. Kommunens investeringar handlar sannolikt till största del om utbyggnad av väg, men kan även vara flytt av befintliga funktioner inom Avtalsområdet etc. Parterna ska överenskomma om tomträttsavgäld senast i samband med tecknande av genomförandavtal.

Tomträttsavgälden justeras sedan löpande med lagstadgade tidsintervall. Vid omreglering av tomträttsavgäld finns tydliga regler kring hur avgäldsbeloppet ska bestämmas. Enligt 13 kap. 11 § Jordabalken ska tomträttsavgälden bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstillfället (avgäldsunderlag) och motsvara skälig ränta (avgäldsränta) på det uppskattade markvärdet. Den årliga avgälden blir sedan avgäldsunderlaget gånger avgäldsräntan.

8.2 § Ersättning samt avgifter för allmänna anläggningar

Anslutningsavgift för vatten och avlopp ska betalas av Edessaskolan till Kommunen enligt för vid varje tidpunkt gällande taxa. Ett separat VA-avtal kan komma att tecknas om det fordras för att närmare reglera finansiering för VA-utbyggnaden.

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

8.3 § Plankostnad

Edessaskolan ersätter Kommunen för arbete med detaljplanen enligt de villkor som finns i samtidigt upprättat Plankostnadsavtal, bilaga 2.

8.4 § Ersättning för avtalsskrivning m.m.

Edessaskolan ska ersätta kommunens arbete med avtalsarbete (ramavtal, tomträttsavtal, avtalsuppföljning, administration etc.) som är direkt kopplat till projektet. Edessaskolan kommer att debiteras nedlagd tid enligt rörligt arvode med budget. Kostnad per upparbetad timme motsvarar 1104 kr/timme och följer kommunens taxa för plantjänster. Ingen moms utgår på kommunens nedlagda tid. Debitering sker kvartalsvis i efterhand.

När ramavtalet vunnit laga kraft kommer Kommunen debitera de timmar som upparbetats i projektet från och med 2021-07-01. Kostnaden för hittills nedlagd tid är 55 000 kr.

8.5 § Faktura, dröjsmålsränta

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

Edessaskolans fakturaadress är:

Edessaskolan

Eventuell ny faktureringsadress ska meddelas skriftligen.

9 § Åtaganden

9.1 § Allmänna anläggningar

Eventuell utbyggnad av allmänna anläggningar (gata, park, VA) inklusive projektering samt byggledning/kontroll m.m., som är en konsekvens av aktuell exploatering, utförs av Kommunen.

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

9.2 § Gestaltning

Parterna är överens om att gestaltungsfrågorna är viktiga. Gestaltningen ska regleras i genomförandeavtalet enligt 10 §.

9.3 § Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske lokalt inom den egna fastigheten. Riktlinjer i kommunens dagvattenstrategi ska följas. Avtalsområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för östra Mälarens vattenskyddsområde, varför särskild hänsyn måste tas till dagvattenhanteringen.

9.4 § Parkering

Det behov av bil- och cykelparkeringsplatser som uppstår som en följd av aktuell exploatering ska av Edessaskolan tillgodoses inom det egna området. Antalet parkeringsplatser tas fram i samråd med Kommunen. Möjligheten till samnyttjande av parkeringsplatser ska ses över för att åstadkomma ett så effektivt markutnyttjande som möjligt.

9.5 § Buller

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

9.6 § Riskåtgärder

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

9.7 § Befintliga ledningar

Nödvändig flytt av befintliga ledningar bekostas av Edessaskolan.

9.8 § Avfallshantering

Edessaskolan svarar själv för avtal om hantering av avfall.

9.9 § Hållbarhetskriterier

Edessaskolan är medveten om att detaljplanearbetet ska vara socialt värdeskapande och ska tillsammans med Kommunen identifiera åtaganden för att stärka hållbarheten inom området. Utgångspunkten härvid är således det lokala perspektivet och Hållbarhetsutmaningarna för Botkyrka kommun.

Edessaskolan och Kommunen har gemensamt kommit överens om förslag till åtgärder för ökad hållbarhet i bilaga 4. Edessaskolan förbinder sig att under planprocessen aktivt arbeta för att uppfylla målen. Målen kommer att konkretiseras ytterligare i det kommande genomförandeavtalet.

10 § Genomförandeavtal

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

Avtalet upprättas parallellt med detaljplanen och tecknas av Edessaskolan innan detaljplanen tas på granskning för att senare godkännas av kommunfullmäktige senast vid samma tillfälle som detaljplanen antas.

11 § Viten

11.1 § God samhällsbyggnad

I syfte att säkra att exploateringsprojektet realiseras på de villkor som avtalas i kommande genomförandeavtal enligt 10 § så kommer Kommunen i genomförandeavtalet att ställa krav på att Exploatören ska erlægga viten om Edessaskolan inte fullföljer sina åtaganden i enlighet med avtalet.

11.2 § Avtalsavvikelser och avtalsbrott

Ingångna avtal ska hållas. Avvikelser från vad som har avtalats kan i vissa fall vara påkallade, men varje avvikelse från träffade avtal förutsätter alltid och kan endast ske efter ny skriftlig överenskommelse.

I kommande genomförandeavtal kommer kommunen att ställa krav på Edessaskolan enligt nedan principer:

- att Edessaskolan så långt det är möjligt för Kommunen likställer villkoren före Edessaskolan avvikelser från eller brott mot träffade avtal
- att Edessaskolan ska hålla kommunen ekonomiskt skadeslös
- återställande när det är möjligt och så långt det är möjligt
- ekonomisk kompensation enligt skadeståndsrättsliga principer
- viten proportionella mot avvikelsernas betydelse, omfattning och konsekvenser

Kommande viten enligt 11.1 och 11.2 §§ syftar till att säkra ett kvalitativt samhällsbyggande och att ingånget avtal följs. Vitena kommer att utformas för att skapa starka incitament för Edessaskolan att följa vad som har avtalats.

Viten enligt ovan omfattas av säkerhet enligt 12 §.

12 § Säkerhet

Edessaskolan förbinder sig att vid ingående av avtal enligt 10 §, lämna fullgod säkerhet för fullgörande av samtliga åtaganden. Denna säkerhet kan innebära att kommunen begär bankgaranti.

Säkerheten ska omfatta:

1. Betalning av ersättning enligt 8 §
2. Viten enligt 11 §
3. Edessaskolans övriga åtaganden enligt kommande tomträtts- och genomförandeavtalet.

Säkerhet enligt ovan ska lämnas med ett tillägg om femton (15) procent.

13 § Överlåtelse av avtal

Parterna får inte överlåta detta avtal utan motpartens skriftliga medgivande.

14 § Kommunikation

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog med allmänheten och boende i området under hela projektet.

15 § Tvist

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

16 § Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2022-03-01 genom 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 upplåtelse av tomträtt saknar rättsverkan. I övrigt är detta avtal bindande mellan Parterna såvitt följer av gällande rätt.

17 § Ombud

Ombud i detta avtal är för Kommunen, mark- och exploateringschefen och för Edessaskolan, Ordförande i Stiftelsen Bar Hebreus, f.n. Gabriel Marawgeh.

Edessaskolans ombud äger behörighet att företräda Edessaskolan och Kommunens ombud äger behörighet att företräda Kommunen inom ramen för detta avtal.

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

Tumba 2021 - -

Norsborg 2021 - -

För Botkyrka kommun

För Stiftelsen Bar Hebreus

Sara Hagelin
Mark- och exploateringschef

Gabriel Marawgeh
Ordförande Stiftelsen Bar Hebreus

Bilagor

Bilaga 1: Geografiskt Avtalsområde

Bilaga 2: Plankostnadsavtal (kopia av undertecknat avtal)

Bilaga 3: Skisser daterade oktober 2021

Bilaga 4: Hållbarhetsmål

Bilaga 1 – Geografiskt avtalsområde





Plankostnadsavtal för detaljplan Edessaskolan (del av Hallunda 4:34)

§ 1 Parter och bakgrund

Detta avtal har upprättats mellan Botkyrka kommun, nedan kallad Kommunen, och Stiftelsen Bar Hebreus (org.nr. 802424-2391), nedan kallad Bolaget.

Bolaget ska bekosta planarbetet för att ta fram ett förslag till detaljplan och med anledning 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 planlägga del av Kårsby idrottsplats för skola.

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 samt utredningarnas art kan komma att ändras.

Kommunens vid tidpunkten gällande policys och strategier, till exempel kommunens dagvattenpolicy, teknisk handbok samt parkeringstal, kommer att följas i planarbetet.

§ 3 Planavgränsning

En preliminär tidplan och avgränsning av planområdet redovisas i bilaga 2. Planområdet kommer att preciseras under detaljplanearbetet. Parterna ska snarast möjligt redovisa eventuella förändringar i tidplanen.

Tomträttsavtalet och genomförandeavtalet kan delvis komma att omfatta ett annat område än detaljplanen.

§ 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. Taxan uppdateras årsvis. Ingen moms utgår på Kommunens arbete.

Innan Kommunen upphandlar externa tjänster som avses bekostas av Bolaget ska dennes medgivande inhämtas.

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

Kostnaderna faktureras kvartalsvis i efterskott.

§ 5 Genomförandeavtal

I ett särskilt genomförandeavtal eller motsvarande kommer Bolagets åtaganden med avseende på gång- och cykelvägar, vägar, vatten och avlopp, dagvattenhantering samt andra allmänna och gemensamma anläggningar som kopplas till projektet att preciseras. Avtalet ska utarbetas parallellt med detaljplanarbetet. Även utformning av utbyggnadsområden kan ingå i avtalet.

Taxor och avgifter för bebyggelse och anläggningar m.m. ska betalas av Bolaget enligt marköverlåtelse- och genomförandeavtalet eller enligt de regler som gäller vid tidpunkten för debitering. Avtalet ska också hantera eventuella rättighetsupplåtelse.

Tomträttsavtal och genomförandeavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige i anslutning till att detaljplanen antas.

§ 6 Avbrytande av planarbetet

Detta avtal 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.

§ 7 Tvist

Tvist rörande detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

§ 8 Godkännande

Detta avtal gäller endast under förutsättning att parterna undertecknar avtalet senast den 1 januari 2022.

§ 9 Överlåtelse

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

§ 10 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 _____

För samhällsbyggnadsförvaltningen

För Stiftelsen Bar Hebreus

Charlotte Rickardsson

Gabriel Marawgeh

Bevittnas

Bevittnas

bilaga 1

Parternas engagemang

Denna sammanställning redovisar parternas engagemang och ansvar för att ta fram de handlingar som ligger till grund för planarbetet. Alla handlingar ska utarbetas av och/eller i samråd med kommunen. Kommunen godkänner konsult, tar fram förfrågningsunderlag samt granskar och godkänner konsultens leverans.

Föreningen bekostar samtliga handlingar oavsett vem som ansvarar för upphandlingen.

Nedan förteckning över utredningar är preliminär. Antalet utredningar samt utredningarnas art kan komma att ändras.

<u>Planhandlingar</u>	<u>Utförs av</u>	<u>Upphandlas av</u>
Plankarta	Kommunen	-
Planbeskrivning	Kommunen	-
Illustrationsmaterial	Konsult	Bolaget
Grundkarta	Kommunen	-
Fastighetsförteckning	Lantmäteriet	Kommunen
Uppdatering av fastighetsförteckning	Lantmäteriet	Kommunen
Undersökning (Behovsbedömning)	Kommunen	-

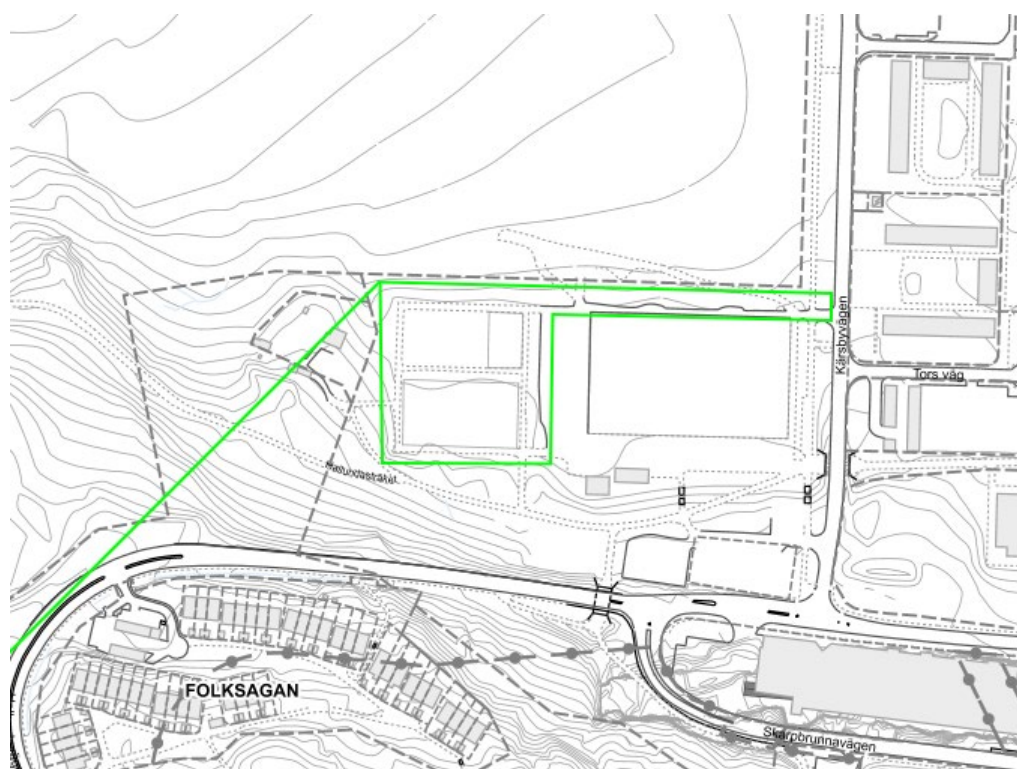
<u>Utredningar m.m.</u>	<u>Utförs av</u>	<u>Upphandlas av</u>
Miljöbedömning inkl. MKB	Kommunen	Konsult
Arkeologisk utredning	Länsstyrelsen	Kommunen
Dagvattenutredning	Konsult	Kommunen
Förprojektering av gata	Konsult	Kommunen
Geoteknisk utredning	Konsult	Kommunen
Gestaltningförslag inkl. 3D-modell	Konsult	Bolaget
Markstabilitet	Konsult	Kommunen
Naturinventering	Konsult	Kommunen
Riksintresse för kulturmiljön	Konsult	Kommunen
Trafik- och parkeringsutredning	Konsult	Kommunen
Exploateringsavtal	Kommunen	-

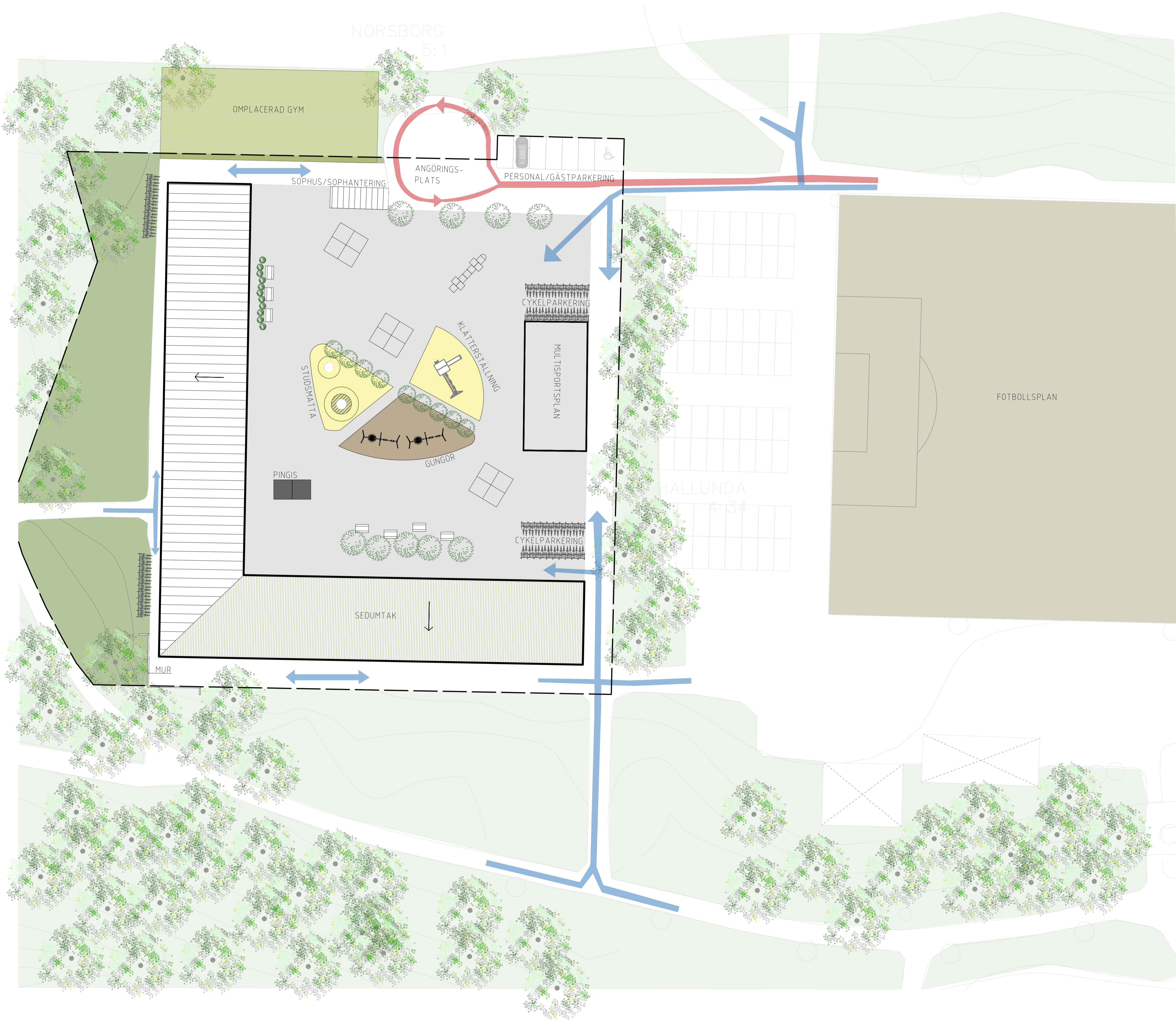
bilaga 2

Preliminär tidplan för planprocessen

Samrådsskede	kvartal 2-3 2022
Antagen plan	kvartal 1 2023

Preliminär avgränsning av detaljplanen





Edessaskolan

— — Föreslagen Fastighetsgräns

← Körfält

← GC-väg

□ Ny byggnad/husliv

⊠ Bef. byggnad

BYA - 1603 m²

BTA - 3206 m²

FA - 7140 m²

Skolgårdsyta - 5137 m²

Skolgårdsyta/elev - 25.7 m²/elev

20 anställda och 200 elever

Cykelplatser:

1cpl/person -> 220 cykelplatser

Parkeringsplatser:

Anställda - P-tal 0.2

Besökare - P-tal 0.05

-> 14 p-platser

7 p-platser placeras på egna fastigheten, 7 p-platser placeras på kommunal parkering (samutnyttjande).

Förslag 1, Utkast 1

2021-10-08

MAREE



Bilaga 3 – Hållbarhetskriterier

Bilaga till ramavtalet för Edessaskolan.

Åtgärd – vad?	Aktivitet – hur?	Tidsbestämning – när?
Lokalt bidra med social utveckling	Samarbete med lokala föreningar i området, kommunens berörda verksamheter och egna trygghetskapande åtgärder	Arbetet planeras komma i gång när byggandet startar och kommer att pågå tills vidare
Social utveckling och inkludering	Nära dialog med lokalsamhället, föräldragrupper och egna trygghetskapande åtgärder	Arbetet planeras komma i gång när byggandet startar och kommer att pågå tills vidare
Hållbart byggande	Ställa krav på byggtreprenören att byggande uppfyller ställda krav på miljö- och klimatsmart sätt, hantera ev. avfall enligt riktlinjer och allmänt ta hänsyn till omgivningen	Under pågående byggarbete samt ev. under drift.
Skapa trygghet	I samarbete med lokala föreningar i området planera för ökad trygghet genom att stödja med information till föräldragrupper om t.ex. nattvandring, bedriva kvällsverksamhet för barn och unga och erbjuda meningsfulla aktiviteter. Om kommunen och förutsättningarna medger det bedriva fritidsgårdsverksamhet på kvällen och ev. helger	När skolverksamheten kommit i gång på plats
Skapa sociala ytor	Skolan kommer att, förutsatt att rådighet finns, öppna de delar av skolans lokaler för andra sociala verksamheter efter avslutad skolundervisning t.ex. plats för äldre att umgås och motsvara	När skolverksamheten kommit i gång på plats