



Södertälje
kommun

SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2013 -01- 21	
Dnr	Rnr

20
1(3)
KS20130201

2013-01-11
Tjänsteskrivelse

Dnr
KS 13/28

Kontor

Handläggare

Samhällsbyggnadskontoret Bengt Larsson/Benny Karlsson
08-523 024 04/08-523 016 91
bengt.larsson@sodertalje.se
/benny.karlsson@sodertalje.se

Kommunstyrelsen

Övergripande exploateringskalkyl för Almnäsområdet avseende kommunala kostnader och intäkter enligt upprättat planprogram.

Dnr KS 13/28

Sammanfattning av ärendet

Ett planprogram upprättat för Almnäsområdet har varit ute för samråd under tiden 10 juli - 30 september 2012. Samrådsredogörelsen redovisas i separat ärende.

Samhällsbyggnadskontoret har med anledning av och utifrån planprogrammet upprättat en övergripande kalkyl/exploateringskalkyl där kommunala kostnader och intäkter beräknats.

Utbyggnaden/kalkylen är indelad i tre utbyggnadsetapper. Det kommunala markinnehavet – framtida tomtmark - har beräknats till totalt 150 ha för de tre utbyggnadsetapperna. Den privata markinnehavaren inom området – PEAB - är också berörd i kalkylen och deras framtida tomtmark uppskattas till 30 hektar. Den totala utbyggnadstiden är i kalkylen satt till 30 år.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets skrivelse av den 11 januari 2013

Kopia av karta tillhörande planprogrammet (bilaga 1)

Ärendet

Ett planprogram upprättat för Almnäsområdet har varit ute för samråd under tiden 10 juli - 30 september 2012. Samrådsredogörelsen inklusive förslag till beslut redovisas i separat ärende.

Samhällsbyggnadskontoret har med anledning av och utifrån planprogrammet upprättat en övergripande kalkyl/exploateringskalkyl där kommunala kostnader och intäkter beräknats.

Utbyggnaden/exploateringskalkylen är indelad i tre utbyggnadsetapper. Det kommunala markinnehavet – framtida tomtmark - har beräknats till totalt 150 ha för de tre utbyggnadsetapperna. Den privata markinnehavaren inom området – PEAB - är också berörd i exploateringskalkylen där deras framtida tomtmark uppskattas till 30 hektar. Den totala utbyggnadstiden är i exploateringskalkylen satt till 30 år. De ingångsvärden som används i exploateringskalkylen är kommunens markköp – 60 miljoner kronor- samt andel i byggandet av ny trafikplats vid motorväg E 20 – 31 miljoner kronor. Utöver dessa kostnader tillkommer ytterligare kostnader för bland annat nyanläggning och upprustning av det övergripande gatunätet samt kostnader direkt hänförliga till de olika exploateringsetapperna såsom gator, parkanläggningar, kostnader för dagvattenhantering mm.

Telgekoncernens kostnader och intäkter har inte beaktats i kalkylen men däremot så har utbyggnadsetapperna anpassats till Telgekoncernens redan utbyggda infrastruktur inom Almnäsområdet.

I takt med ett fortsatt planarbete kan arealer på framtida tomtmark och byggrätter, liksom kostnader för kommunala investeringar bättre bedömas och ge ett säkrare kalkylunderlag. Desamma gäller bedömningar och val av lämplig etappindelning. Eftersom utbyggnaden kommer att ske etappvis under väldigt lång tid kan då också överväganden ske om i vilken form och när i tiden den blivande tomtmarken lämpligen kan säljas för att underlätta kommunens investeringskostnad.

Det är av vikt att kommunen har rådighet över planläggningen samt ett avgörande inflytande på när och hur framtida exploatering ska ske. Inför ett fortsatt planarbete, val av planbestämmelser/bebyggelseinnehåll, bedömningar om exploateringsförutsättningar / exploateringsgrad etc föreslås därför att Almnäsprojektet tills vidare hanteras helt inom den kommunala förvaltningen och att bolaget Telge Almnäs AB tills vidare vilandeförklaras.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

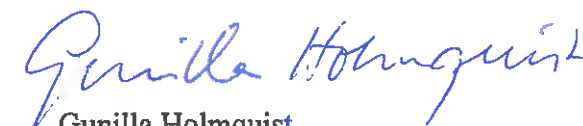
Kalkylen visar att det tar lång tid innan projektet går runt ekonomiskt. För att ändå genomföra projektet utan att kommunens investeringsvolym belastas, krävs att mark successivt säljs av vartefter den är detaljplanelagd.

Kommunförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Inriktningen för exploateringen sker etappvis och i huvudsak grundat på programförslaget till detaljplan för Almnäsområdet
2. Utbyggnaden av Almnäsområdet skall finansieras genom att etappvis sälja planlagd tomtmark inom Almnäsområdet
3. Telge Almnäs AB förklaras vilande tills vidare.

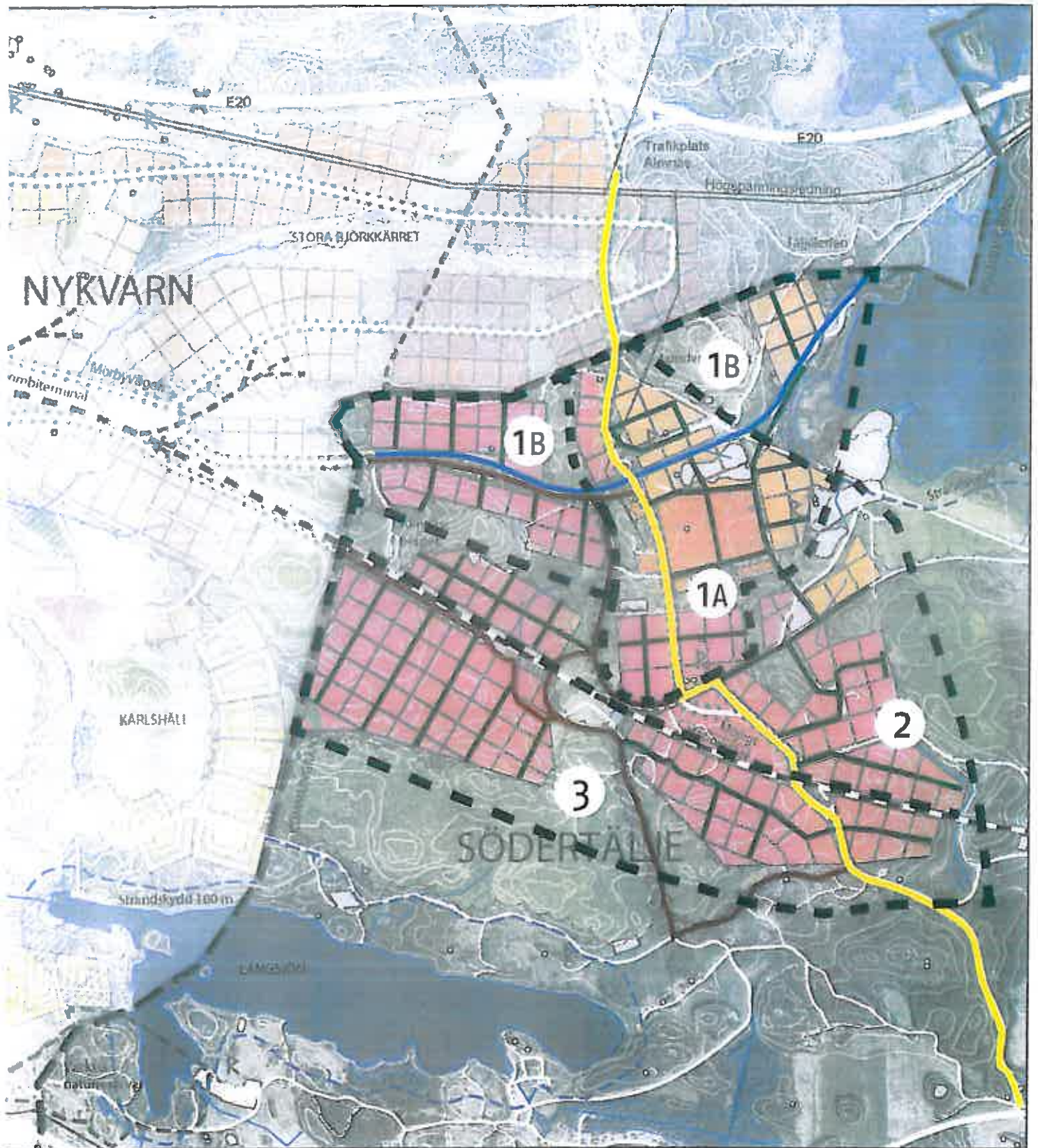


Martin Andrae
Stadsdirektör



Gunilla Holmquist
Samhällsbyggnadsdirektör

*Beslutet expedieras till:
Sbk/akten*



— — — — — Etappgräns

① Etappnummer

— Huvudgata

— Huvudgata kommunal

— Lokalgata kommunal

— Gång- och cykelväg

Huvudgata

Huvudgata kommunal

Lokalgata kommunal

Gång- och cykelväg