

SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN:

Utbyggnad

1

START

2

PLANERING

3

GENOMFÖRANDE

■ Nu är det dags att sätta spaden i marken! Men innan dess måste förprojekteringen som påbörjades i planeringskedet kompletteras med en detaljprojektering. Detaljprojekteringen inleds när detaljplanen vunnit laga kraft. Den beskriver hur olika anläggningar, som exempelvis gator och parker, ska byggas ut. Därefter kan själva byggandet starta. Du får börja bygga när de kommunala anläggningarna är utbyggda.



1 Förprojektering

I detaljplaneskedet är det vanligt att tidigt starta förprojekteringar för att ta reda på områdets förutsättningar, exempelvis kontrollerar vi höjder, lutningar och bredder på gator. Resultaten från förprojekteringen är underlag till detaljplanen.

2 Detaljprojektering

När detaljplanen vunnit laga kraft startar sedan arbetet med detaljprojektering – hur infrastruktur som gator, vatten och avlopp samt lekplatser och andra allmänna platser ska byggas ut. När det rör sig om kommunala anläggningar utförs detaljprojekteringen av kommunen.

Innan detaljprojektering kan påbörjas måste kommunen göra en upphandling av både projektörer och projektledare. Processen kan ta tid, eftersom vi måste följa lagen om offentlig upphandling, LOU. Det betyder att flera aktörer kan lämna anbud på det underlag vi har tagit fram. Den aktör som lämnar det mest fördelaktiga anbudet vinner upphandlingen. Detta beslut kan dock överklagas av de andra aktörerna, vilket kan medföra att processen drar ut på tiden.

Projektering av gata, dagvatten, VA och andra ledningar behöver ske så att de olika delarna samordnas. Parallellt med kommunens detaljprojektering pågår vanligen exploatörens projektering. En pågående diskussion mellan kommun och exploatör är därför viktig i detta skede.

Nästa steg är att upphandla entreprenörer och byggleddare som ska bygga ut området och anläggningar. Processen kan ta tid, eftersom vi även i detta skede måste följa lagen om offentlig upphandling, LOU.

3 Byggande

När projekteringen är genomförd är det dags att börja bygga. Det finns två typfall:

Alternativ 1

I normalfallet ska de kommunala anläggningarna byggas ut innan du börjar med din utbyggnad. När de kommunala anläggningarna är klara anlitas en extern besiktningsman. När besiktningsmannen har slutbesiktigt och godkänt de kommunala anläggningarna anses de vara färdiga. Efter detta kan marken överlåtas

till dig och du kan börja bygga de bostäder, lokaler eller industribyggnader som ingår i överenskommelsen.

Alternativ 2

I vissa fall är de kommunala anläggningarna redan utbyggda, exempelvis i en del förtätningsområden. Då kan du köpa marken och börja bygga när det finns ett undertecknat avtal.

De kommunala anläggningarna är alltså helt klara innan du börjar bygga. I undantagsfall kan dock vissa finplaneringsåtgärder, exempelvis nytt asfaltlager på gatorna, göras efter att du är klar med din utbyggnad.

Innan utbyggnaden påbörjas tecknas någon form av genomförandavtal mellan kommunen och exploatören. Under utbyggnadsprocessen har vi sedan kontinuerliga uppföljningsmöten om avtal och genomförandefrågor. Avtalsförhållandet mellan oss upphör normalt när tomtmarken är iordningställd, exploateringsområdet är bebyggt och inflyttning har skett.

Kostnader

När vi är markägare regleras kostnaderna i markanvisningsavtalet. Kostnaderna är bland annat priset för marken och eventuella administrationskostnader. Kommunal mark säljs alltid till ett marknadsmässigt pris och fastställs vanligen vid en värdering.

Är du markägare upprättas ett exploateringsavtal där gatukostnader och administrativa kostnader kan regleras.

Utöver ovanstående kostnader tillkommer olika anslutningsavgifter, till exempel för el samt vatten och avlopp. Dessa betalar du till Telge Nät.

Kontaktuppgifter

Projekt- och exploateringsenheten

E-post: pex@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00

Telge Nät

Webbsida: www.telge.se

Telefon: 08-550 221 00