



Kumla kommun

# Genomförandeplan

För Gröna Sörby

 Vision

  Program

   Policy

    Regler

     Handlingsplan

      Riktlinjer

 Kommunfullmäktige

 Kommunstyrelsen

 Nämnd

## **Innehållsförteckning**

<b>Bakgrund</b>	<b>4</b>
<b>Syfte</b>	<b>4</b>
<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>Marknadsanalys</b>	<b>5</b>
<b>Bedömda intäkter och kostnader</b>	<b>8</b>
<b>Tidplan och förutsättningar</b>	<b>10</b>

Beslutande:  
Datum och paragraf:  
Dokumentansvarig:  
Revideras:  
Gäller till:

## Bakgrund

Planprogram Det gröna Sörby antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2016-10-19. Planprogrammet togs fram för att skapa ett underlag för detaljplanering genom att klargöra förutsättningar och ange riktlinjer för områdets framtida användning.

Planprogrammet visar på ett förslag med ca 300 bostäder, både småhus och flerbostadshus, verksamhetsmark och ett nytt aktivitetsfält. Bebyggelsen i området ska bjuda på en variation i gestaltning, utförande och placering. Det gröna Sörby är indelat i olika etapper för detaljplaneläggning.

Det gröna Sörby är ett omfattande exploateringsprojekt som, förutom bostadstomter och verksamhetsmark, innefattar ett aktivitetsfält.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-09-07 att en fördjupning av planprogrammet ska göras för att kunna gå vidare med detaljplanearbetet. Genomförandeplanen är en del av fördjupningen.

## Syfte

En genomförandeplan är ett hjälpmedel vid framtagande och genomförande av detaljplan. Genomförandeplanen tar sin utgångspunkt i det antagna planprogrammet, hållbarhetsstrategin och gestaltungsprogrammet.

Genomförandeplanen ska klargöra hur exploateringen ska genomföras genom att analysera marknaden, visa på en kostnads/nytta-analys, redovisa kostnader och intäkter, föreslå tidplan -i vilken takt genomförandet ska ske samt visa på viktiga frågor som ska lösas i varje utbyggnadsetapp.

Målet med genomförandeplanen är att skapa en gemensam bild i hur genomförandet av Gröna Sörby ska ske samt fungera som stöd i framtagande av detaljplaner.

## Sammanfattning

En sammanfattning av genomförandeplanens huvuddrag:

- Planprogrammet delas in i tre detaljplaner, med 1-2 genomförandeetapper i varje detaljplan.
- Huvudgatan är 7 meter bred och utformas med gång- och cykelväg på en sida och gångväg på andra sidan, dubbla trädrader och kantstensparkering. Lokalgator är 6 meter breda utan trottoar.
- Kostnader för hela planprogrammet beräknas till ca 85-100 mkr, intäkter beräknas till ca 110-160 mkr.
- Vid en forcerad utbyggnadstakt beräknas hela Gröna Sörby vara färdigbyggt inom 6-7 år. Vid en lägre utbyggnadstakt, liknande den som

varit i nordvästra Kumla de senaste 15 åren, beräknas hela Gröna Sörby vara färdigbyggt inom 10-12 år.

- 12 mkr av intäkterna för bostadsförsäljningen ska investeras i aktivitetsfältet.

## Marknadsanalys

### Befolkningsökning

#### Kumla

Kumla kommun hade vid årsskiftet 2017/2018 ca 21 500 invånare. Befolkningsutvecklingen har de senaste åren legat på ca 0,7 % alternativt cirka 150 invånare per år.

I nordvästra Kumla har det de senaste 15 åren tillkommit drygt 400 bostäder, varav cirka 300 småhustomter och cirka 100 lägenheter/radhus. I exploateringsområdet Loviselund/Ryttartorpet såldes ungefär 50 % av småhustomterna till personer som kommer från annan kommun än Kumla.

#### Behov

För att hålla samma utbyggnadstakt som varit de senaste 15 åren i nordvästra Kumla måste kommunen producera 25-30 bostäder om året. I hela Gröna Sörby har man en kapacitet i enlighet med planprogrammet på cirka 300 bostäder, vilket om man räknar i snitt med 2,3 personer per bostad (snitt i Kumla enligt SCB) blir 690 invånare.

### Fysiska förutsättningar, Geoteknik

Geotekniken är något sämre än normalfallet för byggnation i Kumla, eventuellt behövs spåntslåde och pumpning vid anläggande av gator och ledningsdragning, detta på grund av att grundvattnet ligger väldigt ytligt. Som följd bör påslag göras vid kostnadsberäkning för vägar och ledningsdragning med ca 1000 kr per löpmeter.

Förmodligen krävs pålning för byggnation av villor och flerfamiljshus, maxdjupet förväntas vara ca 10 meter, vilket inte anses vara någon ovanlig grundläggning. På grund av geologin rekommenderas även att huskropparna ska begränsas och inte vara allt för stora. Även om pålning är en något fördyrande kostnad vid byggnation så bedöms inte försäljningspriset påverkas nämnvärt.

Området kommer förmodligen behöva en eller flera pumpstationer på grund av den platta terrängen samt de små möjligheterna till fyllning, max 40 cm.

## **Efterfrågan på marknaden**

### **Småhus**

Efterfrågan på villatomter bedöms som mycket hög då det vid början av 2018 var ca 170 personer i kommunens tomtkö. Dessutom är utbudet på den privata marknaden väldigt lågt.

### **Bostadsrätter**

Under andra halvan av 2017 och ingången till 2018 har det varit tre områden ute till försäljning av bostadsrätter i nordvästra Kumla. Inget av områdena har vid början av 2018 sålt så många lägenheter att byggnation startat. Detta kan vara en effekt av flera olika faktorer, t ex priset, efterfrågan, osäkerhet på marknaden, otålighet att vänta på nyproduktion, för många liknande försäljningar mm.

Vid genomförandet av Gröna Sörby bör man tänka på att släppa en markanvisning åt gången alternativt markanvisningar som inte konkurrerar med varandra.

### **Hyresrätter**

Det är hög efterfrågan på hyresrätter i hela Kumla. Kommunala bolaget Kumla Bostäder AB har i stort sett hela sitt bestånd uthyrt samt dessutom lång kö. I nordvästra Kuma finns det hyreslägenheter i tvåvånings-hus och rad/kedjehus, samtliga är uthyrda.

### **Verksamhetstomter**

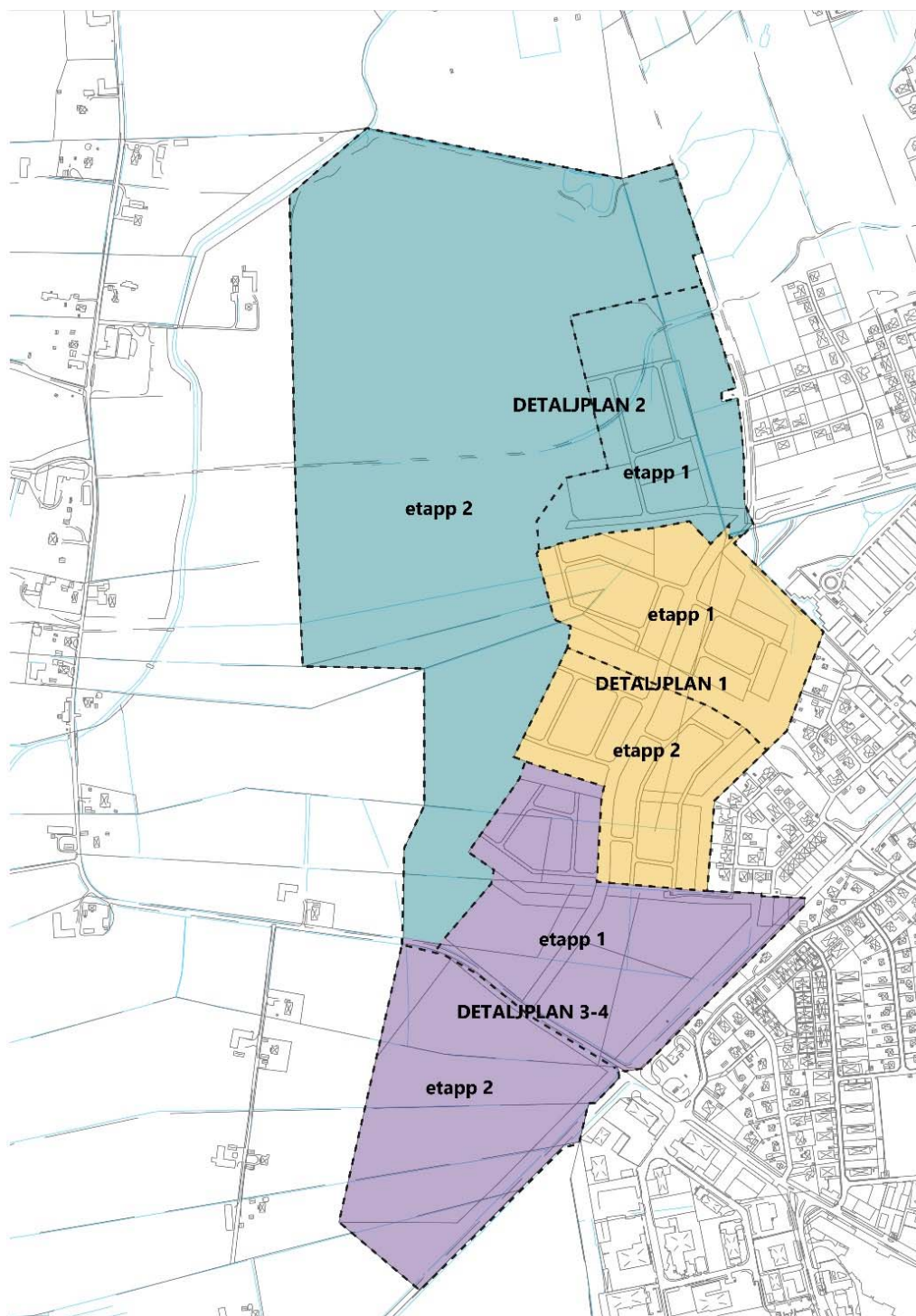
Efterfrågan på verksamhetstomter har de senast åren varit god i Kumla, speciellt i Norra Mos vid infarten till Kumla. Verksamhetstomterna i Gröna Sörby bör med sitt bostadsnära läge liknas vid verksamhetsområde Norra Mos, dvs verksamheter utan störande tillverkningsindustri.

### **Samhällsservice**

För att kunna tillgodose behovet av samhällsservice i form av skola/förskola/vård så utses ett kvarter i de södra delarna till detta. Om behovet inte finns ska detaljplanen även tillåta bostäder.

### **Utbyggnadstakt**

Genomförande av det fördjupade planprogrammet kommer att ske genom 3-4 detaljplaner. Varje detaljplan delas sedan in i 1-2 etappindelningar vid verkställande.



*Indelning av detaljplaner och etapper.*

## **Behov**

För att hålla de senaste årens utbyggnadstakt i nordvästra Kumla bör det produceras minst 25-30 bostäder per år. Om man räknar med att den utbyggnadstakten är konstant så är hela Gröna Sörby färdigbyggt inom 10-12 år.

Då efterfrågan på småhustomter har varit högre än utbudet så anses det dock möjligt att hålla en mer forcerad utbyggnadstakt.

### **Bedömning av byggrättsvärde**

**Småhustomter:** Småhustomterna kommer att säljas till bedömt marknadsvärde, vilket vid början av 2018 beräknas uppgå till minst 500-700 tkr beroende på läge och storlek. Innan försäljning sker ska prisindikation ges av oberoende mäklare. Försäljning av småhustomterna sker i första hand via kommunens tomtkö.

**Hyresrätt-, bostadsrätt- och verksamhetstomter:** Försäljningspriset för förtätad bebyggelse i form av radhus, lägenhetshus och verksamhetstomter följer gällande Riktlinjer för markanvisning.

## **Bedömda intäkter och kostnader**

### **Intäkter**

**Tomter för villor/parhus:** Planprogrammet möjliggör 95-115 småhustomter, vilket inbringar en intäkt om 50-80 mkr beroende på antal och pris.

**Tomter för rad-/kedjehus:** Planprogrammet möjliggör 7-8 tomter för radhusbebyggelse i två till tre våningar, vilket inbringar en intäkt om 13-20 mkr beroende på utnyttjad byggrätt.

**Tomter för flerbostadshus:** Planprogrammet möjliggör 6 tomter för lägenhetsbebyggelse i fyra till sex våningar, vilket inbringar en intäkt om 35-50 mkr beroende på utnyttjad byggrätt.

**Tomter för verksamheter:** Planprogrammet möjliggör ca 150 000 kvm verksamhetsyta, vilket inbringar en intäkt om 15-20 mkr vid en prisnivå i paritet med Norra Mos.

**Bidrag:** Möjlighet finns att söka bidrag från Boverket för "Grönare städer" samt från LONA för bl.a. dagvattenhantering.

Totalt sett beräknas intäkterna bli 110-170 mkr.

### **Kostnader**

#### **Trafikanläggningar**

Kostnaderna för hela planprogrammets trafikanläggningar uppskattas till ca 50-55 mkr.

**Huvudgata:** Huvudgatan beräknas bli 7 meter bred med 4,3 meters gång- och cykelväg på västra sidan och 2,5 meters gångväg på östra sidan samt dubbelsidig trädplantering. Pris per löpmeter (exkl VA, inkl belysning) ca 20 000 kr.



**Lokalgata med trottoar och gc-väg:** Vid torget och gatan in mot aktivitetsfältet beräknas en 6 meters lokalgata med gång- och cykelväg på en sida och trottoar på andra sidan. Pris per löpmeter (exkl VA, inkl dubbelsidig belysning) ca 12 500 kr. Vid torget upphöjd marksten som hastighetsdämpande åtgärd.

**Lokalgata utan trottoar:** Inom bostadsområdena beräknas 6 meters lokalgator utan trottoar. Pris per löpmeter (exkl VA, inkl belysning) ca 7 000 kr.

**Gång- och cykelväg:** Gång- och cykelvägar i området beräknas till 3 meter. Pris per löpmeter (inkl belysning) ca 3000 kr.

I vattenparken beräknas delar av gång-och cykelvägen att ansluta mot diket i form av en enklare trä kaj.

## **Aktivitetsfältet**

Inom exploateringen för Gröna Sörby bör ca 12 miljoner kronor av intäkterna från tomtförsäljning användas till att anlägga aktivitetsfältet. Huvuddelen av nedanstående utbyggnader ska centreras till fältets knutpunkt, dvs rakt väster om torget. Övriga investeringar i aktivitetsfältet handläggs av Kultur och fritidsförvaltningen.

### **Utbyggnationen av fältet sker etappvis enligt följande:**

Fältet används under byggnation av Detaljplan 1, etapp 1 endast för masshantering samt enklare avrinning av dagvatten, eventuellt justeras del av ridvägarna. Kostnad ca 1,5 mkr.

Vid slutet av genomförande av Detaljplan 1, etapp 2 (under förutsättning att Detaljplan 2 vunnit laga kraft) anläggs stadsdels lekplats, belyst motionsspår, enklare parkering samt utökning och estetiskt utsmyckning av dagvattenområdet. Vägar för att tippa massor hålls intakta. Kostnad ca 4 mkr.

Efter genomförande av Detaljplan 2, etapp 1 anläggs grillplatser, utegym, planteringar samt annan utsmyckning till en kostnad upp till 3 mkr.

Vid genomförande av Detaljplan 3, etapp 1-2 anläggs dagvattenområde 2 samt utsmyckning, totalt upp till 2,5 mkr.

För verksamhetsetapperna investeras 1 mkr i aktivitetsfältet per etapp.

## **Grönstruktur**

Investeringskostnaden för grönstrukturen (exkl aktivitetsfältet) ska uppgå till ca 10 % av investeringskostnaderna för trafikanläggningarna, vilket då blir ca 5-6 mkr för hela planprogrammet. Föra att undvika höga driftskostnader i framtiden ska det vid genomförandet läggas stor vikt vid att naturområdena är lätta att sköta.

## **Planläggning och administration**

Kostnader för detaljplanering och administration innefattar bland annat detaljerade geologiska undersökningar, fastighetsbildning, friggebodar och eventuella markförvärv. Totalt sett uppskattas kostnaden till 15-18 mkr för hela planprogrammet.

## **Drift och skötsel**

**Trafikanläggningar:** Trafikanläggningarna förvaltas av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tekniska verksamheten.

**Natur:** Naturytor och grönstruktur förvaltas av Kultur och fritidsförvaltningen, Parkavdelningen.

**Aktivitetsfält:** Aktivitetsfältet förvaltas av Kultur och fritidsförvaltningen, Parkavdelningen.

## **Tidplan och förutsättningar**

### **Detaljplan 1**

Genomförandet av Detaljplan 1 kan ske genom två etapper.

### **Förutsättningar**

- Kommunen äger inte all mark inom detaljplaneområdet. Diskussion om markförvärv pågår.
- Skanovas ledning som går vidare mot Åbytorp måste flyttas. Ledningen har legat i mer än fem år vilket innebär att Skanova bekostar flytten.
- Anodbädden måste justeras för att lämna plats för bostäder. Kommunen anlägger terrasser för ny dragning av anslutningsledningen, i övrigt bekostar Skanova justeringen.
- E.ON Energidistributions ledning i öster kan behöva justeras.
- Vattenfalls luftledning som löper genom hela planprogramsområdet måste rivas. Ledningen ligger med ledningsrätt men enligt Vattenfall ska den rivas under kvartal 4, 2018.
- Kommunen har en dagvattenledning inom detaljplaneområdet som måste flyttas.
- Flertalet markavvattningsföretag måste omprövas/upphävas.

### **Tidplan**

Arbetet med detaljplanen sker parallellt med fördjupning av planprogrammet och förväntas gå ut på samråd under sommaren 2018, granskning under hösten 2018 och antagande under vintern 2018.

### **Genomförande etapp 1 (Detaljplan 1)**

Direkt efter att detaljplanen vinner laga kraft startar arbetet med genomförande av första etappen i detaljplan 1, vilken består av de två nordligaste kvarteren på var sin sida om huvudgatan. Etapp 1 inrymmer ca 35 småhustomter och två

större tomter för flerbostadshus samt två tomter för rad-/kedjehus. Anläggande av gator och ledningar påbörjas under vintern/våren 2018/2019.

Plantering av grönstrukturen startar hösten 2019.

Bokningsmöten för småhustomterna förväntas ske under vintern 2018/2019 och beräknad byggstart för tomtköparna är under sensommaren 2019.

Slutredovisning för Etapp 1 beräknas ske till årsskiftet 2021/2022.

### **Genomförande etapp 2 (Detaljplan 1)**

Etapp 2 inrymmer ca 45 småhustomter och en större tomt för flerbostadshus samt två tomter för rad-/kedjehus. Under förutsättning av tomtförsäljningen gått bra i Etapp 1 startar genomförandet av Etapp 2 med anläggande av gator och vägar under hösten 2019.

Plantering av grönstrukturen startar hösten 2020.

Bokningsmöten förväntas kunna ske under senhösten 2019 och beräknad byggstart för tomtköparna är våren 2020.

Slutredovisning för Etapp 2 beräknas ske till årsskiftet 2022/2023.

## **Detaljplan 2**

Genomförandet av Detaljplan 2 sker i två etapper. En etapp för bostadsändamål och en för aktivitetsfältet.

### **Förutsättningar**

- Vattenfalls luftledning som löper genom hela planprogramsområdet måste rivas. Ledningen ligger med ledningsrätt men enligt Vattenfall ska den rivas under kvartal 4, 2018.
- Flertalet markavvattningsföretag måste omprövas/upphävas.
- Befintliga ridvägar måste justeras.

### **Tidplan**

Arbetet med detaljplanen förväntas starta under januari 2019, går ut på samråd under våren, granskning under sommaren och antas under hösten 2019.

### **Genomförande etapp 1 (Detaljplan 2)**

Etapp 1 inrymmer ca 10 småhustomter och tre större tomter för flerbostadshus samt två tomter för rad-/kedjehus. Genomförandet av Etapp 1 med anläggande av gator och vägar förväntas starta under vinter/våren 2020.

Plantering av grönstrukturen startar hösten 2021.

Bokningsmöten förväntas kunna ske under våren 2020 och beräknad byggstart för tomtköparna är hösten 2020.

Slutredovisning för Etapp 1 beräknas ske till årsskiftet 2023/2024.

## **Genomförande etapp 2 Aktivitetsfält (Detaljplan 2)**

Investeringarna i aktivitetsfältet kommer att ske under förutsättning att flertalet småhustomter i respektive etapp är sålda.

Under sommar/höst 2020 anläggs första delen av aktivitetsfältet, i form av lekplats, motionsspår, parkering och viss plantering.

Under sommar/höst 2021 anläggs andra delen, i form av grillplatser, utegym, koloniområde och planteringar.

Under sommar/höst 2022 anläggs eventuell ytterligare dagvattendamm och planteringar.

## **Detaljplan 3**

Detaljplan 3 kan delas in i två etapper, etapp 1 norr om länsväg 542 samt etapp 2 söder om väg 542.

### **Förutsättningar**

- Kommunen äger ej all mark inom detaljplaneområdet. Kontakt om markförvärv bör tas så snart som möjligt.
- Skanovas ledning som går vidare mot Åbytorp måste flyttas. Ledningen har legat i mer än fem år vilket innebär att Skanova bekostar flytten.
- Vattenfalls luftledning som löper genom hela planprogramsområdet måste rivas. Ledningen ligger med ledningsrätt men enligt Vattenfall ska den rivas under kvartal 4, 2018.
- Stadsnäts ledning i sydvästra delen av detaljplaneområdet måste flyttas.
- Kommunen har vatten- och avloppsledningar inom detaljplaneområdet som måste dras om.
- Flertalet markavvattningsföretag måste omprövas/upphävas.
- En eventuell breddning av länsväg 542 bör diskuteras med Trafikverket och korsningen med länsväg 529 bör ses över.

### **Tidplan**

Arbetet med detaljplan 3 förväntas starta under hösten 2019, går ut på samråd under vintern, granskning under våren och antas under sommaren 2020.

## **Genomförande etapp 1 (Detaljplan 3)**

Etapp 1 kan om det inte blir någon skola/vård inrymma ca 20 småhustomter och två större områden avsatta för verksamhet alternativt bostad. Genomförandet av

Etapp 1 med anläggande av gator och vägar förväntas starta under sommaren 2020.

Plantering av grönstrukturen startar hösten 2021.

Bokningsmöten förväntas kunna ske under hösten 2020 och beräknad byggstart för tomtköparna är våren 2021.

Slutredovisning för Etapp 1 beräknas ske till årsskiftet 2023/2024.

### **Genomförande etapp 2 (Detaljplan 3)**

Etapp 2 inrymmer endast verksamhetstomter. Genomförandet av Etapp 2 med anläggande av gator och vägar förväntas starta under våren 2021.

Plantering av grönstrukturen startar hösten 2022.

Verksamhetstomterna förväntas kunna säljas till hösten 2021.

Slutredovisning för Etapp 2 beräknas ske till årsskiftet 2024/2025.