

Kommunstyrelsens förslag till start av  
exploateringsprojekt för Stora Harrie  
5:22 m.fl. (Östra Rinnebäck)  
Ärende 9  
KS 2017/278

# Start av exploateringsprojekt för Stora Harrie 5:22 m.fl. – Östra Rinnebäck

## Förslag till beslut

Kommunfullmäktiges beslut

Exploateringsprojekt för Stora Harrie 5:22 m.fl. – Östra Rinnebäck startas

Miljö- och byggnadsnämnden får i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för aktuellt område.

## Ärendebeskrivning

I östra delen av Rinnebäck har i översiktsplanen 2010 ett större markområde föreslagits vara lämpligt för både bostadsändamål och verksamhetsändamål. Detaljplanearbete för Stora Harrie 5:22 m.fl. – Östra Rinnebäck bör därmed påbörjas. För att kunna hantera kostnader och intäkter hänfödda till detaljplanen och det kommande utbyggnadsprojektet bör även ett exploateringsprojekt startas för Stora Harrie 5:22 m.fl. – Östra Rinnebäck.

Markområdet omfattar sammanlagt ca 142 600 m<sup>2</sup> mark och kommunen avser att sälja cirka mark för ca 50-65 småhustomter och mark för verksamheter, till detta kommer ytor för gator och annan allmän platsmark. Utgifterna för marksanering, anläggning av gator, GC-väg och grönområde mm beräknas uppgå till cirka 44 mkr. Förutsatt att kvartersmarken för bostäder säljs för minst 800 kr/m<sup>2</sup>, vilket jämförelsevis är ett lågt pris för bostadsmark i dagsläget, och verksamhetsmarken för 300 kr/m<sup>2</sup> visar exploateringskalkylen ett överskott på ca 5-7 mkr.

## Beslutsunderlag

- Exploateringskalkyl Stora Harrie 5:22 m.fl. - Östra Rinnebäck
- Kommunstyrelsens beslut § 118/2017, Start av exploateringsprojekt för Stora Harrie 5:22 m.fl. - Östra Rinnebäck

## Kommunkansliet

---

Mats Svedberg  
Kanslichef

**Beslutet ska skickas till**

**För kännedom**

Erika Persson, exploateringsingenjör

**För verkställighet**

Anders Lindahl, ekonom

§118

Dnr: KS 2017/278

## Start av exploateringsprojekt för Stora Harrie 5:22 m.fl. – Östra Rinnebäck

### Beslut

#### **Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

Kommunfullmäktige beslutar att starta exploateringsprojekt för Stora Harrie 5:22 m.fl. – Östra Rinnebäck, enligt beslutsunderlag.

Kommunfullmäktige ger miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för aktuellt område.

### Ärendebeskrivning

I östra delen av Rinnebäck har i översiktsplanen 2010 ett större markområde föreslagits vara lämpligt för både bostadsändamål och verksamhetsändamål. Detaljplanearbete för Stora Harrie 5:22 m.fl. – Östra Rinnebäck bör därmed påbörjas. För att kunna hantera kostnader och intäkter hänföra till detaljplanen och det kommande utbyggnadsprojektet bör även ett exploateringsprojekt startas för Stora Harrie 5:22 m.fl. – Östra Rinnebäck.

Markområdet omfattar sammanlagt ca 142 600 m<sup>2</sup> mark och kommunen avser att sälja cirka mark för ca 50-65 småhustomter och mark för verksamheter, till detta kommer ytor för gator och annan allmän platsmark. Utgifterna för marksanering, anläggning av gator, GC-väg och grönområde mm beräknas uppgå till cirka 44 mkr. Förutsatt att kvartersmarken för bostäder säljs för minst 800 kr/m<sup>2</sup>, vilket jämförelsevis är ett lågt pris för bostadsmark i dagsläget, och verksamhetsmarken för 300 kr/m<sup>2</sup> visar exploateringskalkylen ett överskott på ca 5-7 mkr.

### Beslutsunderlag

- Start av exploateringsprojekt för Stora Harrie 5:22 m.fl. - Östra Rinnebäck, tjänsteskrivelse 2017-09-06
- Exploateringskalkyl Stora Harrie 5:22 m.fl. - Östra Rinnebäck

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Yrkande

Johan Ericsson (M) yrkar med instämmande av Stina Larsson (C), Nils Nyberg (MP), Peter Rugarn (KD), Carina Ingelsson (L) och Jana Lund (SD) bifall till föreliggande förslag.

## Beslutet skickas till

### För kännedom

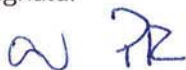
Kommunfullmäktige därefter till Erika Persson, exploateringsingenjör

### För verkställighet

Kommunfullmäktige därefter till Anders Lindahl, ekonom Miljö- och byggnadsnämnden

---

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

# MARK - OCH EXPLOATERINGSKALKYL

**projekt:** Exploatering Kävlinge kommun

**projektkod:** Östra Rinneback

**Förkalkyl** X **Prelimärkalkyl**

**Slutkalkyl** Efterkalkyl

Kalkyldatum: 2017-08-14

## BERÖRDA FASTIGHETER

Stora Harrie 5:22 m.fl.

## MARKANVÄNDNING

Kvarersmark: 65 st villatomter (ca 700 kvm/tomt)

m<sup>2</sup>y Verksamheter

Allm.platsm.: m <sup>2</sup>	Gator och torg	cirkayta (m <sup>2</sup> )	45 600
	Park	cirkayta (m <sup>2</sup> )	46 000
		cirkayta (m <sup>2</sup> )	91 600
		cirkayta (m <sup>2</sup> )	11 000
		cirkayta (m <sup>2</sup> )	40 000
		cirkayta (m <sup>2</sup> )	51 000
<b>Total råmarksyta</b>	<b>(allm.platsm. +tomtyta)</b>		<b>142 600</b>

## INVESTERINGSKALKYL

### Markskaffning

Förvärv

### Exploatering

	enhet	mängd	a - pris	totalt kr
Gator	m <sup>2</sup>	11 000	1 000	11 000 000
Adm och proj	omg	1	2 500 000	2 500 000
Marksanering	Fall B	2 990	1 000	2 990 000
Marksanering	Fall A	3 500	50	175 000
Utfyllnad	m <sup>3</sup>	25 000	200	5 000 000
Lekplats	st	1	1 500 000	1 500 000
Bullerplank	m	330	1 500	495 000
Gatubelysning	Väg+gc	88	25 000	2 200 000
Omläggning dike	inkl kulvert	500	2 000	1 000 000
Grönomr	m <sup>2</sup>	40 000	100	4 000 000
VA (V.S.G+mag)	m	1 700	8 000	13 600 000
Byggnation/rivning/röjning	s omg	1	500 000	500 000
Lantmäterikostn				100 000
Arkeologi	omg	1	200 000	200 000
Geoteknik				350 000
Plankostnader				1 000 000
Räntekostnader				0
Bro, tunnel				360 000
Div driftskostn	månader	24	15000	20 000
Info, marknadsföring				0
Tomtikviver expl				0
Gatubyggnadsersättning				0
Ovriga intäkter				9 518 000
Oföruset				57 108 000
Summa exploatering inkl VA				43 508 000
Summa exploatering exkl VA				43 508 000

## Total utgift (inkl markskaffning och exkl VA)

Inkomster vid försäljning av småhusomter för 560 000 kr/st

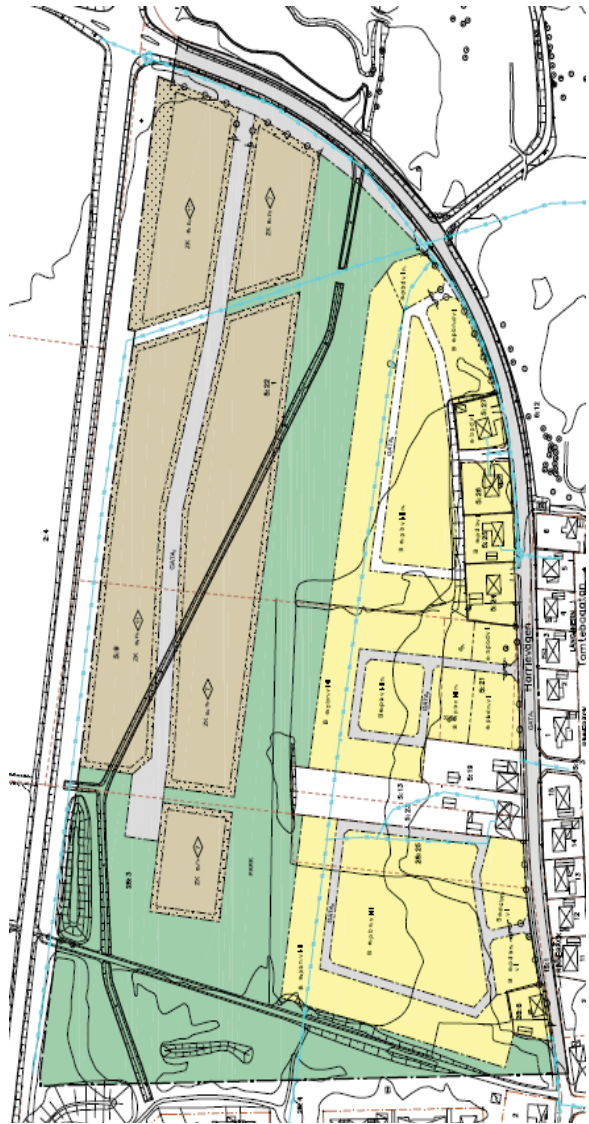
Ändamål	m <sup>2</sup> y (ca)	kr/m <sup>2</sup> y	tkr totalt
Tomter, 65 st totalt	45 600	800	36 480 000
Verksamhetsmark (46 000 kvm)	46 000	300	13 800 000
<b>ANM: "Break even" nås vid ett tompris om :</b>		<b>kr/st</b>	<b>7 251 333</b>

**Total inkomst**

**RESULTAT**

50 280 000

6 772 000



Figur hämtad ur detaljplan

### Anmärkningar:

Kalkylen är baserad på tompriset 560 000 kr (700 kvmtomt)exkl el- och VA-anslutning. Totalt 46 000 kvm verksamhetsmark för 300 kr/kvm (lågt räknat)

Marksanering Fall A, kalkykosmad förutsätter att jorden kan läggas i park, d.v.s. tillstånd från Miljö.

Utfyllnad Fall B, fiktivt anlagens mängd, området bör kuma projekteras med höjdskillnader och mindre fyllnadskostnad