

MARK- OCH EXPLOATERINGSPLAN

FÖR KÖPINGS KOMMUN

Version1.0



SYFTE

Mark- och exploateringsplanen för Köpings kommun syftar till att samla pågående och kommande exploateringsprojekt i en projektportfölj och där presentera några grundläggande basfakta om varje projekt. Detta för att få en överblick över exploateringsprojekten och kunna prioritera dem på bästa sätt. Meningen är att det ska vara ett levande dokument där förändringar av prioritet och tidplan löpande kan göras utifrån politiska avvägningar och vad som sker i omvärlden. Projekten som ingår i planen är sådana som Köpings kommun själv utvecklar på egen mark.

KLASSIFICERING

Projektbeskrivningarna följer samma mall för att underlätta jämförelse mellan projekten. Inledningsvis finns en allmän orientering och beskrivning av projektet - geografiskt, innehållsmässigt och var i exploateringsprocessen projektet befinner sig tidsmässigt. Därefter följer en grov klassificering av några utvalda parametrar - volym, utmaning, investeringsnivå, kalkyl och prioritet, följt av en tidsangivelse för bedömd byggstart. Nedan följer en förklaring till hur klassificeringen kan utföras och vad som avses med nivåerna "låg", "medel" och "hög".

Volym

Ett kvantitativt mått på hur många bostäder eller kvm tomtmark/BTA som projektet bedöms kunna inrymma.

Låg – bostadsprojekt med färre än 50 nya bostäder eller mindre än 5 000 kvm BTA eller näringslivsprojekt med mindre än 50 000 kvm ny tomtmark.

Medel - bostadsprojekt med 50 - 100 nya bostäder eller 5000 - 10 000 kvm BTA eller näringslivsprojekt med 50 000 - 100 000 kvm ny tomtmark.

Hög - bostadsprojekt med fler än 100 nya bostäder eller mer än 10 000 kvm BTA eller näringslivsprojekt med mer än 100 000 kvm ny tomtmark.

Utmaning

Med utmaning avses projektets genomförbarhet men kan omfatta utmaningar både i planskedet och i utbyggnadsskedet. Exempel på utmaningar kan vara motstående intressen, värdefull pågående markanvändning, splittrat markägande, dåliga markförhållanden, bullerutsatt läge, markföroreningar, kapacitetsbrist i ledningsnät etc. Vad som klassificeras som låg, medel, eller hög nivå på utmaning är en sammanvägd bedömning. Låg nivå är projekt som endast har några få utmaningar som är enkla att lösa och inte kommer påverka projektet nämnvärt, medelnivå är projekt som har utmaningar som är en blandning av enkla och något svårare utmaningar att lösa och att projektet kan komma att påverkas av dessa i viss grad. Hög nivå är projekt som har ett flertal utmaningar som ses som svårlösta och som kommer att kunna påverka projektet i hög grad.

Investering

Klassificering utifrån hur stora kommunala investeringar i infrastruktur som krävs för att genomföra projektet relativt "normalprojektet". Här inräknas utbyggnad av gator, gc-vägar, parker och andra allmänna ytor och även investeringar i nya ledningsnät för VA och

fjärrvärme. Byggnation och anläggningsarbeten på tomtmark (t.ex. ny kommunal förskola) ska inte inräknas.

Kalkyl

Kalkyl avser ett bedömt projektresultat på mycket grov nivå – minus, noll, eller plus. I kalkylen medräknas alla normala kostnader tillhörande ett exploateringsprojekt såsom utredningar, fastighetsbildning, projektledning, projektering och utbyggnad av infrastruktur (exklusive ledningsnät som är taxefinansierade). På intäktsidan finns försäljning av färdig tomtmark i form av småhustomter, verksamhetsmark och byggrätter för flerbostadshus.

Prioritet

Projektens prioritet avgörs inom kommunen utifrån övergripande strategier för utbyggnad (t.ex. översiktsplanering och riktlinjer för bostadsförsörjning) som i sin tur är beroende av politisk inriktning, omvärldsfaktorer och bedömd efterfrågan av olika typer av tomtmark i olika geografiska lägen i kommunen. I prioriteringen av projekten bör också avvägningar göras av vilka projekt som skapar mest värde för kommunen och dess invånare i relation till de resurser som behöver tas i anspråk. Värdeskapande kan vara att det skapas stor volym nya bostäder, men det kan också vara mindre projekt som tillför stora värden för kommunen genom att en specifik målgrupp träffas, eller att projektet bidrar till en förbättrad stadsbild. Det är en sammanvägd bedömning som avgör om projekten klassificeras med låg, medel, eller hög prioritet.

Tidplan

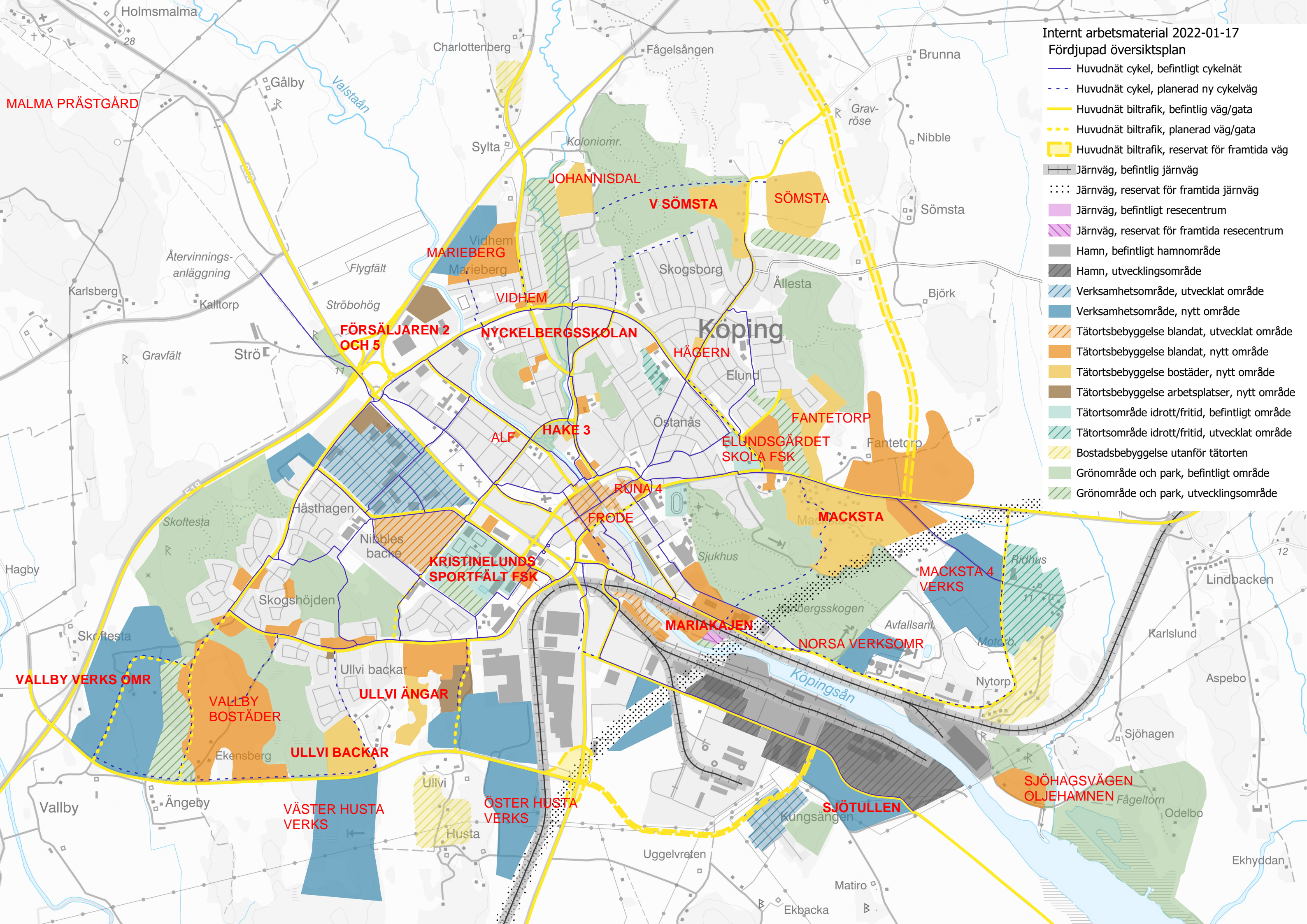
Tidplan för byggstart avser när arbeten för utbyggnad av infrastruktur planeras att starta (för de projekt där detta är aktuellt). Tidplanen styrs i första hand av den prioriteringsordning som kommunen själv beslutat om, men det kan också vara andra faktorer som gör att det inte är möjligt att starta ett projekt förrän längre fram i tiden. Det kan exempelvis handla om komplicerade planprocesser eller övergripande infrastruktur som först behöver komma på plats. Tidplan för byggstart har delats upp i intervallerna 1-3 år, 4-7 år, 8-10 år samt >10 år.

Projekt	Beskrivning	Planläge Dp	Antal bostäder	Verksamhetsmark	Volym	Utmaning	Investering	Kalkyl	Prio	Byggstart infra	Byggstart tomtmark
Ullvi Ängar	Blandstad	Överklagad	250	90 000	Hög	Medel	Medel	Plus	Hög	1-3 år	1-3 år
Västra Sömsta	Bostäder	Laga kraft	63		Medel	Medel	Medel	Plus	Hög	Pågå	1-3 år
Sjötullen	Verksamheter	Laga kraft		100 000	Medel	Medel	Medel	Plus	Hög	Pågå	1-3 år
Nyckelbergsskolan	Samhällsfunktion	Pågå				Medel	Låg	Noll	Hög	Finns utbyggt	1-3 år
Macksta 1	Bostäder	Ej påbörjad	100		Medel	Hög	Medel	Plus	Hög	4-7 år	4-7 år
Vallby verksamhetsområde	Verksamheter	Pågå		500 000	Hög	Hög	Hög	Noll	Hög	4-7 år	8-10 år
Munktorp Sorby 1 (del 2)	Bostäder	Laga kraft	12		Låg	Medel	Medel	Noll	Hög	1-3 år	1-3 år
Munktorp Sorby 2	Bostäder	Pågå	40		Låg	Medel	Medel	Noll	Hög	1-3 år	1-3 år
Ullvi backar, Skogsledens förlängning 2	Bostäder	Ej påbörjad	30		Medel	Låg	Medel	Plus	Hög	1-3 år	4-7 år
Kristinelunds sportfält (förskola och padel)	Samhällsfunktion	Laga kraft				Medel	Låg	Noll	Hög	1-3 år	1-3 år
Försäljaren 2 och 5	Verksamheter	Pågå		30 000	Medel	Medel	Medel	Plus	Hög	1-3 år	1-3 år
Hake 3, Innerstaden	Bostäder	Pågå	10		Låg	Medel	Låg	Plus	Hög	1-3 år	1-3 år
Mariakajen	Blandstad	Ej påbörjad			Medel	Hög	Medel	Plus	Hög	>10 år	>10 år
Alf	Blandstad	Pågå	5		Låg	Låg	Låg	Plus	Medel	Finns utbyggt	1-3 år
Vidhem	Blandstad	Ej påbörjad	20		Låg	Låg	Låg	Plus	Medel	Finns utbyggt	4-7 år
Frode	Bostäder	Ej påbörjad	40		Låg	Medel	Låg	Plus	Medel	Finns utbyggt	8-10 år
Himmata kyrkby	Bostäder	Laga kraft	10		Låg	Låg	Låg	Plus	Medel	Finns utbyggt	4-7 år
Hägern	Bostäder	Pågå	25		Låg	Låg	Låg	Plus	Medel	Finns utbyggt	1-3 år
Norsa	Verksamheter	Ej påbörjad		50 000	Låg	Medel	Låg	Noll	Medel	Finns utbyggt	4-7 år
Runa 4	Bostäder	Ej påbörjad	75		Låg	Hög	Medel	Plus	Medel	4-7 år	4-7 år
Marieberg	Blandstad	Pågå	50	70 000	Medel	Medel	Medel	Plus	Medel	4-7 år	4-7 år
Mossvägen, Kolsva	Bostäder	Laga kraft	25		Låg	Låg	Medel	Noll	Medel	4-7 år	4-7 år
Macksta 2	Bostäder	Ej påbörjad	200		Hög	Hög	Medel	Plus	Medel	>10 år	>10 år
Johannisdal	Bostäder	Ej påbörjad	20		Låg	Medel	Medel	Plus	Medel	>10 år	>10 år
Macksta 3	Blandstad	Ej påbörjad	200		Hög	Hög	Medel	Plus	Medel	>10 år	>10 år
Munktorp Bålsta	Verksamheter	Laga kraft		50 000	Medel	Låg	Medel	Noll	Medel	1-3 år	1-3 år
Fantetorp	Bostäder	Ej påbörjad	20		Låg	Hög	Medel	Noll	Låg	>10 år	>10 år
Kindbro, Odensvi	Bostäder	Laga kraft	5		Låg	Låg	Låg	Noll	Låg	>10 år	>10 år
Elundsgärdet skola och förskola	Samhällsfunktion	Pågå				Hög	Låg	Noll	Låg	>10 år	>10 år
Industriområdet öster om Husta	Verksamheter	Ej påbörjad		150 000	Medel	Låg	Låg	Noll	Låg	>10 år	>10 år
Industriområdet väster om Husta	Verksamheter	Ej påbörjad		300 000	Medel	Medel	Medel	Noll	Låg	>10 år	>10 år
Sömsta	Bostäder	Ej påbörjad	100		Hög	Medel	Medel	Plus	Låg	>10 år	>10 år
Malma Prästgård	Bostäder	Ej påbörjad	100		Hög	Medel	Hög	Plus	Låg	>10 år	>10 år
Vallby bostäder	Bostäder	Ej påbörjad	200		Hög	Hög	Hög	Noll	Låg	>10 år	>10 år
Macksta 4	Verksamheter	Ej påbörjad		200 000	Medel	Hög	Medel	Noll	Låg	>10 år	>10 år
Sjöhagsvägen (Oljehamnen)	Bostäder	Ej påbörjad	25		Låg	Hög	Hög	Minus	Låg	>10 år	>10 år
			1625	1 540 000							

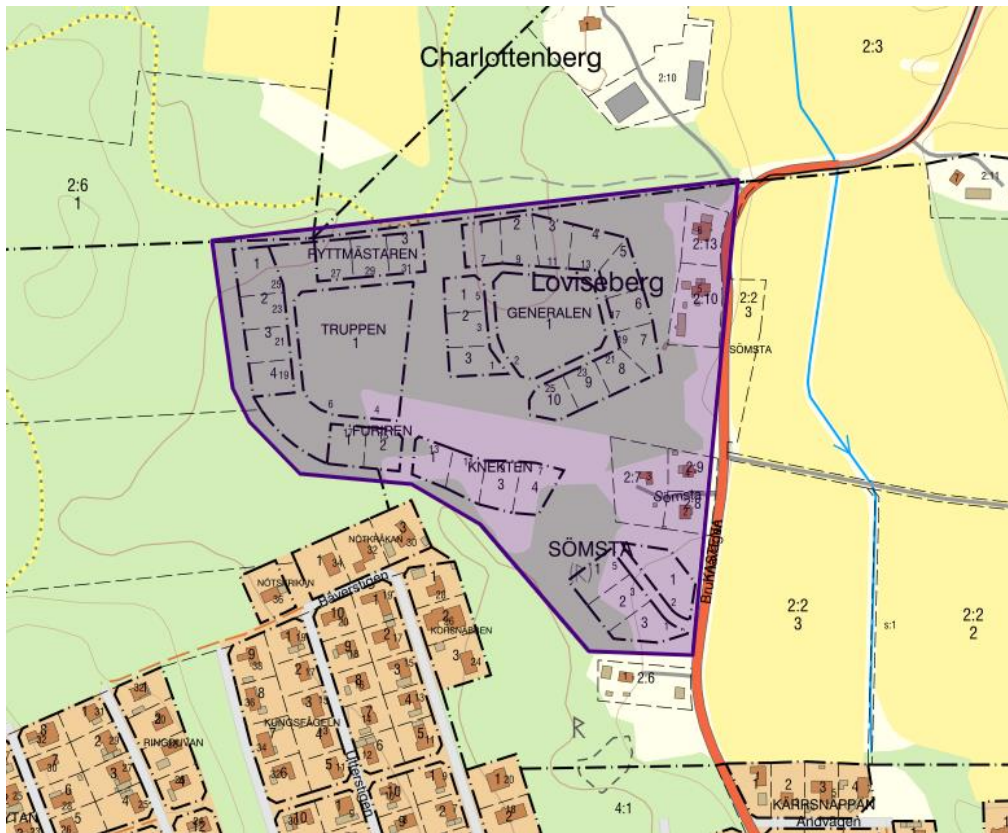


Fördjupad översiktsplan

- Huvudnät cykel, befintligt cykelnät
- Huvudnät cykel, planerad ny cykelväg
- Huvudnät biltrafik, befintlig väg/gata
- Huvudnät biltrafik, planerad väg/gata
- Huvudnät biltrafik, reservat för framtida väg
- Järnväg, befintlig järnväg
- Järnväg, reservat för framtida järnväg
- Järnväg, befintligt resecentrum
- Järnväg, reservat för framtida resecentrum
- Hamn, befintligt hamnområde
- Hamn, utvecklingsområde
- Verksamhetsområde, utvecklat område
- Verksamhetsområde, nytt område
- Tätortsbebyggelse blandat, utvecklat område
- Tätortsbebyggelse blandat, nytt område
- Tätortsbebyggelse bostäder, nytt område
- Tätortsbebyggelse arbetsplatser, nytt område
- Tätortsområde idrott/fritid, befintligt område
- Tätortsområde idrott/fritid, utvecklat område
- Bostadsbebyggelse utanför tätorten
- Grönområde och park, befintligt område
- Grönområde och park, utvecklingsområde



VÄSTRA SÖMSTA



BESKRIVNING

BOSTÄDER

Område för småhus, parhus och radhus. Området har ett naturnära läge, men ändå närhet till Köpings kommuns service. Försäljning av tomterna har påbörjats.

Planläge: Detaljplanen, Västra Sömsta, har vunnit laga kraft 2019-06-05. En planändring har sedan dess gjorts och vann laga kraft 2020-04-16.

VOLYM

MEDEL

Antal bostäder: 63 st

UTMANING

MEDEL

INVESTERINGSNIVÅ**MEDEL**

Projektet innebär normala kommunala investeringar i infrastruktur i förhållande till den planerade volymen. Mycket resurser tas i anspråk i tidigt skede under utbyggnadstiden.

KALKYL**PLUS**

Bedömningen är att tomterna kommer gå att sälja på en nivå att projektet totalt sett, och över tid, kan lämna ett positivt överskott, trots kostnader i tidigt skede för utredningar och investeringar i infrastruktur.

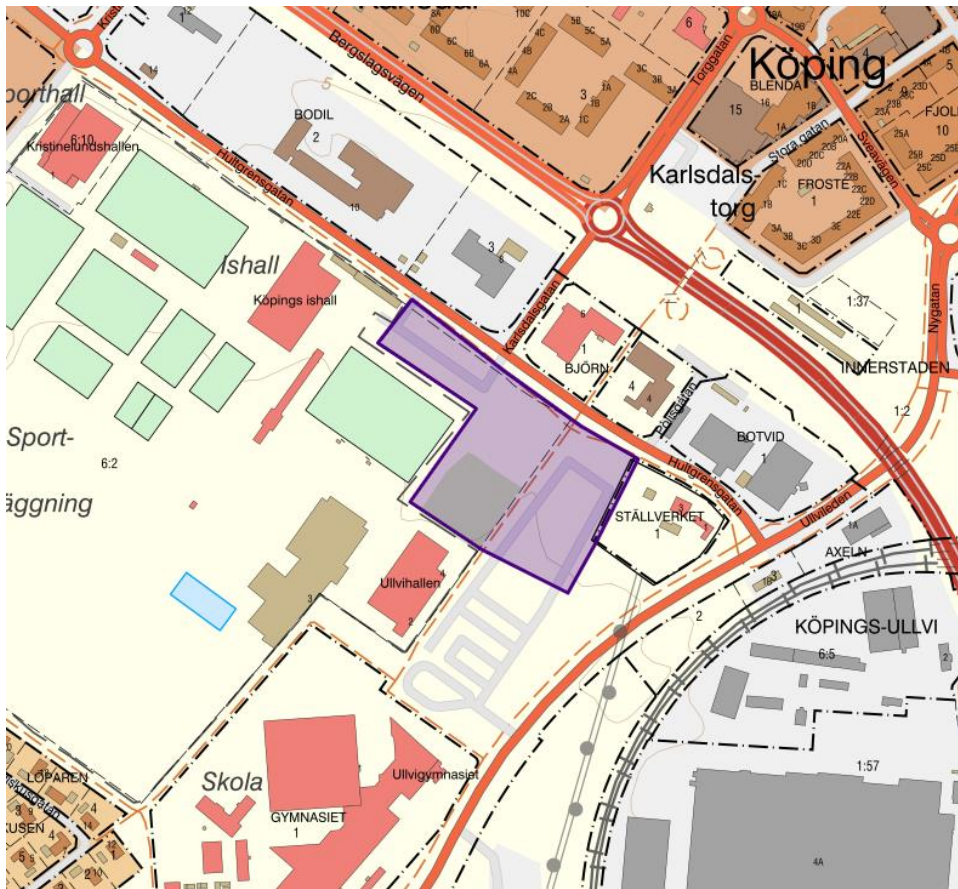
PRIORITET**HÖG**

Hög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av efterfrågan på småhustomter.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK**PÅGÅR**

Byggnationen av infrastrukturen pågår och förväntas vara klar under 2022. Byggstart för tomtmarken förväntas ske om 1-3 år.

KRISTINELUNDS SPORTFÄLT



BESKRIVNING

Utbyggnadsområde för mångfunktionell bebyggelse längs Hultgrensgatan. Detaljplan tas fram för förskola och idrottsändamål. Markanvisning för padelhall finns till extern intressent.

Planläge: Laga kraft bedöms till våren 2022.

SAMHÄLLSFUNKTION

VOLYM

En förskola för upp till 120 barn (1 700 kvm BYA)

En hall för idrottsändamål (2 500 kvm BYA)

Planområdet omfattar totalt 2,2 hektar

UTMANING**MEDEL**

Dagvattenhantering

INVESTERINGSNIVÅ**LÅG**

Infrastruktur till området är redan utbyggd, endast mindre kompletteringar behöver göras i anslutning till parkeringsytorna.

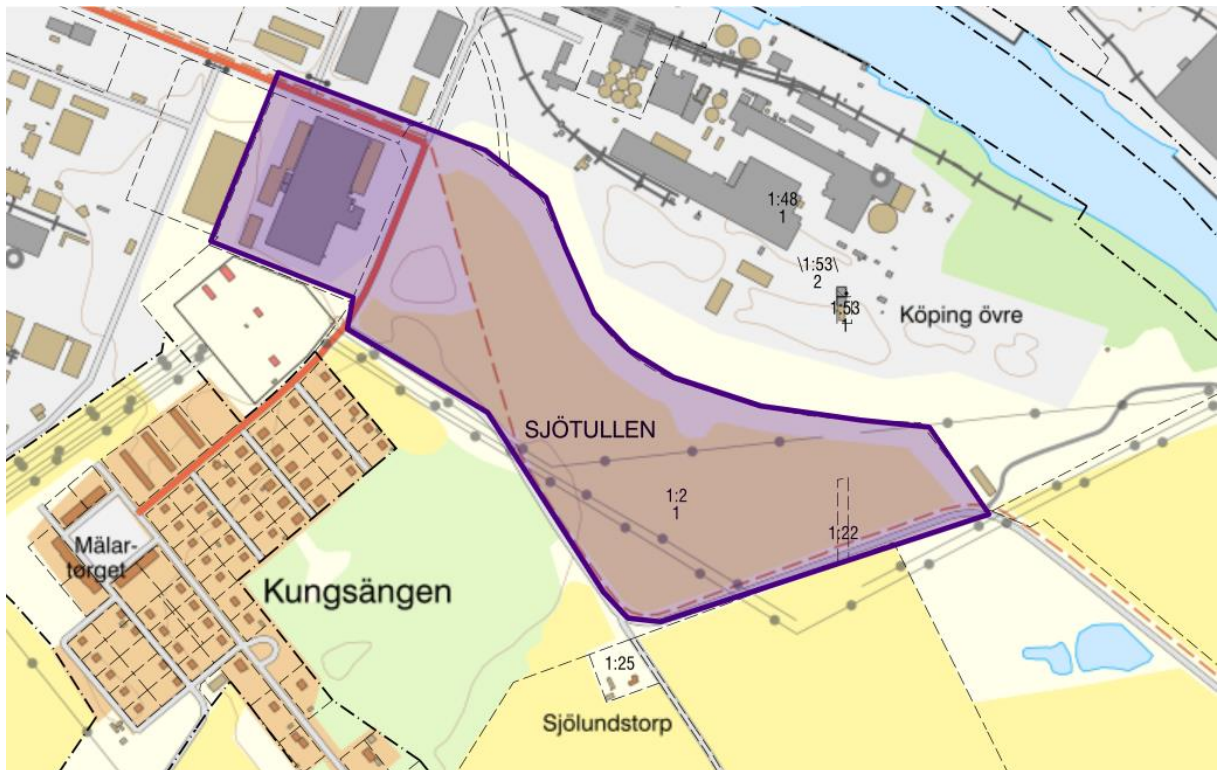
KALKYL**NOLL****PRIORITET****HÖG**

Hög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av behovet av barnomsorg i Köpings tätort. Detta projekt blir även ett bra komplement till befintligt idrottsändamål och breddar användningen av Kristinelunds sportfält.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Byggstart av infrastrukturen sker inom 1-3 år. Byggstart av tomtmarken sker troligen om ca 1-3 år.

SJÖTULLEN



BESKRIVNING

VERKSAMHETER

Utbyggnadsområde för verksamheter vid Sjötullen. Området är detaljplanelagt och är avsett för verksamheter som har behov av närhet till hamnen. Inom området ska muddermassor läggas upp från muddring av inloppet till Köpings hamn.

Planläge: Laga kraft

VOLYM

MEDEL

Antal kvm verksamhetsmark: Ca 100 000 m²

UTMANING

MEDEL

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

KALKYL**PLUS**

Bedömningen är att industrimarken kommer gå att sälja på en nivå att projektet totalt sett, och över tid, kan lämna ett positivt överskott, trots kostnader i tidigt skede för utredningar och investeringar i infrastruktur.

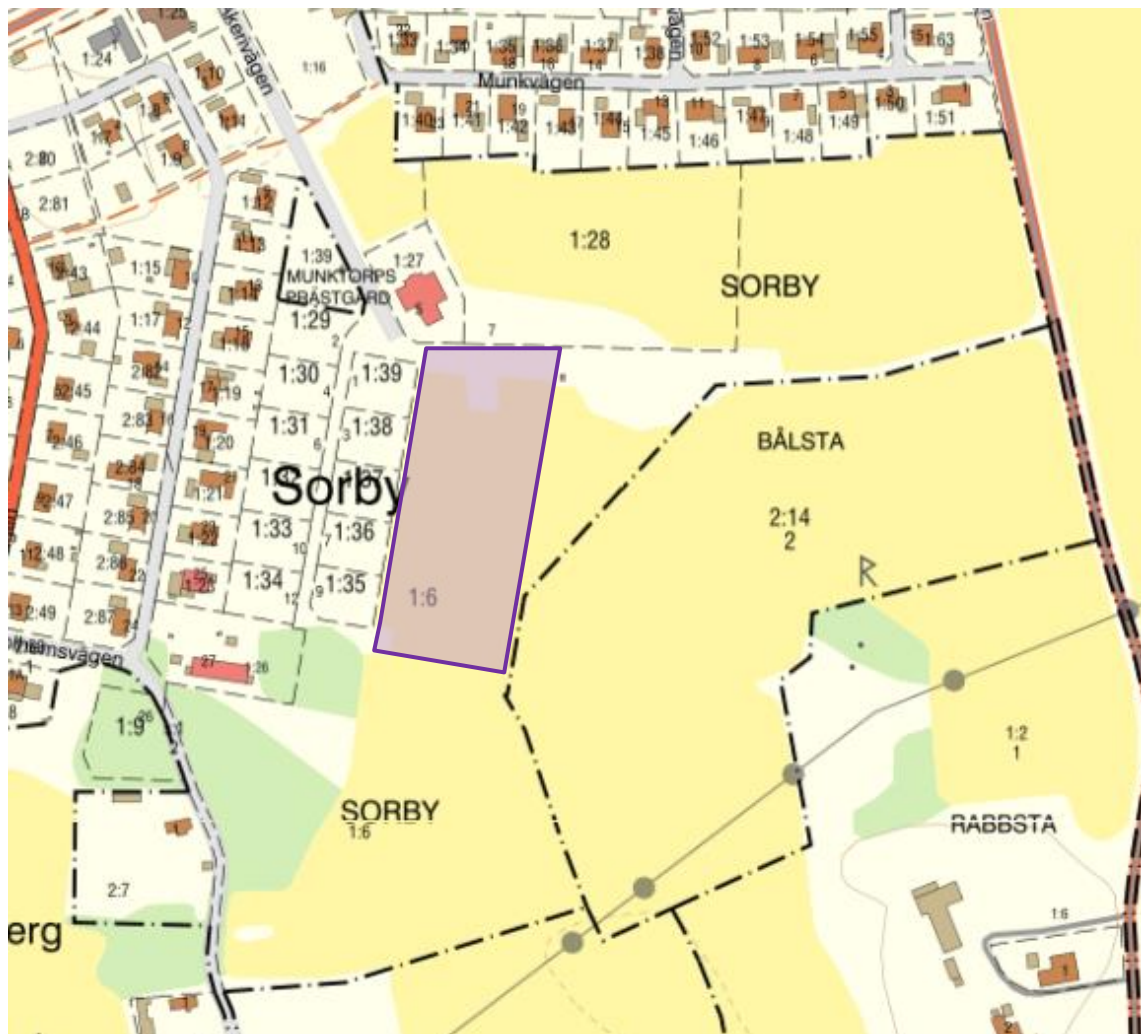
PRIORITET**HÖG**

Hög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av bristen på verksamhetsmark.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK**PÅGÅR**

Byggnationen av infrastrukturen pågår och förväntas vara klar under 2022. Byggstart för tomtmarken förväntas ske om 1-3 år.

MUNKTORP SORBY 1 (DEL 2)



BESKRIVNING

Utbyggnadsområde småhusbebyggelse inom befintlig detaljplan. Första delen är redan utbyggd och tomtförsäljning pågår. Detta projekt avser del 2 i utbyggnaden.

Planläge: Laga kraft.

BOSTÄDER

VOLYM

Utbyggnaden möjliggör 12 nya styckebyggetomter.

LÅG

UTMANING

MEDEL

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Normal investeringsnivå för småhusområde med utbyggnad av sedvanlig infrastruktur.

KALKYL

NOLL

Intäkter från tomtförsäljningen bedöms kunna ge ett nollresultat.

PRIORITET

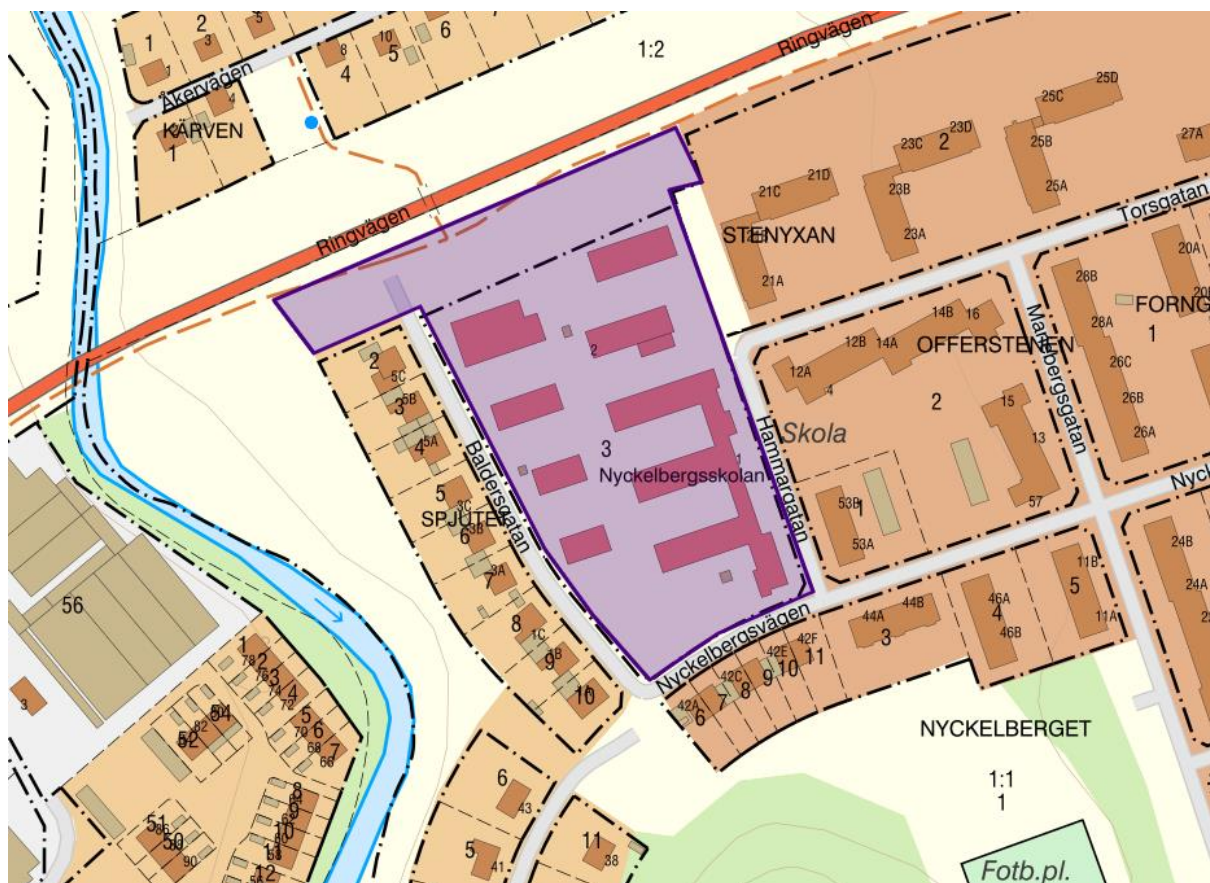
HÖG

Hög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av efterfrågan på småhustomter.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Byggstart av infrastrukturen sker inom 1-3 år. Byggstart av tomtmarken sker troligen om ca 1-3 år.

NYCKELBERGSSKOLAN



BESKRIVNING

På området finns idag Nyckelbergsskolan som uppfördes 1963-64 och har idag ca 320 elever. I juni 2021 tog kommunstyrelsens arbetsutskott inriktningsbeslutet att bygga en ny grundskola F-6 med grundsärskola integrerad inom området som ska ersätta Nyckelbergsskolan.

Planläge: Pågående, antagandet av detaljplanen bedöms kunna ske under första halvan av 2023.

SAMHÄLLSFUNKTION

VOLYM

Skola F-6 med grundsärskola integrerad för ett behov om totalt ca 470 elever. Fastigheten Stenyxan 3 är 14 980 kvm samt att prövning ska ske om även ca 1 150 kvm till kan tillföras fastigheten.

UTMANING

MEDEL

INVESTERINGSNIVÅ

LÅG

För området finns redan infrastruktur utbyggd, inga ytterligare åtgärder bedöms behövas.

KALKYL

NOLL

Ingen mark ska säljas och inga exploateringskostnader bedöms uppstå. Nybyggnation finansieras av skolprojektet.

PRIORITET

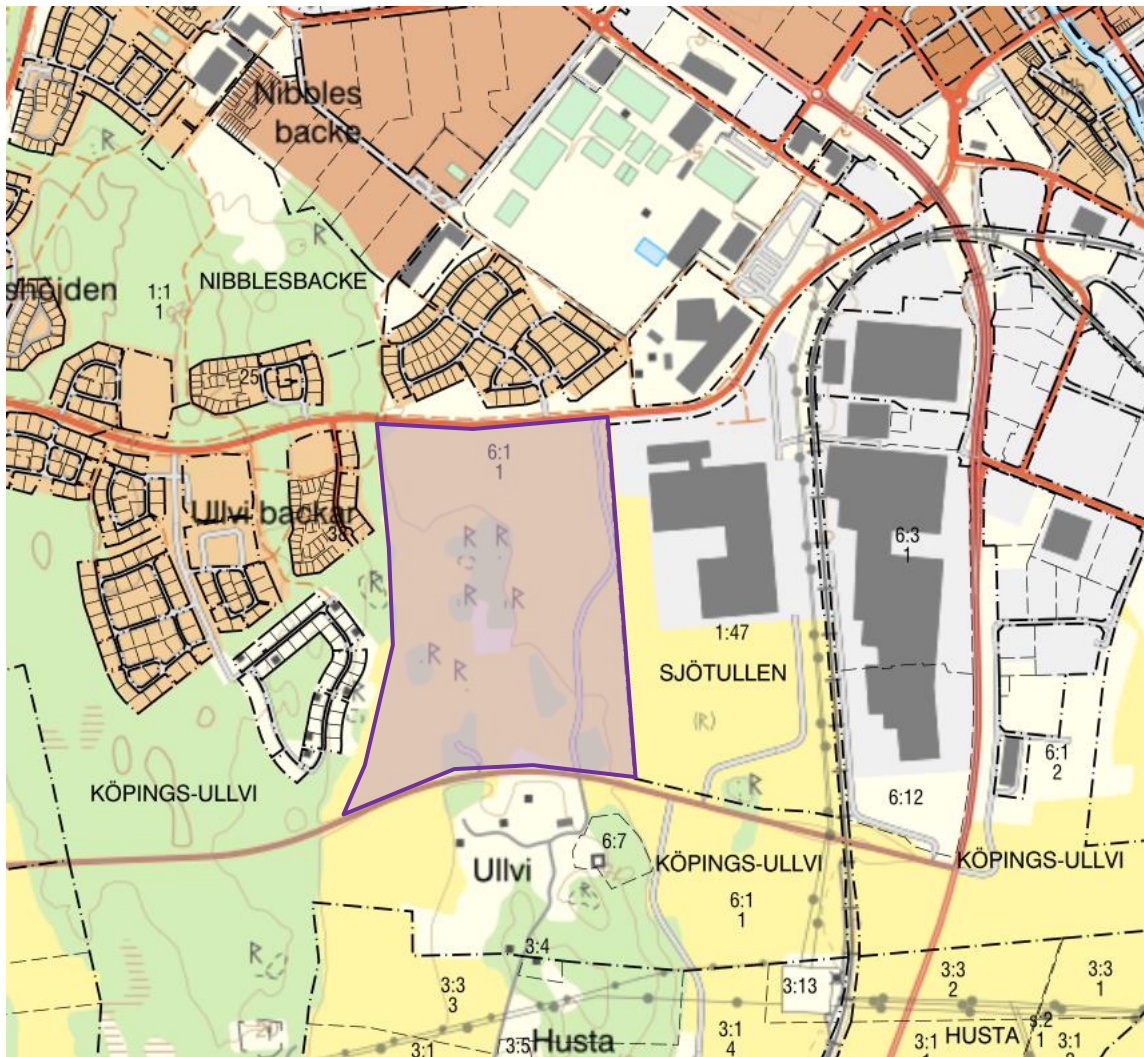
HÖG

Hög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av befintlig Nyckelbergsskolans skick.

TIDPLAN BYGGSTART TOMTMARK

Byggstart för nya skolan förväntas ske om 1-3 år.

ULLVI ÄNGAR



BESKRIVNING

Område med flera olika ändamål enligt förslaget till detaljplan. Projektet ger dels möjlighet att skapa nya verksamhetstomter med olika inriktning i ett efterfrågat läge i tätorten, dels nya bostadstomter för både flerbostadshus och radhusbebyggelse. Det finns också utpekade lägen för skola, äldreboende och gruppboistäder.

Planläge: Pågår, antagande under 2022.

BLANDSTAD

VOLYM

HÖG

Antal bostäder, ca: 200-300

Antal kvm verksamhetsmark: ca 90 000 kvm

Kan erbjuda en naturnära boendemiljö med relativ närhet till centrum och kommunikationer. Området är stort och har möjlighet att förse Köping med såväl verksamhetsmark som bostadsmark för flerbostadshus och småhus i form av radhusbebyggelse.

UTMANING

HÖG

- Dagvattenhantering
- Sättningskänsliga markförhållanden i delar av området

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Projektet förutsätter normala kommunala investeringar i infrastruktur i förhållande till den planerade volymen. Mycket resurser tas i anspråk i tidigt skede under utbyggnadstiden.

KALKYL

PLUS

Bedömningen är att det attraktiva läget motiverar tomtpriser på en nivå att projektet totalt sett, och över tid, kan lämna ett positivt överskott, trots stora kostnader i tidigt skede för utredningar och investeringar i infrastruktur.

PRIORITET

HÖG

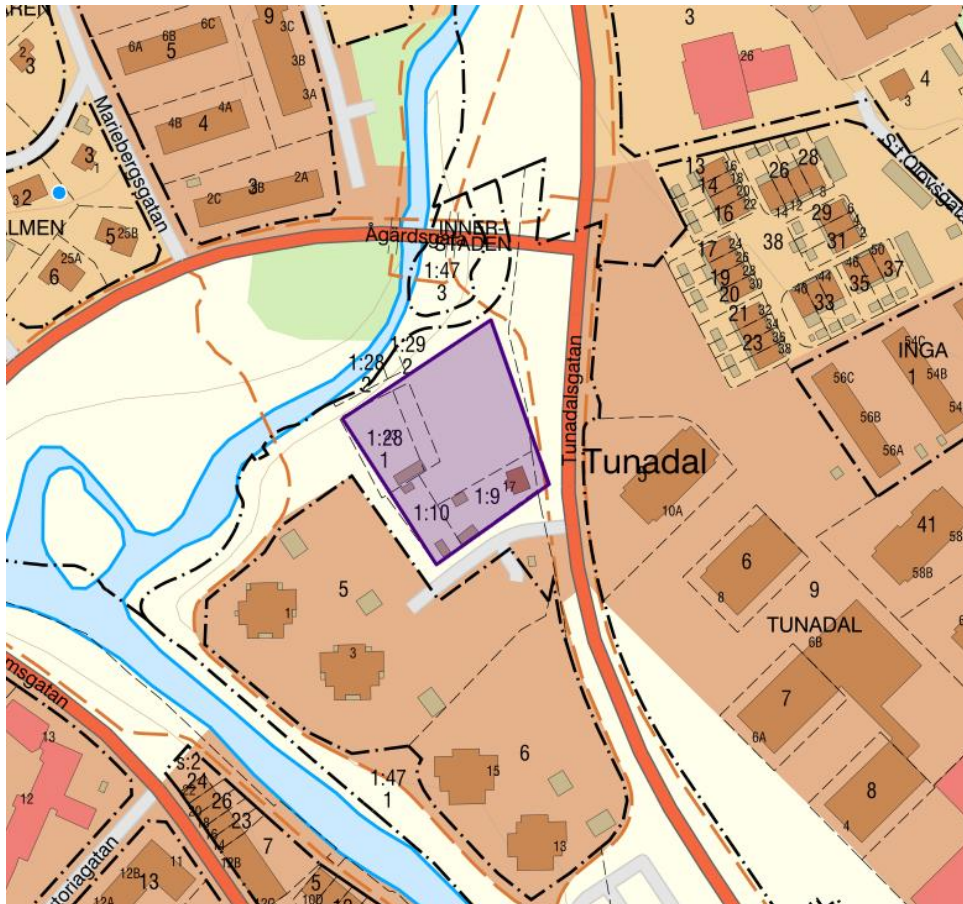
Hög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av bristen på verksamhetsmark, men också för att projektet innebär att efterfrågad tomtmark för äldreboende, trygghetsboende och småhus kan skapas.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

PÅGÅR

Projekteringsarbete pågår och byggstart för infrastrukturen förväntas ske under hösten 2022 vilket innebär att i alla fall delar av tomtmarken kan tas i anspråk under 2023. Färdigställande så att tomter för verksamhetsmark kan tas i anspråk tidigt kommer att prioriteras framför bostadsmarken. Tanken är dock att bygga ut infrastrukturen för hela området i en etapp.

DEL AV INNERSTADEN 1:47 M.FL., HAKE 3



BESKRIVNING

Förtätningsområde vid kvarteret Hake, utbyggnadsetapp 3. I mycket centralt och attraktivt läge invid parkmiljöerna längs Kölstaån. Här planeras för attraktiva och väl gestaltade stadsradhus och en promenadstig längs ån.

Planläge: Pågående, förväntas antas under 2023.

BOSTÄDER

VOLYM

Antal bostäder: ca 7

LÅG

UTMANING

MEDEL

Attraktivt men känsligt läge i anslutning till parkområde som kräver omsorgsfull gestaltning. Anpassning mot slänten vid mot ån och intilliggande bostäder-

INVESTERINGSNIVÅ

LÅG

Området ligger i ett redan bebyggt område och därmed finns redan infrastruktur utbyggt i anslutning till området.

KALKYL

PLUS

Då infrastrukturen redan är utbyggd kommer projektet gå med ett överskott i och med försäljningen av byggrätterna.

PRIORITET

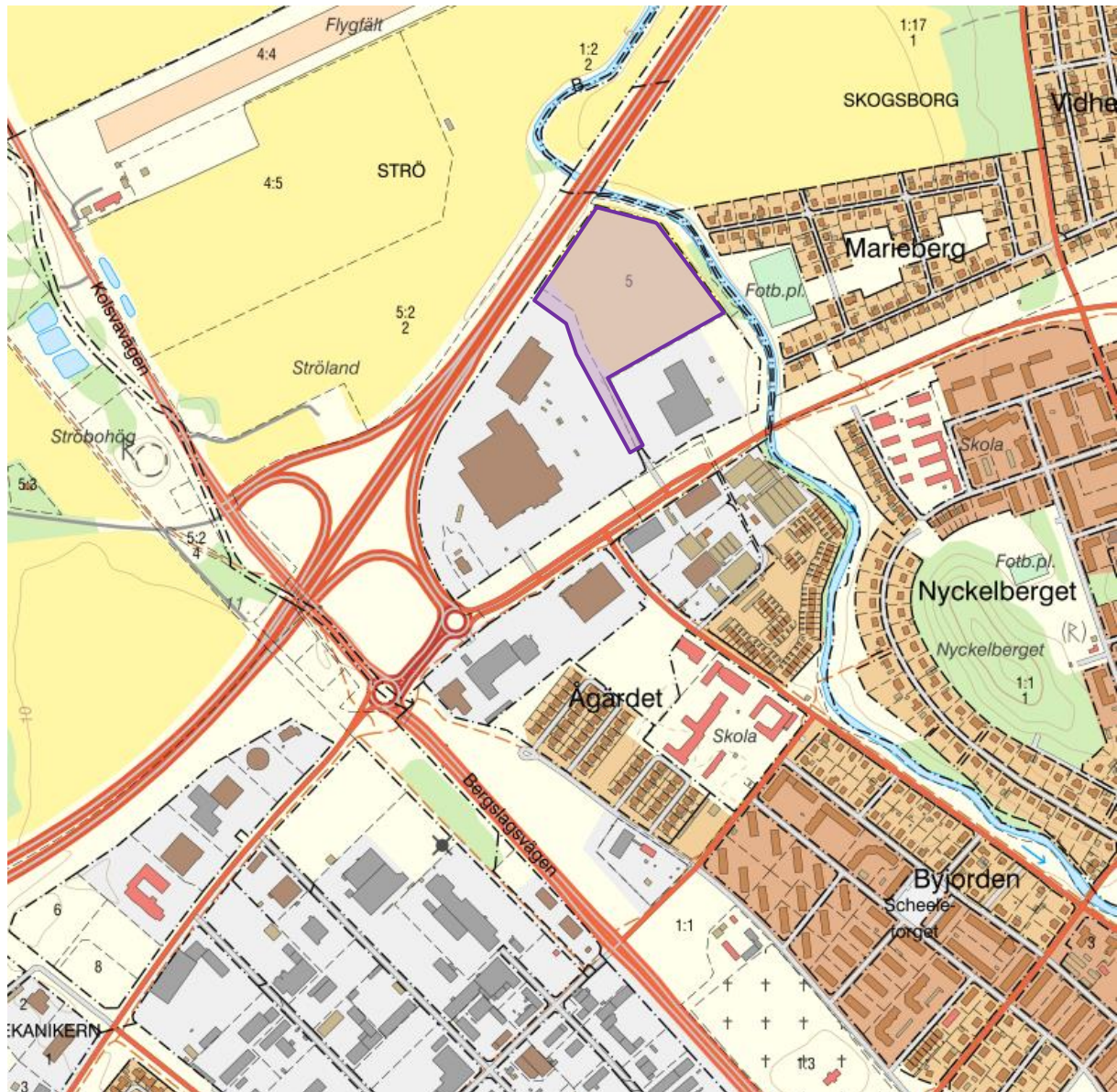
MEDEL

Medel prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av behovet av bostäder, dock är andra typer av bostäder och lägen mer prioriterade.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Byggstart av infrastrukturen sker inom 4-7 år. Byggstart av tomtmarken sker troligen om ca 4-7 år.

FÖRSÄLJAREN 2 OCH 5



BESKRIVNING

Utökade byggrätter inom privatägda fastigheten Forsäljaren 2 samt planläggning för kommunal gata och infrastruktur genom Biglenn-området fram till Forsäljaren 5 som kommunen förvärvat och önskar utveckla.

Planläge: Pågående. Laga kraft väntas under 2023.

BOSTÄDER

VOLYM

Utbyggnaden möjliggör ca 30 000 kvm verksamhetsmark.

MEDEL

UTMANING

MEDEL

Dagvattenfrågan behöver hanteras liksom en del samordning med befintliga fastighetsägare inklusive inlösen av mark för breddning av gatuutrymmet.

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Normal investeringsnivå för verksamhetsområde med utbyggnad av sedvanlig infrastruktur.

KALKYL

PLUS

Intäkter från tomtförsäljningen bedöms kunna ge ett positivt nettoresultat.

PRIORITET

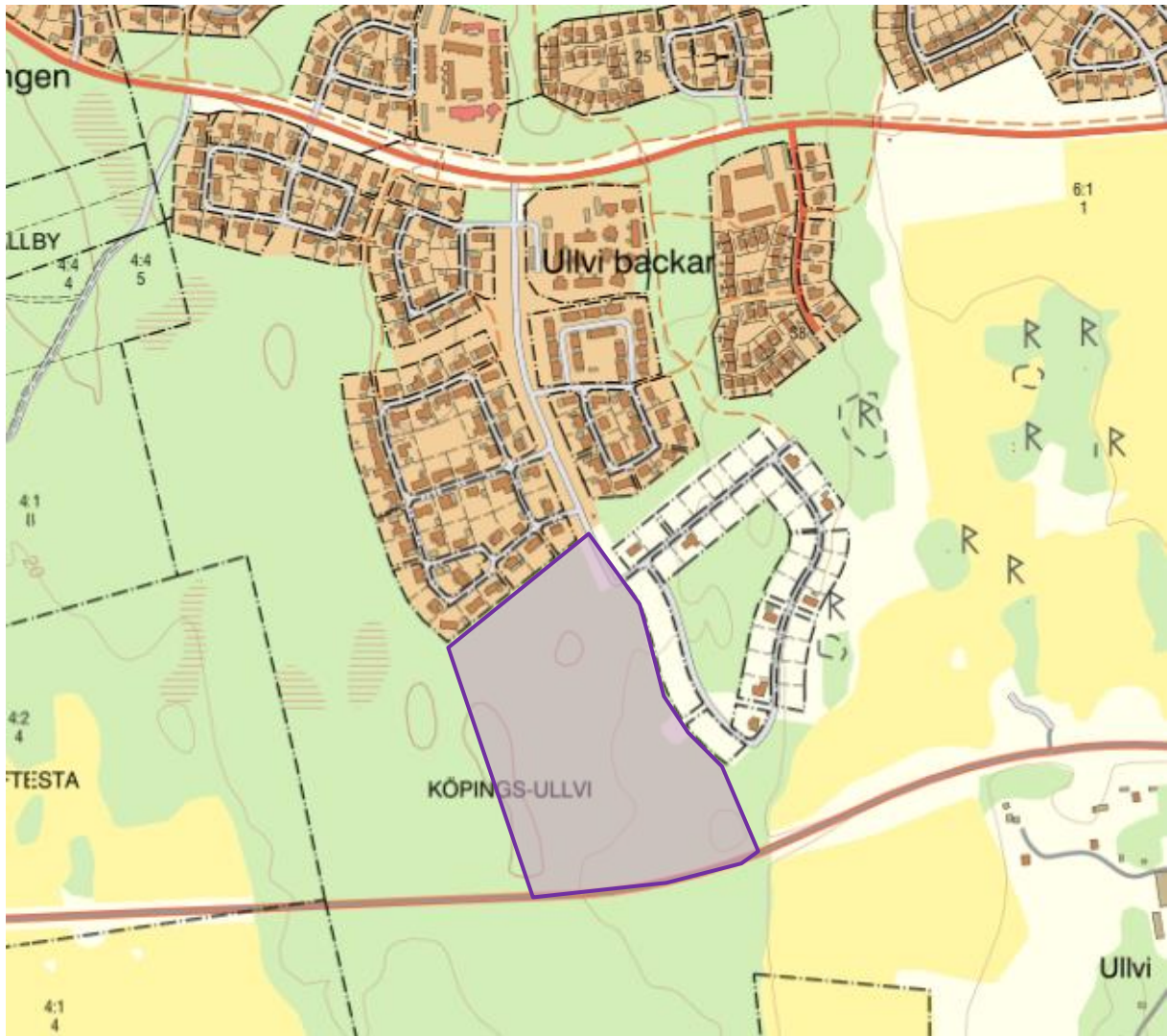
MEDEL

Hög prioritet i relation till andra planerade projekt. Tomtmarken som blir tillgänglig för markanvisning och byggnation ligger i bästa skyltläge vid E18 samt att drift- och underhåll av den nuvarande vägen genom handelsområdet behöver lösas genom kommunalt huvudmannaskap.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Byggstart av infrastrukturen sker inom 1-3 år. Byggstart av tomtmarken sker troligen om ca 4-7 år.

ULLVI BACKAR, SKOGSLEDENS FÖRLÄNGNING DEL 2



BESKRIVNING

Småhusområde primärt för styckebyggartomter men även med inslag av andra småskaliga bebyggelsetyper

Planläge: Pågående

BOSTÄDER

VOLYM

Antal bostäder: ca 30

MEDEL

UTMANING

MEDEL

Fortsatt byggnation i liknande terräng som tidigare etapper. Inga specifika svårigheter identifierade i förväg.

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Normal investeringsnivå för småhusområde med utbyggnad av sedvanlig infrastruktur.

KALKYL

PLUS

Projektet bedöms över tid kunna lämna ett överskott från intäkterna från tomtförsäljningen.

PRIORITET

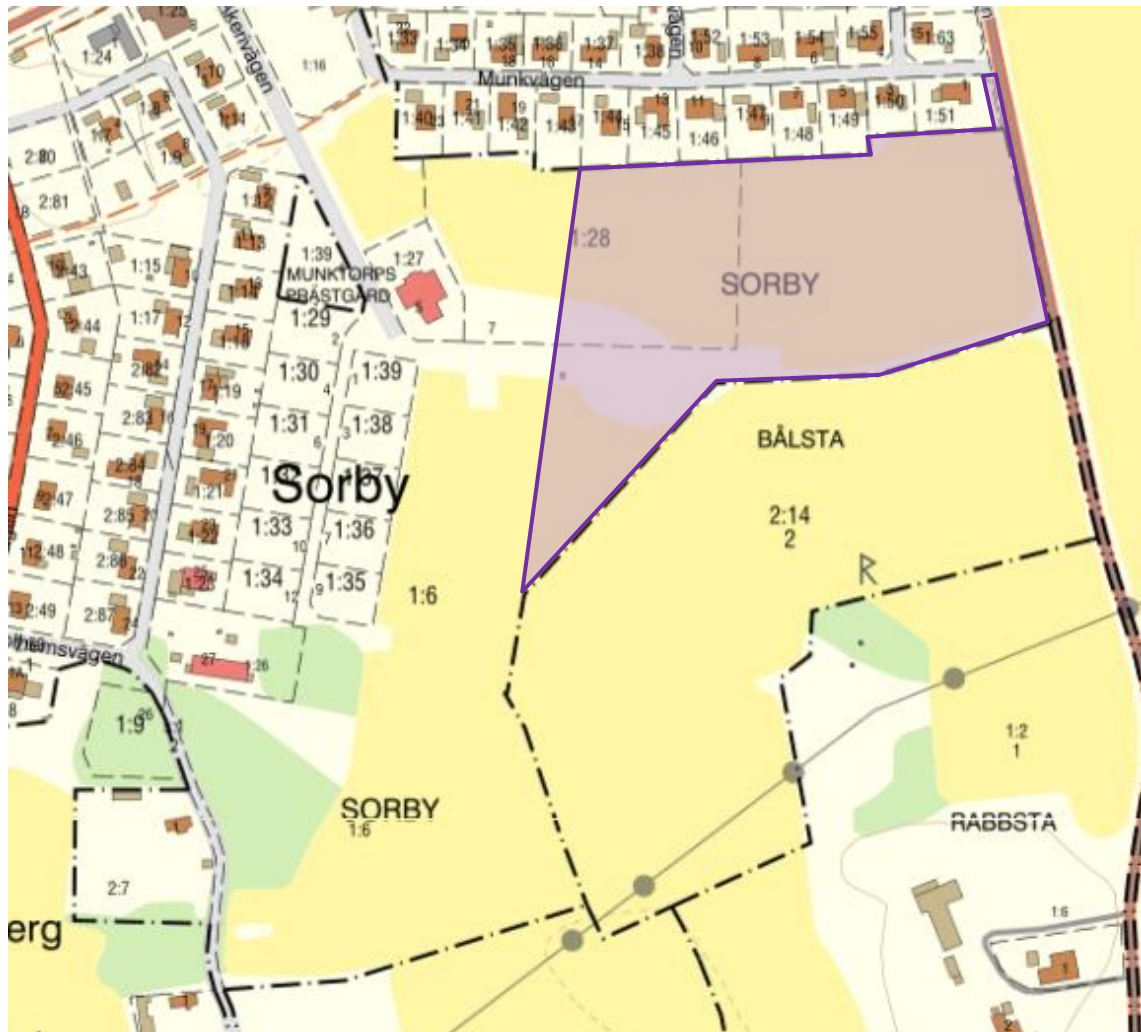
HÖG

Hög prioritet i relation till andra planerade projekt på grund av efterfrågan på småhustomter. Vissa frågetecken avseende hur hög efterfrågan är. Enkät svar har visat att andra områden i Köping är mer efterfrågade än Ullvi backar.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Trots hög prioritet bedöms genomförande ligga långt fram i tiden.

MUNKTORP SORBY 2



BESKRIVNING

Utbyggnadsområde småhusbebyggelse eller marklägenheter samt förlängning av Åkerivägen ut mot Rabbstavägen. KBAB har visat intresse för området.

Planläge: Pågående.

BOSTÄDER

VOLYM

Antal bostäder: ca 40

LÅG

UTMANING

MEDEL

Dagvattenhantering och höjdsättning av området

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Gator och övrig infrastruktur behöver byggas ut inom området, kan förlängas från redan utbyggda delar i anslutning till området.

KALKYL

NOLL

Investeringen i utbyggnationen av infrastrukturen kommer täckas av försäljningen av tomterna, men troligen inte med något nämnvärt överskott.

PRIORITET

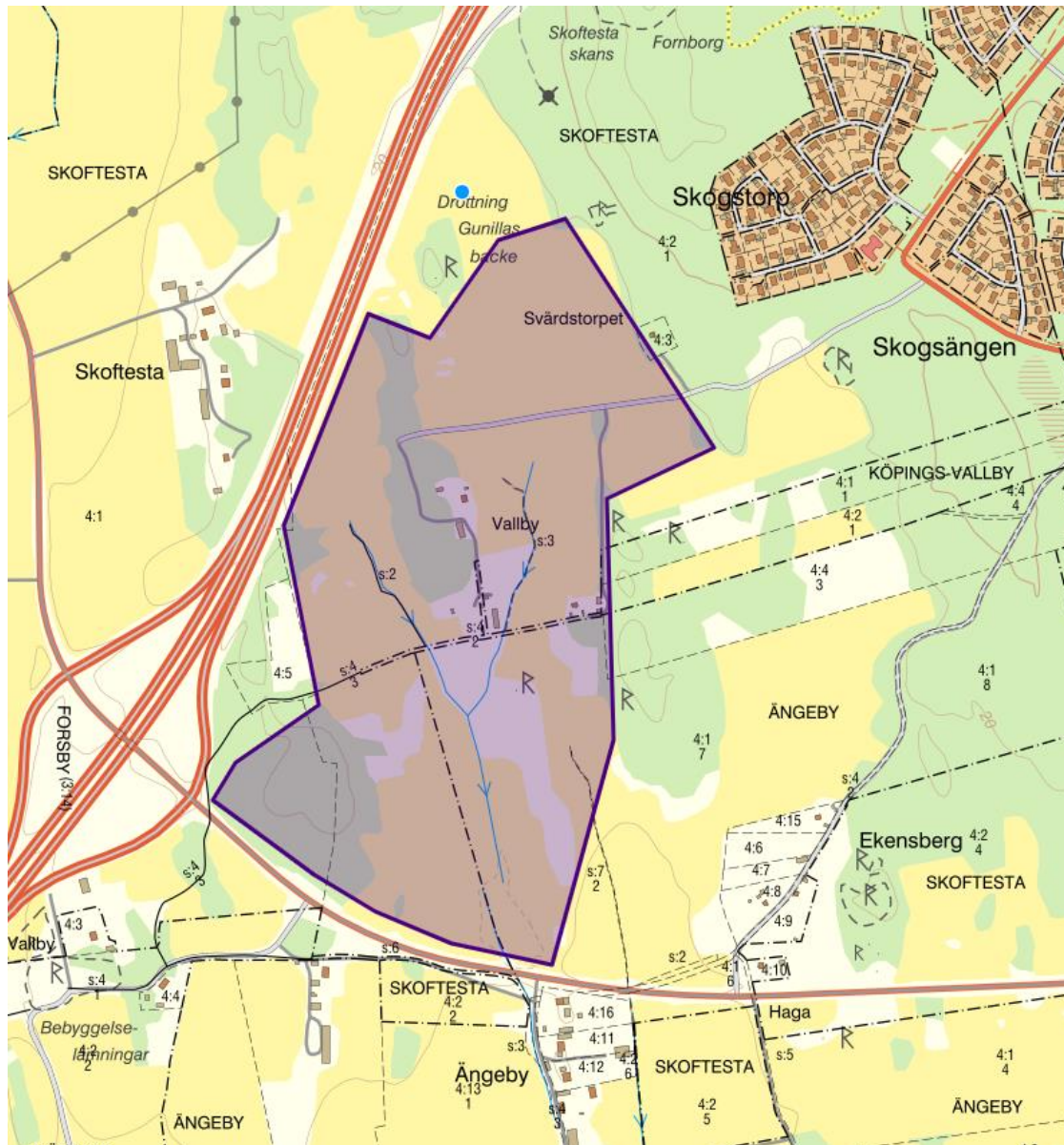
HÖG

Hög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av efterfrågan av marklägenheter.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Byggstart av infrastrukturen sker inom 1-3 år. Byggstart av tomtmarken sker troligen om ca 1-3 år.

VALLBY VERKSAMHETSOMRÅDE



BESKRIVNING

Utbyggnadsområde för verksamheter vid Vallby, lämpligt för logistik och lager samt andra ytkrävande verksamheter som önskar skyltläge längs motorvägen samt transportintensiva verksamheter. God gestaltning av byggnader och tomter beaktas i skyltläge. Avgränsningen av området har gjorts med hänsyn till fornlämningar och att bevara ett grönt stråk mellan verksamheterna och utbyggnadsområde för bostäder öster om Vallby.

VERKSAMHETER

Planläge: Pågående, antagandet av detaljplanen bedöms kunna ske under slutet av 2023.

VOLYM

HÖG

Antal kvadratmeter verksamhetsmark: Cirka 500 000 kvm

UTMANING

HÖG

- Höga naturvärden
- Dagvattenhanteringen
- Arkeologi
- Rådighet över mark

INVESTERINGSNIVÅ

HÖG

Utbyggnaden kräver större investeringar i form av en vägförbindelse mellan Ringvägen och Ängebyleden och nya huvudledningar för vatten och avlopp utöver normala exploateringskostnader för byggande av intern infrastruktur inom området.

KALKYL

NOLL

I och med de höga investeringsnivåerna för utbyggnaden av infrastrukturen är bedömningen att försäljningen av verksamhetsmarken inte kommer kunna vara i de nivåer som krävs för att projektet ska inbringa ett överskott. På sikt bedöms dock kostnaderna kunna täckas med intäkter från försäljningen av marken.

PRIORITET

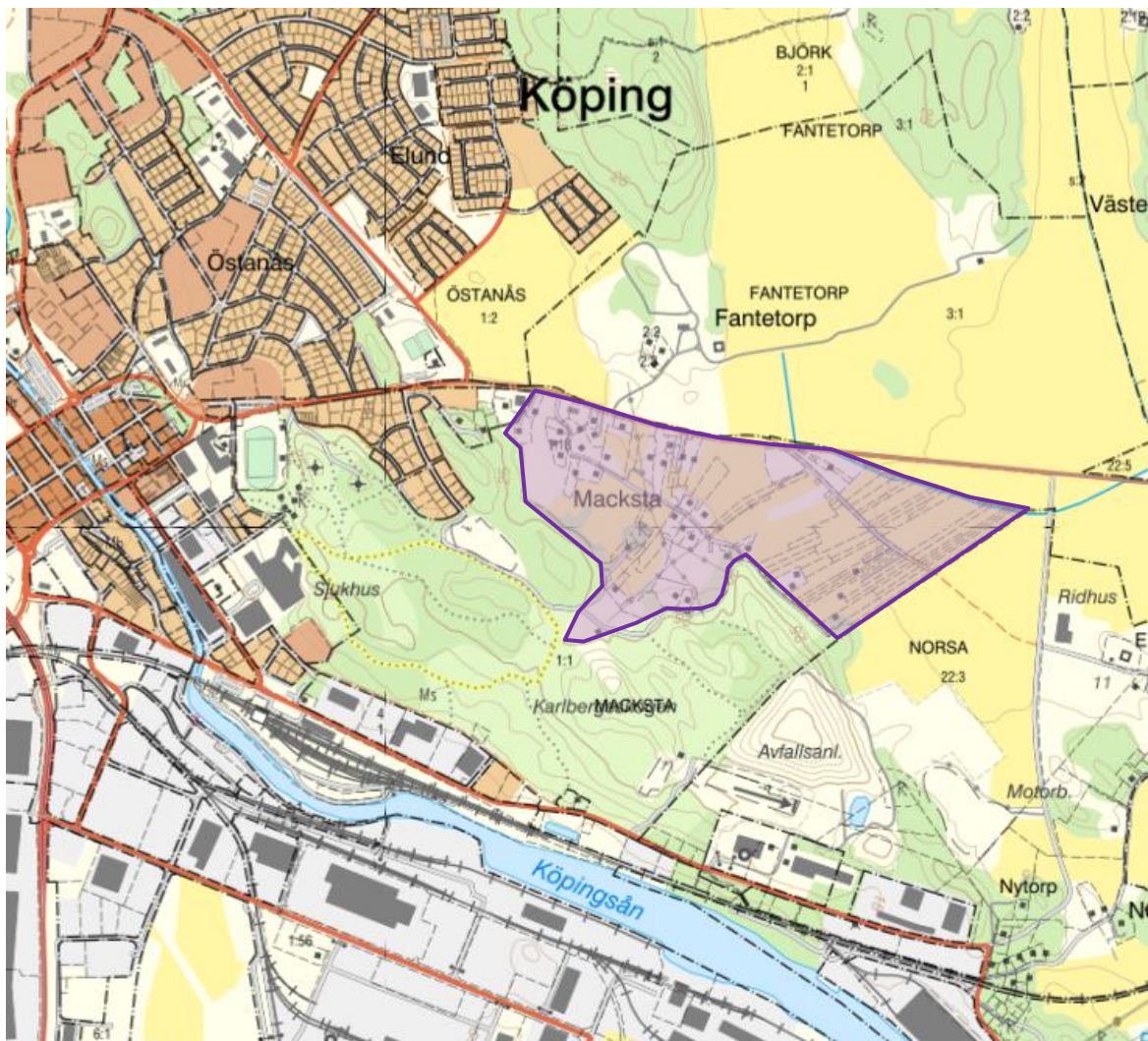
HÖG

Hög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av behovet av verksamhetsmark.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Byggstart av infrastrukturen sker inom 4-7 år. Byggstart av tomtmarken sker troligen om ca 8-10 år.

MACKSTA 1-3



BESKRIVNING

Område utpekade i översiktsplanen för bostadsbebyggelse, primärt småhus. Området lämpar sig för både styckebyggartomter och andra typer av tätare småhusbebyggelse med blandade upplåtelseformer. Även andra typer av bebyggelse kan komma i fråga i den östra delen av området, i FÖP utpekade som blandstad.

Planläge: Arbete med planprogram pågår

BOSTÄDER OCH BLANDSTAD

VOLYM

HÖG

Antal bostäder, ca: 500

Mycket efterfrågat läge utifrån enkätsvar i tomt- och småhuskön. Kan erbjuda en småskalig, naturnära boendemiljö med relativ närhet till centrum och kommunikationer. Området är stort och har möjlighet att förse Köping med ny tomtmark för småhus under många år framåt.

UTMANING

HÖG

- Splittrad fastighetsindelning med många olika fastighetsägare
- Pågående markanvändning med produktiv jordbruksmark tas i anspråk
- Känsligt område som kräver stor anpassning
- Många boende i området som kan motsätta sig utvecklingen

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Projektet förutsätter normala kommunala investeringar i infrastruktur i förhållande till den planerade volymen. Mycket resurser tas i anspråk i tidigt skede under utbyggnadstiden.

KALKYL

PLUS

Bedömningen är att det attraktiva läget motiverar tomtpriser på en nivå att projektet totalt sett, och över tid, kan lämna ett positivt överskott, trots stora kostnader i tidigt skede för utredningar och investeringar i infrastruktur.

PRIORITET

HÖG

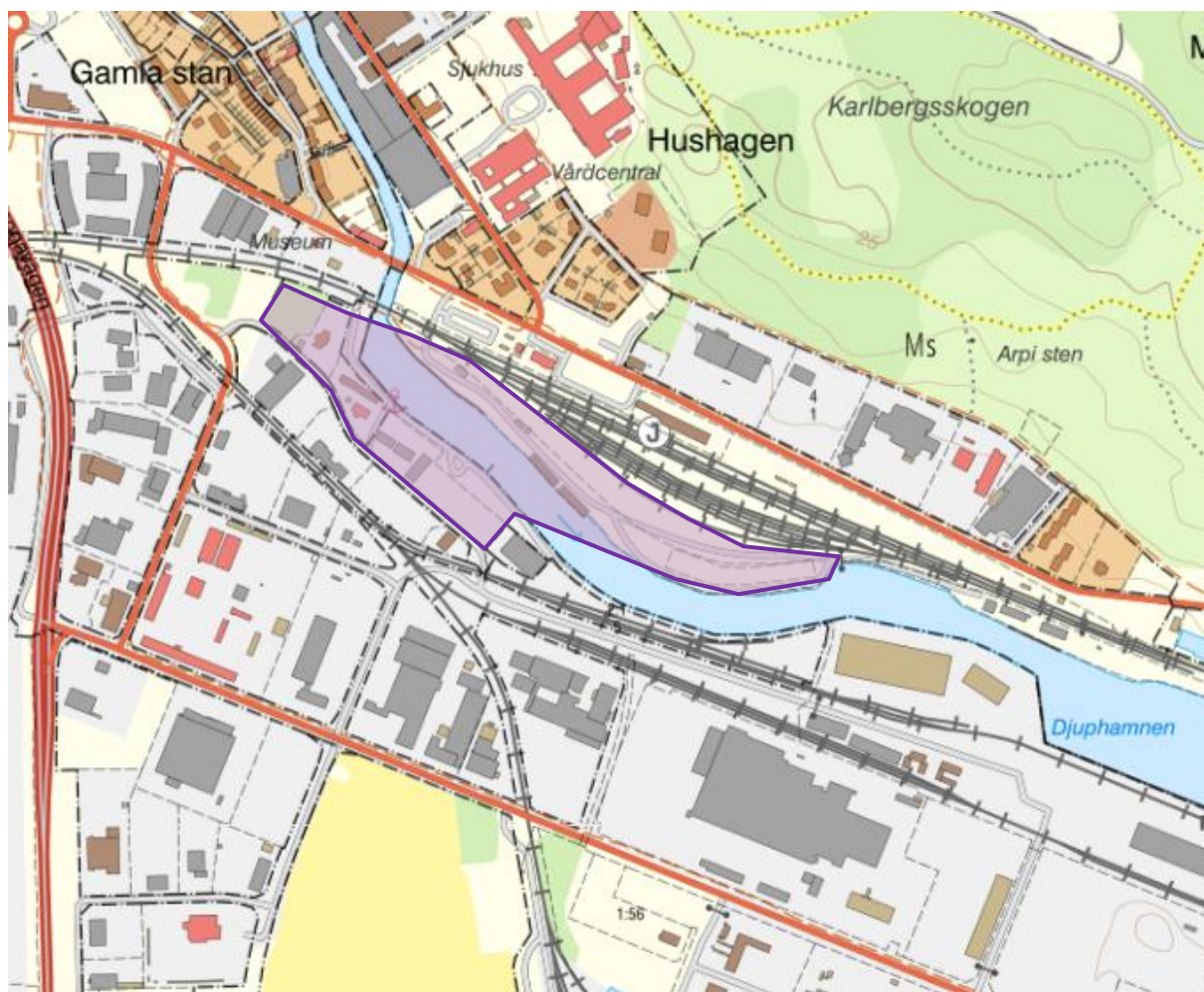
Hög prioritet i relation till andra planerade projekt på grund av den stora potentialen i området med möjlighet att tillgodose marknaden med efterfrågade småhustomter.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

2024

Planprogrammet kommer att följas av flera detaljplanetapper. Den första detaljplanen bedöms kunna arbetas fram så att igångsättning kan ske under 2024, men de utmaningar som projektet har att ta hänsyn till gör att såväl planering som genomförande kan komma att drabbas av förseningar.

MARIAKAJEN



BESKRIVNING

Framtida potentiellt omvandlings- och utvecklingsområde i anslutning till Mariakajen och inre hamnen.

Planläge: Ej påbörjad

BOSTÄDER

VOLYM

Osäkert.

MEDEL

UTMANING

HÖG

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Svårbedömt på grund av inriktning och innehåll ännu ej bestämt.

KALKYL

PLUS

PRIORITET

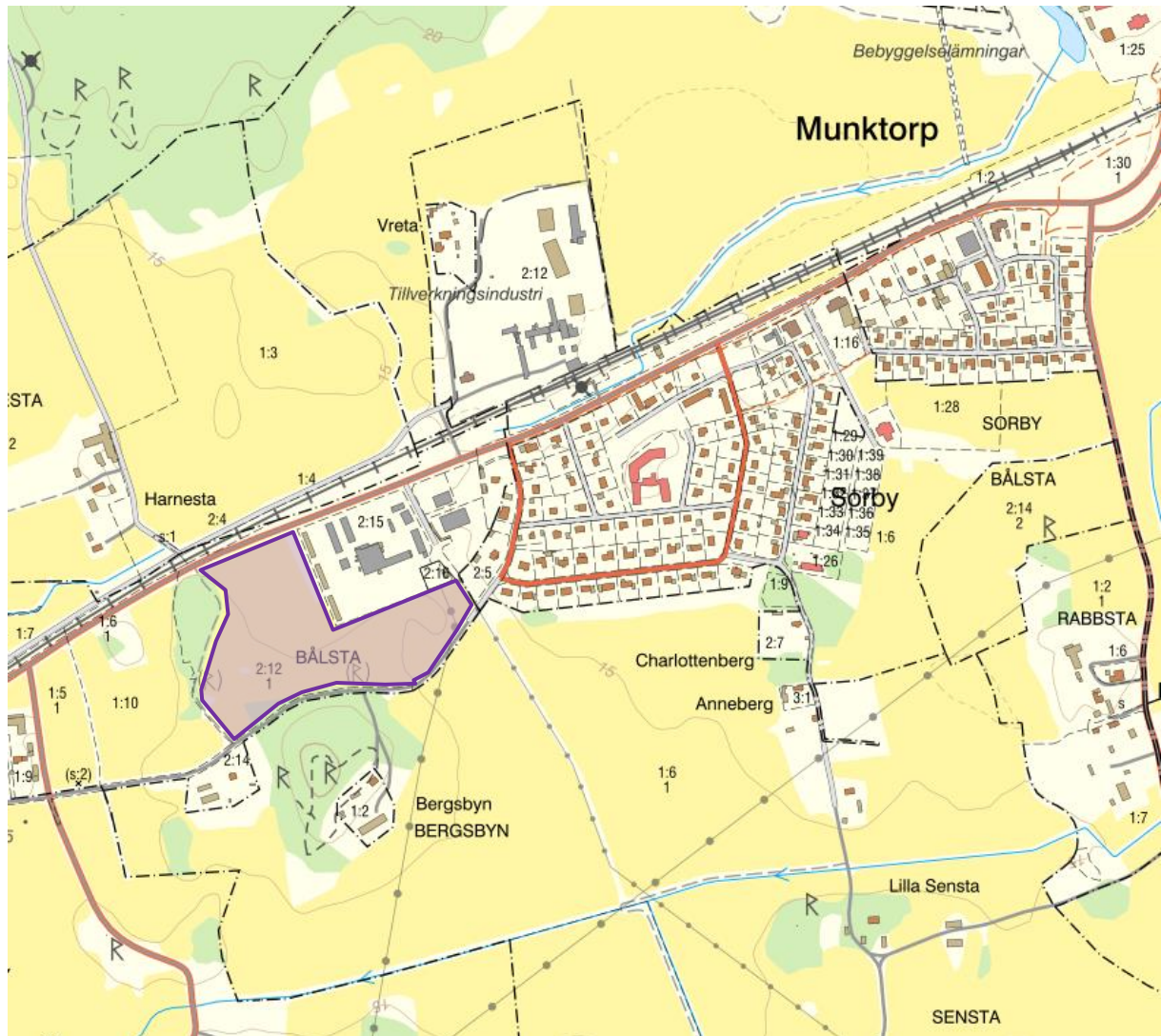
HÖG

Hög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av hög utvecklingspotential med det vatten- och stationsnära läget.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Trots hög prioritet bedöms genomförande ligga långt fram i tiden.

MUNKTORP BÅLSTA



BESKRIVNING

Verksamhetsområde inom äldre detaljplan.

Planläge: Laga kraft.

BOSTÄDER

VOLYM

Utbyggnaden möjliggör ca 50 000 kvm verksamhetsmark.

MEDEL

UTMANING

LÅG

Byggande på flack jordbruksmark kan medföra vissa utmaningar med dagvatten och grundläggning.

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Normal investeringsnivå för verksamhetsområde med utbyggnad av sedvanlig infrastruktur.

KALKYL

NOLL

Intäkter från tomtförsäljningen bedöms kunna ge ett nollresultat.

PRIORITET

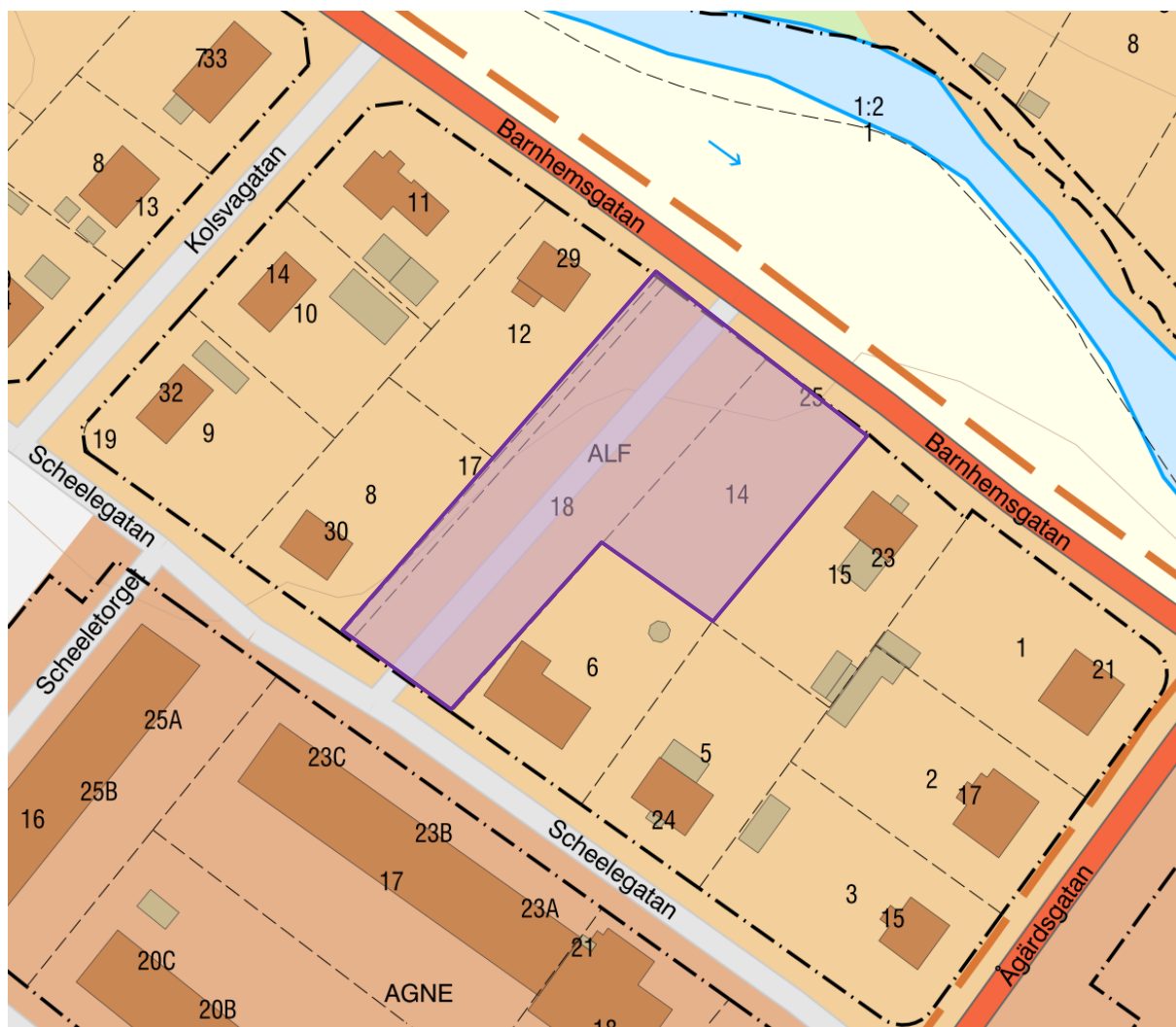
MEDEL

Medelhög prioritet i relation till andra planerade projekt. Det har inte varit hög efterfrågan på området tidigare men intressenter har funnits.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Byggstart av infrastrukturen sker inom 1-3 år. Byggstart av tomtmarken sker troligen om ca 1-3 år.

ALF



BESKRIVNING

BLANDSTAD

Förtätningsområde för mångfunktionell bebyggelse i kvarteret Alf. Här finns tre obebyggda bostadstomter, varav två idag används som parkering. Detaljplanen kan göras om för att medge något större bostäder, alternativt samlingslokal eller annan icke störande verksamhet med behov av närhet till centrum, om byggnaderna kan utformas att passa in i bostadskvarteret.

Planläge: Påbörjad

VOLYM

LÅG

Antal bostäder, ca: 5-7

Kan erbjuda småskaligt boende med närhet till centrum och kommunikationer. Området är litet och lämpar sig troligen inte heller för högre bebyggelse, vilket gör att det blir ett mindre antal bostäder som är aktuellt. Radhus, parhus eller marklägenheter är tänkbara boendeformer.

UTMANING

LÅG

- Används idag som parkering och p-platserna kan behöva ersättas.
- Förtätning innebär att närboende påverkas. Utmaningen blir att utforma den nya bebyggelsen så att den inte blir för dominant i förhållande till nuvarande låga småhusbebyggelse i omgivningen.

INVESTERINGSNIVÅ

LÅG

Exploateringen innebär små kommunala investeringar då gata och annan teknisk försörjning redan finns utbyggt.

KALKYL

PLUS

Bedömningen är att det attraktiva läget motiverar tomtpriser på en nivå att projektet förväntas lämna ett överskott. Positivt för kalkylen med förtättningsprojekt där man kan använda befintlig infrastruktur.

PRIORITET

MEDEL

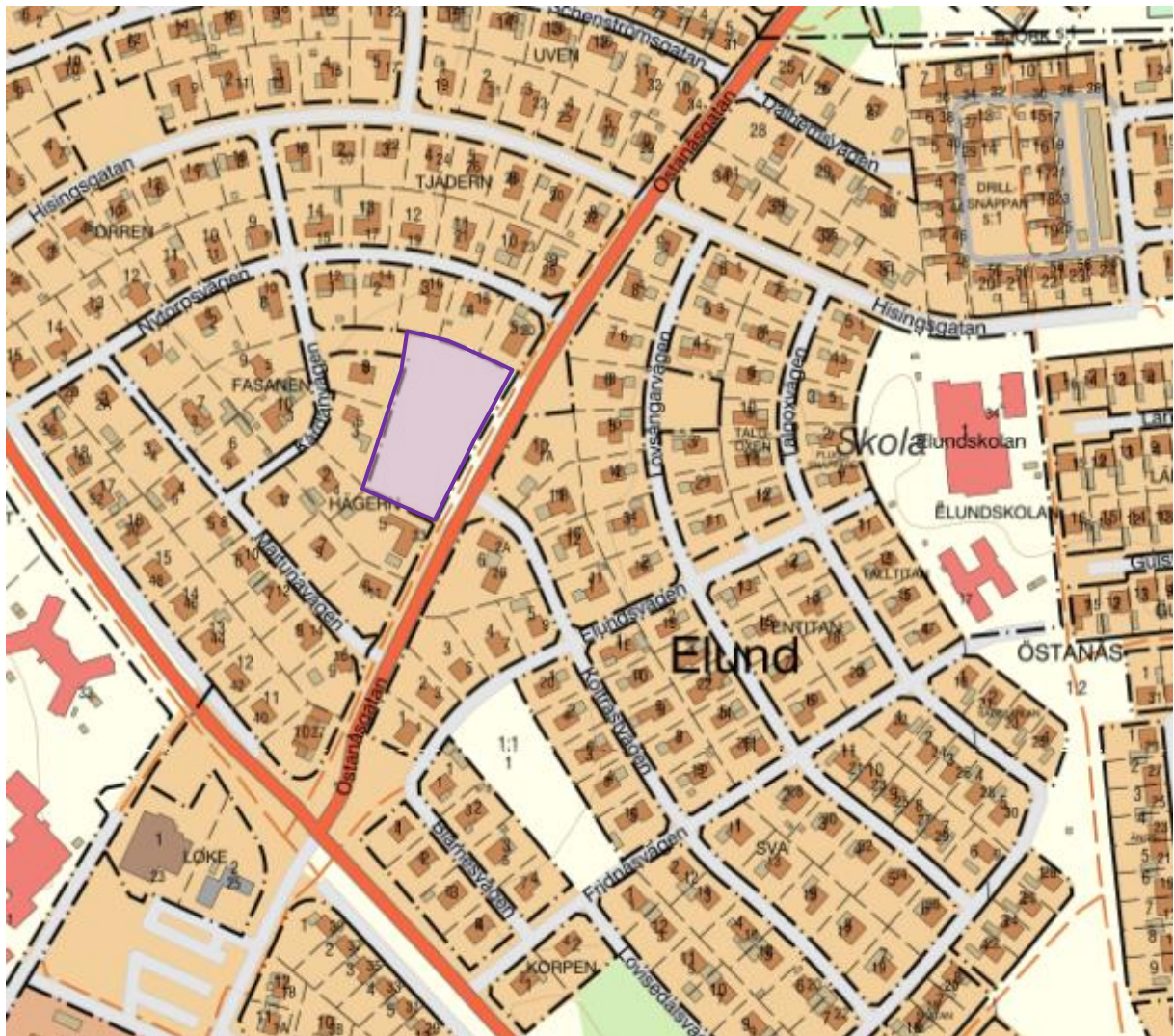
Medelhög prioritet. Projektet ger relativt få nya bostäder, men bedöms kunna bidra till att läka ett hål och förbättra stadsbilden genom ny bebyggelse. De bostäder som kan skapas kommer sannolikt att ha god efterfrågan.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

UTBYGGT

Infrastrukturen är redan klar då det är ett förtättningsprojekt. Planarbetet har påbörjats och byggstart bedöms kunna ske inom en 1-3-årsperiod förutsatt att markanvisning genomförs synkat med detaljplanprocessen.

HÄGERN



BESKRIVNING

Förtättningsmöjlighet vid kvarteret Hägern. Idag en gräsyta som bedöms kunna utnyttjas på bättre sätt genom nybyggnation av bostäder.

Planläge: Pågående

BOSTÄDER

VOLYM

Antal bostäder: 25

LÅG

UTMANING

MEDEL

- Konkurrerande markanvändning som grönyta
- Anpassning till omgivande småhusbebyggelse

INVESTERINGSNIVÅ

LÅG

Befintlig infrastruktur kan utnyttjas i hög grad.

KALKYL

PLUS

Projektet bedöms kunna lämna ett överskott från intäkterna från tomtförsäljningen.

PRIORITET

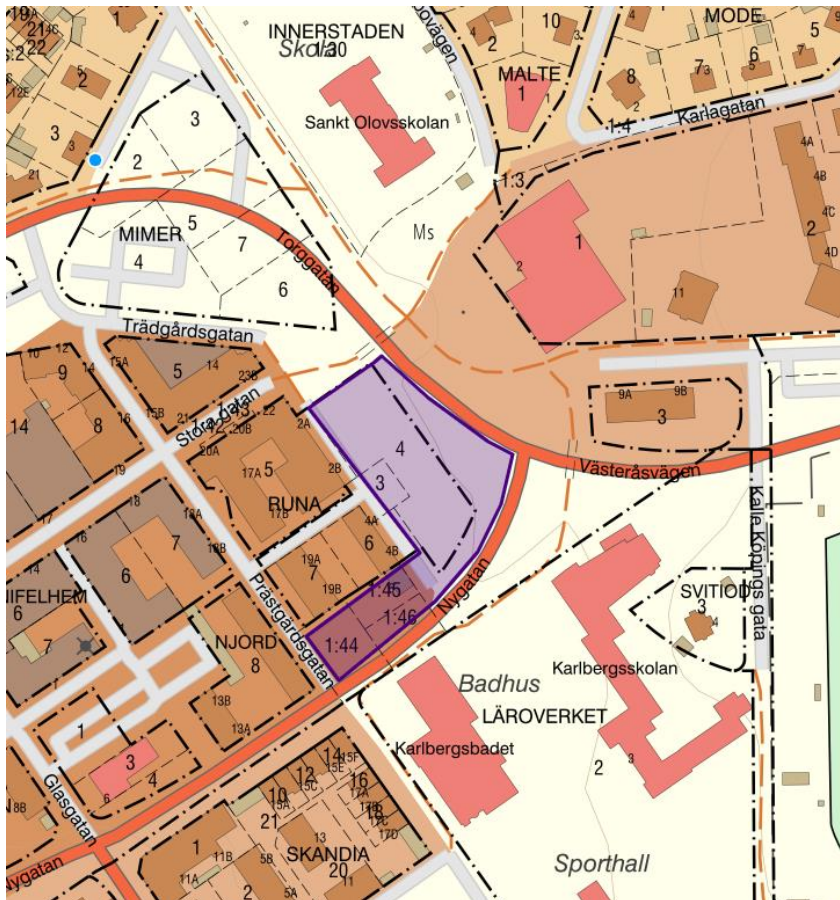
MEDEL

Medelhög prioritet i relation till andra planerade projekt. Bra läge i staden där ny bebyggelse skulle kunna tillföra kvalitéer till stadsbilden och gaturummet, men det är sannolikt en relativt låg volym nya bostäder som kan skapas.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Genomförande bedöms ligga ca 1-3 år fram i tiden.

RUNA 4



BESKRIVNING

BOSTÄDER

Kompletteringsprojekt inom den byggda staden med möjlighet att skapa nya stadskvarter som samtidigt kan ge en inbjudande entré mot stadskärnan österifrån.

Planläge: Ej påbörjad

VOLYM

LÅG

Antal bostäder: ca 50-75

UTMANING

HÖG

Känsligt läge mellan den befintliga stadskärnan och Nygatan/Torggatan. Flera utmaningar med exempelvis bullerproblematik och andra frågor kopplade till närheten till gatumiljön. Samtidigt viktigt att inte kompromissa med utformning och gestaltning.

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Området ligger intill redan befintlig infrastruktur, dock behöver infrastruktur inom området byggas ut. Oklart om en ny detaljplan kommer att innebära nya allmänna anläggningar eller om det endast blir inom kvartersmark.

KALKYL

PLUS

Bedömningen är att intäkterna från markförsäljningen kommer täcka kostnaderna för infrastrukturen och ett överskott kommer erhållas.

PRIORITET

MEDEL

Medelprioritet i relation till andra planerade projekt. Stor potential att kunna tillföra kvalitéer vid infarten till stadskärnan, men många utmaningar finns och flerbostadshus bör ha lägre prioritet än småhusprojekt.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Genomförandet bedöms ligga mellan 4-7 år fram i tiden.

NORSA



BESKRIVNING

Möjligt verksamhetsområde i anslutning till Norsaverket.

Planläge: Ej påbörjad.

VERKSAMHETER

VOLYM

Antal kvm verksamhetsmark: ca 50 000 kvm

LÅG

UTMANING

- Terräng- och markförhållanden, relativt kuperat
- Risk för intressekonflikt med rekreatiönsändamål.

MEDEL

INVESTERINGSNIVÅ**LÅG**

Infrastruktur finns fram till området som bör kunna anslutas från Norsavägen, men kompletteringar kan behövas inom området beroende på utformning av detaljplan.

KALKYL**NOLL**

Intäkter från tomtförsäljningen bedöms kunna ge ett nollresultat.

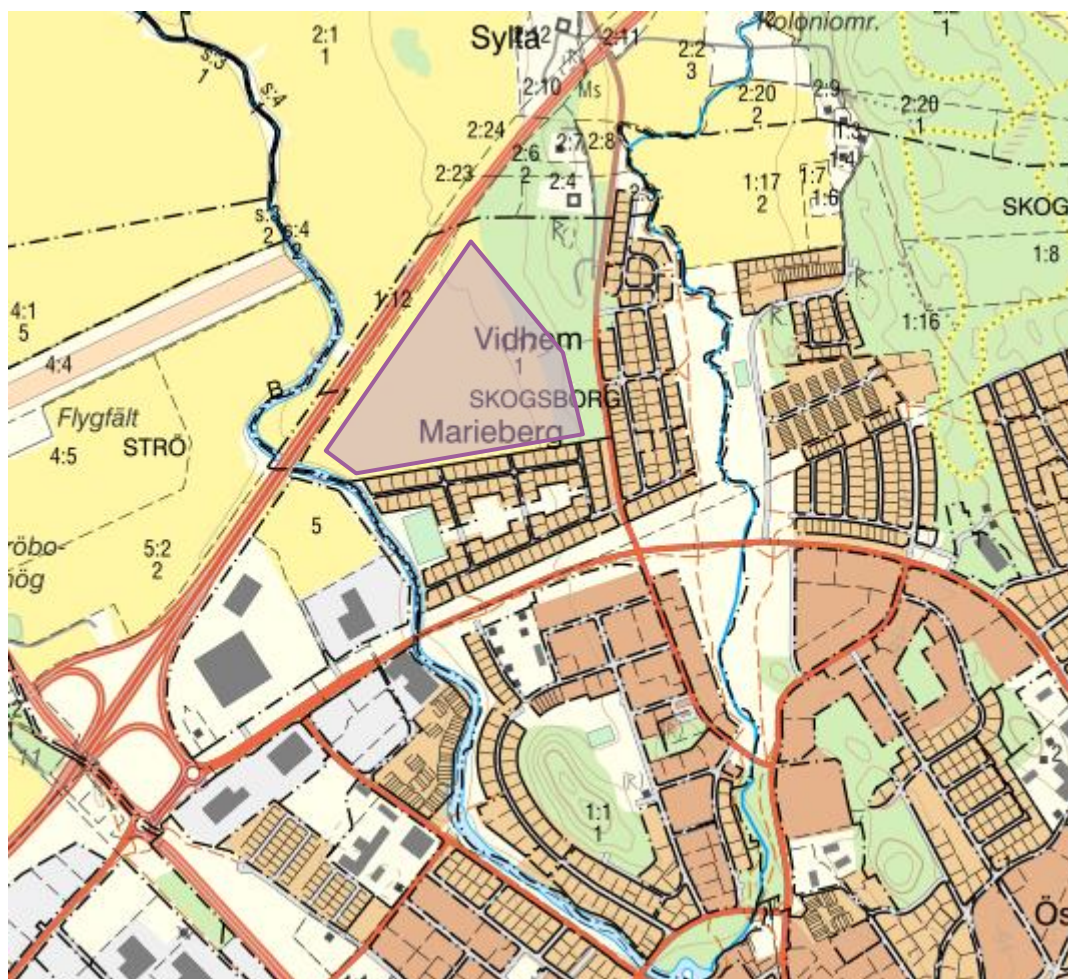
PRIORITET**MEDEL**

Medelhög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av efterfrågan på verksamhetsmark. Andra områden bedöms dock ha högre efterfrågan och vara enklare att genomföra.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK**2028**

Genomförande av projektet bedöms kunna starta i den borte delen av en 4-7 årsperiod.

MARIEBERG



BESKRIVNING

BLANDSTAD

Utbyggnadsområde för mångfunktionell bebyggelse, bostäder och verksamhetsmark, i anslutning till Marieberg och Vidhem.

Planläge: Pågående, antagande förväntas 2023

VOLYM

MEDEL

Antal bostäder: ca 50

Antal kvm verksamhetsmark: 70 000 kvm

UTMANING

MEDEL

- Närhet till E18 med risk för bullerproblematik
- Trafikförsörjning från befintliga bostadsgator
- Byggande på produktiv åkermark ej självklart.

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Området ligger intill redan befintlig infrastruktur, dock behöver infrastruktur inom området byggas ut.

KALKYL

PLUS

Bedömningen är att intäkterna från markförsäljningen kommer täcka kostnaderna för infrastrukturen och ett överskott kommer erhållas.

PRIORITET

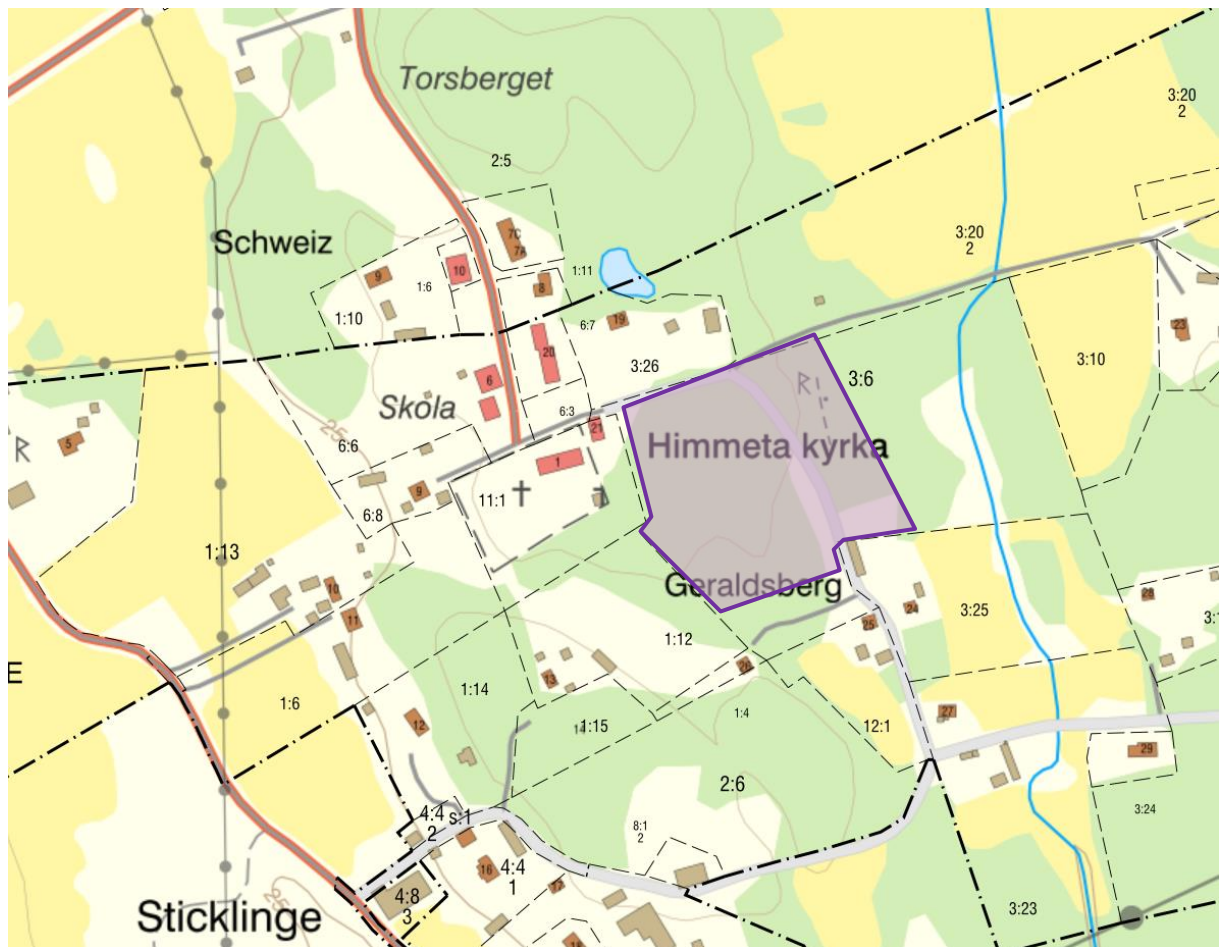
MEDEL

Medel prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av behovet av bostäder, dock är andra typer av bostäder och lägen mer prioriterade.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Byggstart av infrastrukturen bedöms kunna påbörjas inom 4 år. Byggstart av tomtmarken sker troligen om ca 4-7 år.

HIMMETA KYRKBY



BESKRIVNING

Markområde med befintlig detaljplan för småskalig bostadsbebyggelse i anslutning till Himmeta kyrka och bykärnan där även en F-3-skola finns belägen. Området kan lämpligen bebyggas med en sammanhållen grupp med småhus med enhetligt uttryck som passar bra in med den omgivande lantliga miljön.

Planläge: Laga kraft

BOSTÄDER

VOLYM

Antal bostäder, ca: 10

Detaljplanen tillåter friliggande småhus i två våningar.

LÅG

UTMANING

LÅG

- Hitta rätt typ av exploatör som kan få ekonomi i projektet och marknadsföra det till rätt målgrupp
- Fornlämningar i delar av området

INVESTERINGSNIVÅ

LÅG

Exploateringen innebär små kommunala investeringar, men exempelvis behöver VA dras fram till området.

KALKYL

PLUS

Positivt för kalkylen med förtätningsprojekt där man kan använda befintlig infrastruktur. Det är rimligt att förvänta att projektet kan lämna ett överskott även om markvärdena i den här delen av kommunen är förhållandevis låga.

PRIORITET

MEDEL

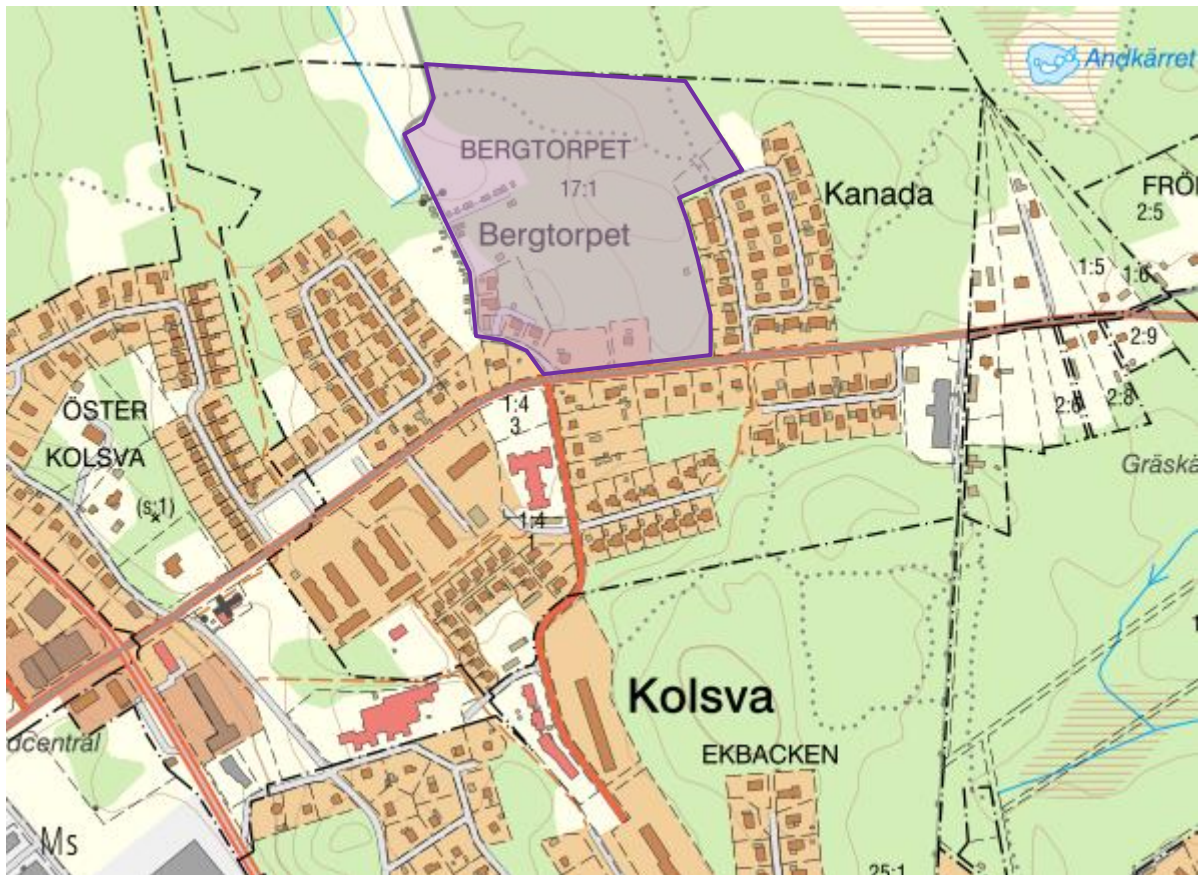
Medelhög prioritet. Projektet ger relativt få nya bostäder, men bedöms kunna bidra till att stärka underlaget för den befintliga byskolan och samhället i övrigt. Projektet och dess lantliga läge i en etablerad historisk bygd skulle också kunna vara efterfrågat i vissa grupper som söker ett lite annorlunda boende.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

UTBYGGT

Projektet drivs lämpligen av markanvisad aktör som ges chans att arbeta fram och marknadsföra ett lämpligt koncept. Beroende på när den processen sätts igång kan startsträckan vara relativt kort.

MOSSVÄGEN, KOLSVÄ



BESKRIVNING

Utbyggnadsområde småhusbebyggelse inom befintlig detaljplan. Delar av planområdet är utbyggt sedan tidigare. Detaljplanen medger friliggande småhus i två våningar.

Planläge: Laga kraft.

BOSTÄDER

VOLYM

Utbyggnaden möjliggör ytterligare ca 25–30 småhustomter. Närmast till hands ligger förlängning av Mossvägen som skulle ge ca 6–8 st nya tomter.

LÅG

UTMANING

Efterfrågan på tomtmark bedöms som begränsad och utbyggnad bör göras i små etapper. Inom delar av området finns utarrenderad mark för garage som behöver flyttas vid utbyggnad.

MEDEL

INVESTERINGSNIVÅ**MEDEL**

Normal investeringsnivå för småhusområde med utbyggnad av sedvanlig infrastruktur.

KALKYL**NOLL**

Intäkter från tomtförsäljningen bedöms kunna ge ett nollresultat.

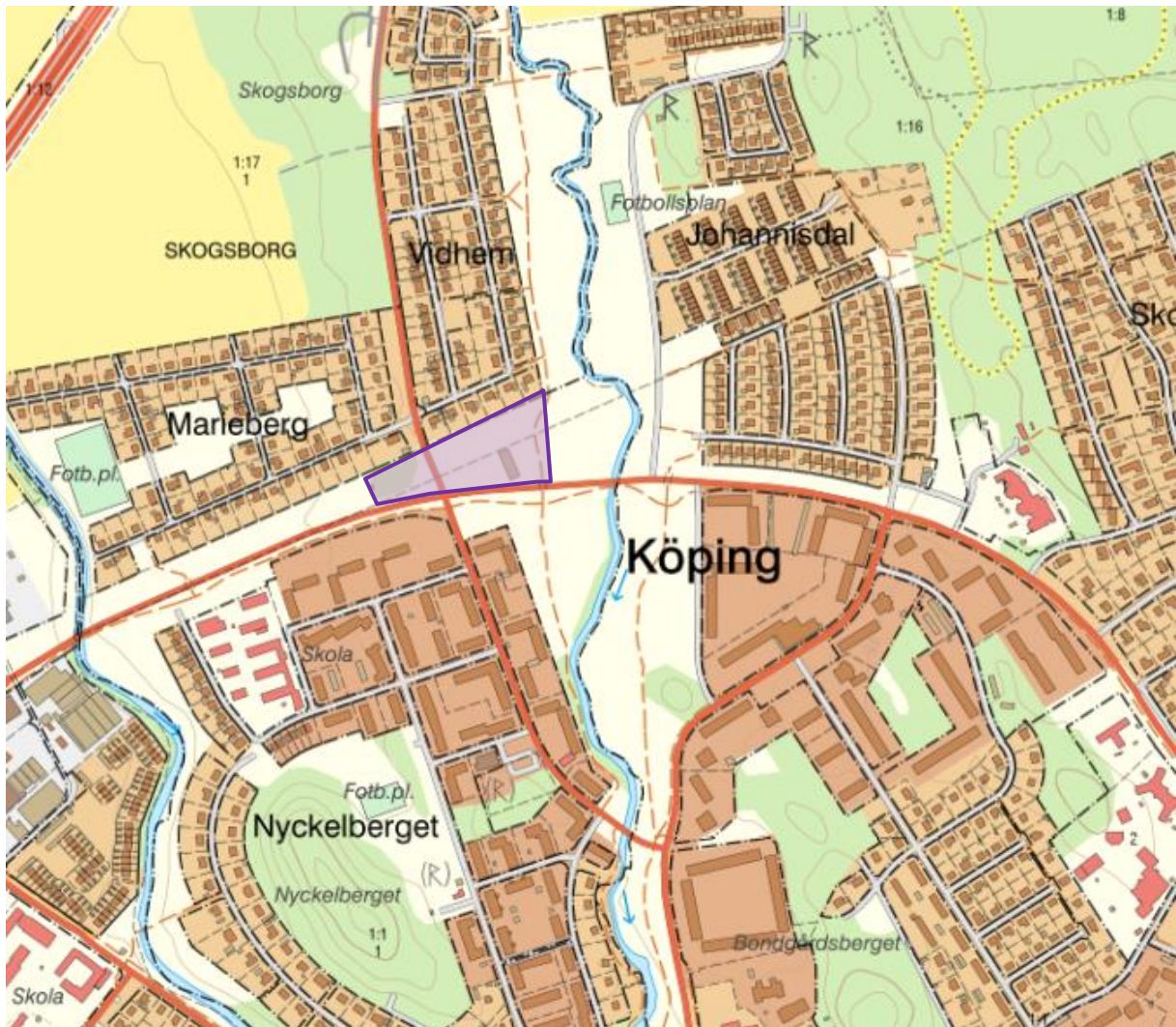
PRIORITET**HÖG**

Medelhög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av efterfrågan på småhustomter.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK**2026**

Byggstart av infrastrukturen kan ske inom 4-7 år. Byggstart av tomtmarken sker troligen om ca 4-7 år.

VIDHEM



BESKRIVNING

Förtättningsmöjlighet i anslutning till Ringvägen. Idag en öppen gräsyta som är delvis bebyggd med garagelänga. Antagligen mest lämpligt för småskalig bebyggelse.

Planläge: Ej påbörjad

BOSTÄDER

VOLYM

Antal bostäder: 20

LÅG

UTMANING

LÅG

Konkurrerande markanvändning med grönyta och parkering, dock idag med delvis låg kvalitet. Närhet till befintlig bostadsbebyggelse och grönstråk behöver hanteras.

INVESTERINGSNIVÅ

LÅG

Befintlig infrastruktur kan utnyttjas i hög grad.

KALKYL

PLUS

Projektet bedöms över tid kunna lämna ett överskott från intäkterna från tomtförsäljningen.

PRIORITET

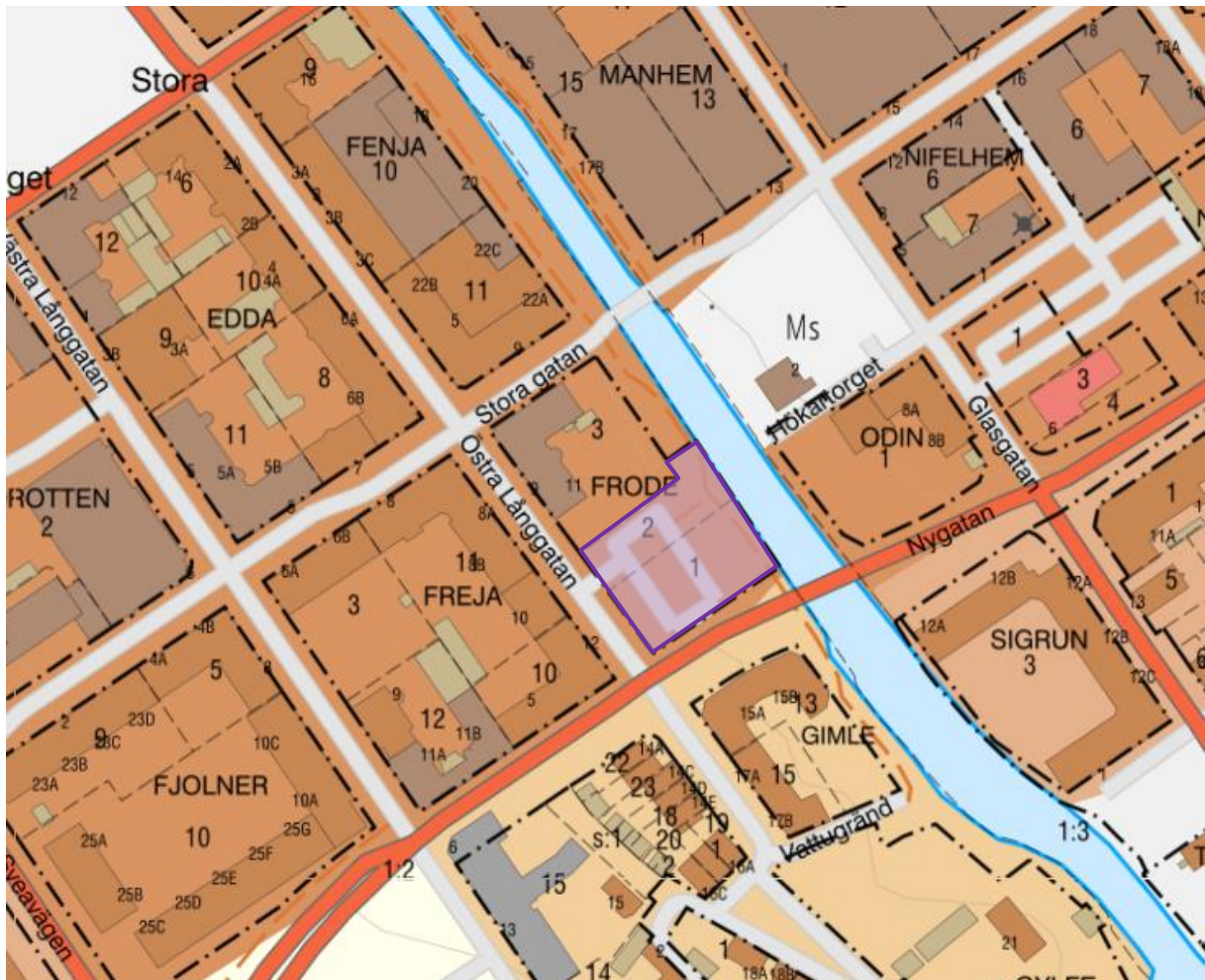
MEDEL

Medelhög prioritet i relation till andra planerade projekt. Bra läge i staden där ny bebyggelse skulle kunna tillföra kvalitéer till stadsbilden och gaturummet, men det är sannolikt en relativt låg volym nya bostäder som kan skapas.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Genomförande bedöms ligga ca 4-7 år fram i tiden.

FRODE



BESKRIVNING

Förtättningsmöjlighet i Köpings stadskärna. Används idag som markparkering. Nybebyggelse bör utföras skala som harmonierar med omgivningen

Planläge: Ej påbörjad

BOSTÄDER

VOLYM

Antal bostäder: 40

LÅG

UTMANING

MEDEL

- Konkurrerande markanvändning med befintlig parkering som behöver hanteras vid ett genomförande.
- Fornlämningar
- Känslig miljö vid ån som kräver omsorgsfull gestaltning

INVESTERINGSNIVÅ

LÅG

Befintlig infrastruktur kan utnyttjas i hög grad.

KALKYL

PLUS

Projektet bedöms kunna lämna ett överskott från intäkterna från tomtförsäljningen.

PRIORITET

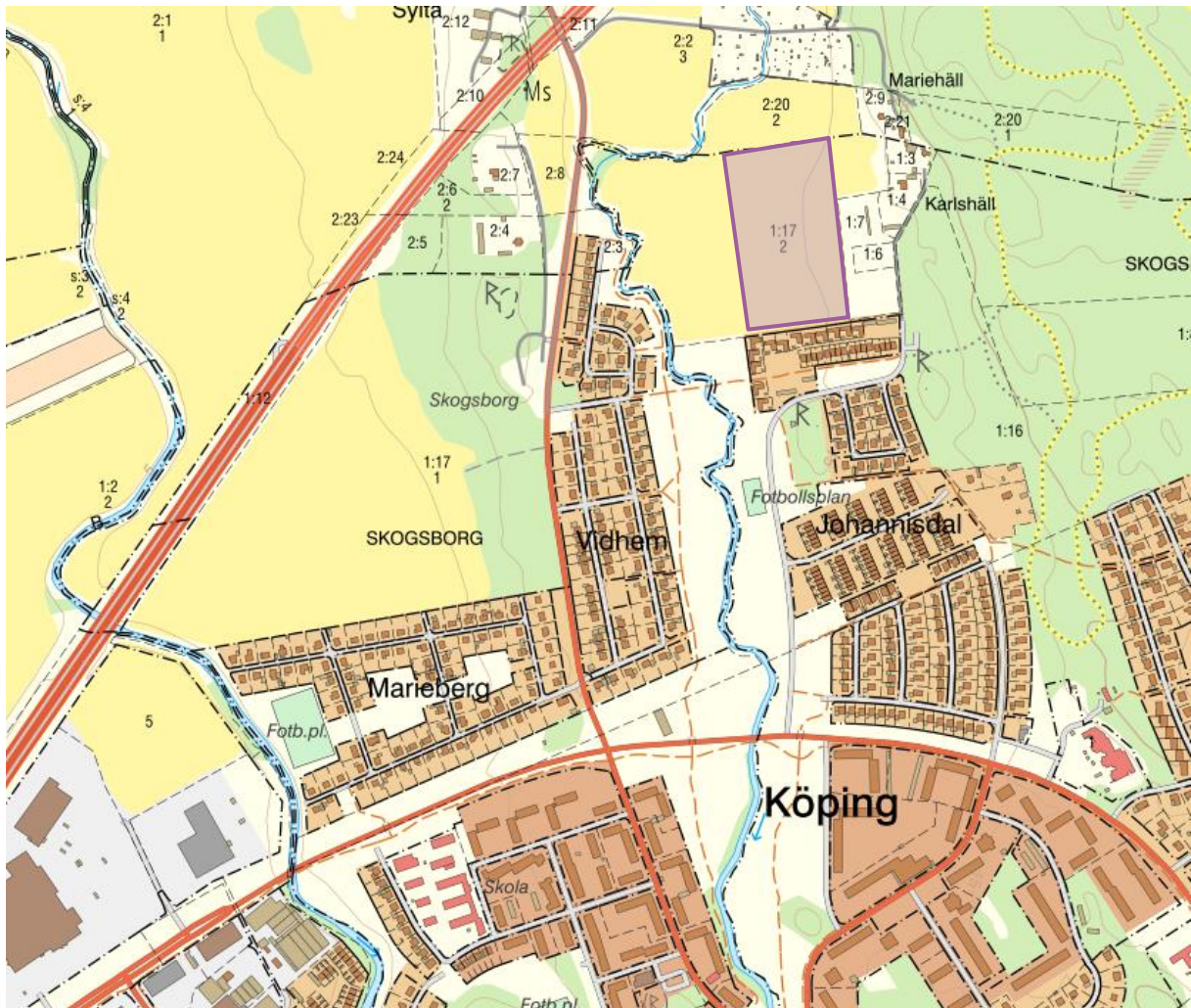
MEDEL

Medelhög prioritet i relation till andra planerade projekt. Bra läge i staden där ny bebyggelse skulle kunna tillföra kvalitéer till stadsbilden och gaturummet, men det är sannolikt en relativt låg volym nya bostäder som kan skapas.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Genomförande bedöms ligga ca 4-7 år fram i tiden.

JOHANNISDAL



BESKRIVNING

BLANDSTAD

Utbyggnadsområde för mångfunktionell bebyggelse, bostäder och verksamhetsmark, i anslutning till befintliga bostäder vid Johannisdal.

Planläge: Ej påbörjad

VOLYM

LÅG

Antal bostäder: ca 20 st

UTMANING

MEDEL

- Närhet till E18 med risk för bullerproblematik
- Trafikförsörjning från befintliga bostadsgator
- Byggande på produktiv åkermark ej självklart.

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Området ligger intill redan befintlig infrastruktur, dock behöver infrastruktur inom området byggas ut.

KALKYL

PLUS

Bedömningen är att intäkterna från markförsäljningen kommer täcka kostnaderna för infrastrukturen och ett överskott kommer erhållas.

PRIORITET

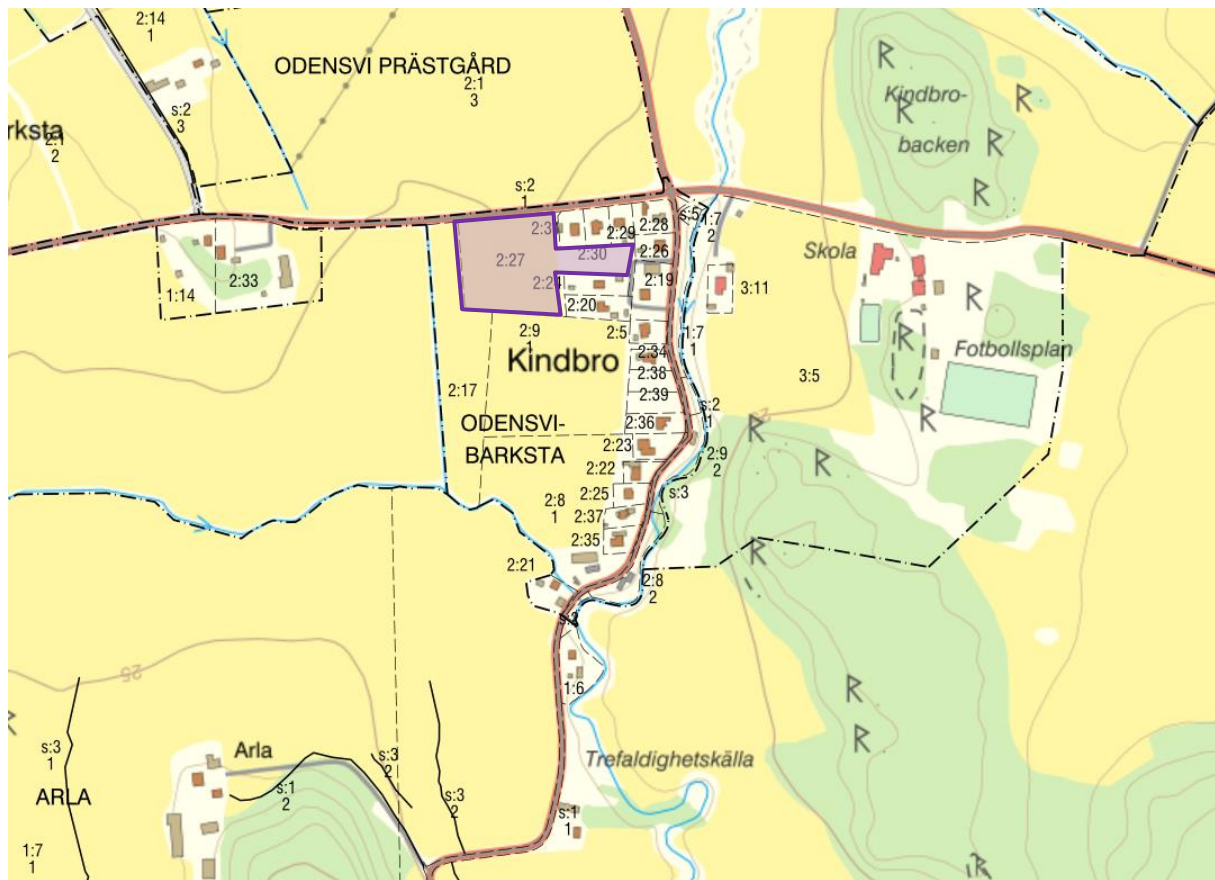
MEDEL

Medel prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av behovet av bostäder, dock är andra typer av bostäder och lägen mer prioriterade.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

Byggstart av infrastrukturen bedöms kunna påbörjas inom 4 år. Byggstart av tomtmarken sker troligen om ca 4-7 år.

KINDBRO, ODENSVI



BESKRIVNING

BOSTÄDER

Mindre outbyggt område vid Kindbro, Odensvi där det teoretiskt skulle vara möjligt att skapa 8-10 stycken nya tomter med stöd av en befintlig byggnadsplan från 1958.

Planläge: Laga kraft

VOLYM

LÅG

Antal bostäder: 8-10 st, men mer realistiskt är troligen ca 4-5 stycken lite större tomter.

UTMANING

MEDEL

- Tar i anspråk produktiv jordbruksmark
- Ev. besvärliga markförhållanden för byggnation

INVESTERINGSNIVÅ

LÅG

Kort sträcka ny väg kan behöva anläggas för att nå nya tomter. Dock gäller enskilt huvudmannaskap i den här äldre byggnadsplanen så möjlighet finns att låta en exploatör ansvara för helheten med utbyggnad av väg och utförande och försäljning av tomter och bostäder.

KALKYL

NOLL

Intäkter från tomtförsäljning bedöms kunna täcka kostnaderna men bedöms i dagsläget inte kunna ge något överskott.

PRIORITET

LÅG

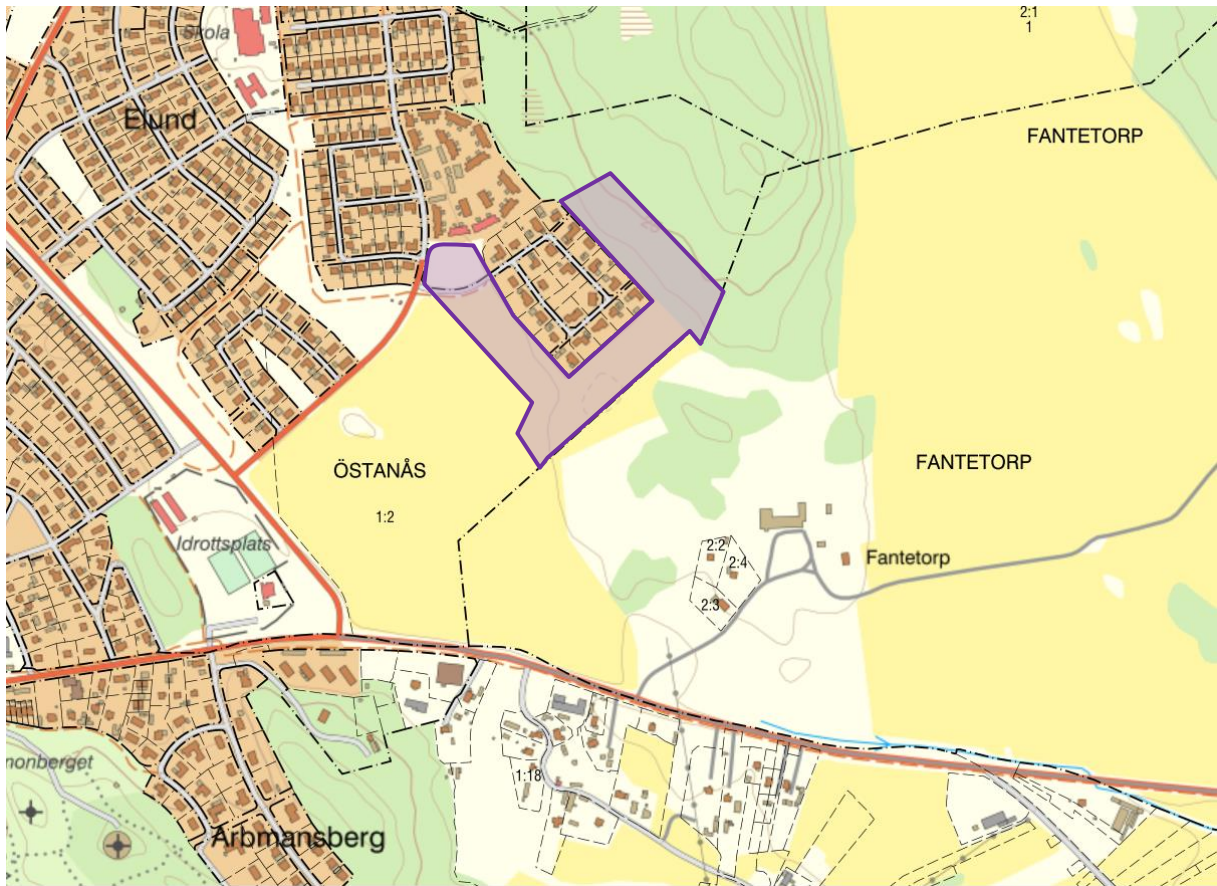
Låg prioritet i relation till andra planerade projekt då det finns andra lägen som bedöms mer efterfrågade.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

2030

Byggnationen av infrastrukturen och tomtmark bedöms ligga ca 8-10 år fram i tiden.

FANTETORP



BESKRIVNING

Kommunal mark som skulle kunna ingå som komplettering till möjligt exploateringsprojekt kring Fantetorps gård. Svårt att utveckla utan samarbete med det projektet. I första hand småhustomter som i så fall kan bli aktuellt

Planläge: Ej påbörjad

BOSTÄDER

VOLYM

Antal bostäder: ca 20–25 st

LÅG

UTMANING

HÖG

- Omringar befintligt och relativt nybyggt småhuskvarter, vilket skulle innebära en påtaglig försämring för de boende vars tomter idag gränsar mot naturen.
- Dagvatten behöver hanteras i flackt område
- Exploatering av jordbruksmark
- Besvärliga markförhållanden

INVESTERINGSNIVÅ

MEDEL

Projektet bedöms innebära normala kommunala investeringar i infrastruktur.

KALKYL

NOLL

Bedömningen är att tomterna kommer gå att sälja på en nivå att intäkterna kan täcka nedlagda kostnader. Stor osäker beroende på hur mycket tomter som går att få ut samt om markförhållandena är sämre

PRIORITET

LÅG

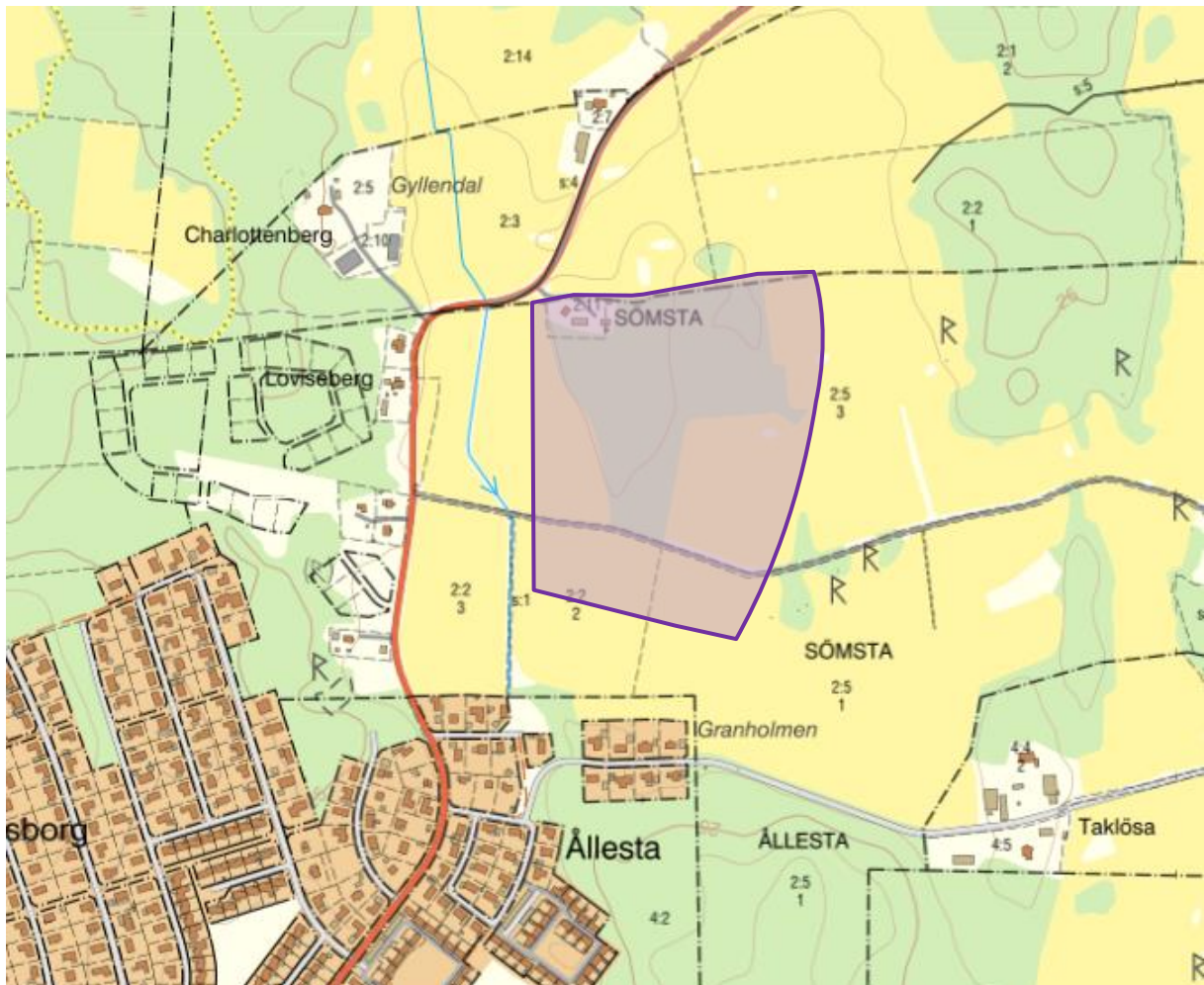
Låg prioritet i relation till andra planerade projekt då antalet tomter sannolikt blir relativt få i förhållande till de utmaningar som finns i projektet.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

2035

Byggnationen av infrastrukturen och tomtmark bedöms ligga mer än 10 år fram i tiden.

SÖMSTA



BESKRIVNING

BOSTÄDER

Framtida bostadsområde med småskalig bebyggelse med en blandning av hustyper och upplåtelseformer. Området har ett naturnära läge, men ändå närhet till Köpings kommuns service.

Planläge: Ej påbörjad

VOLYM

HÖG

Antal bostäder: ca 100–150 st

UTMANING**MEDEL**

- Anpassning till jordbrukslandslandskapet - tillföra nya bostäder utan att områdets kvalitéer går förlorade
- Dagvatten behöver hanteras i flackt område

INVESTERINGSNIVÅ**MEDEL**

Projektet innebär normala kommunala investeringar i infrastruktur i förhållande till den planerade volymen. Mycket resurser tas i anspråk i tidigt skede under utbyggnadstiden. Vid utbyggnaden av Västra Sömsta har dock redan gjorts investeringar i infrastruktur som är till nytta även för detta område.

KALKYL**PLUS**

Bedömningen är att tomterna kommer gå att sälja på en nivå att projektet totalt sett, och över tid, kan lämna ett positivt överskott, trots kostnader i tidigt skede för utredningar och investeringar i infrastruktur.

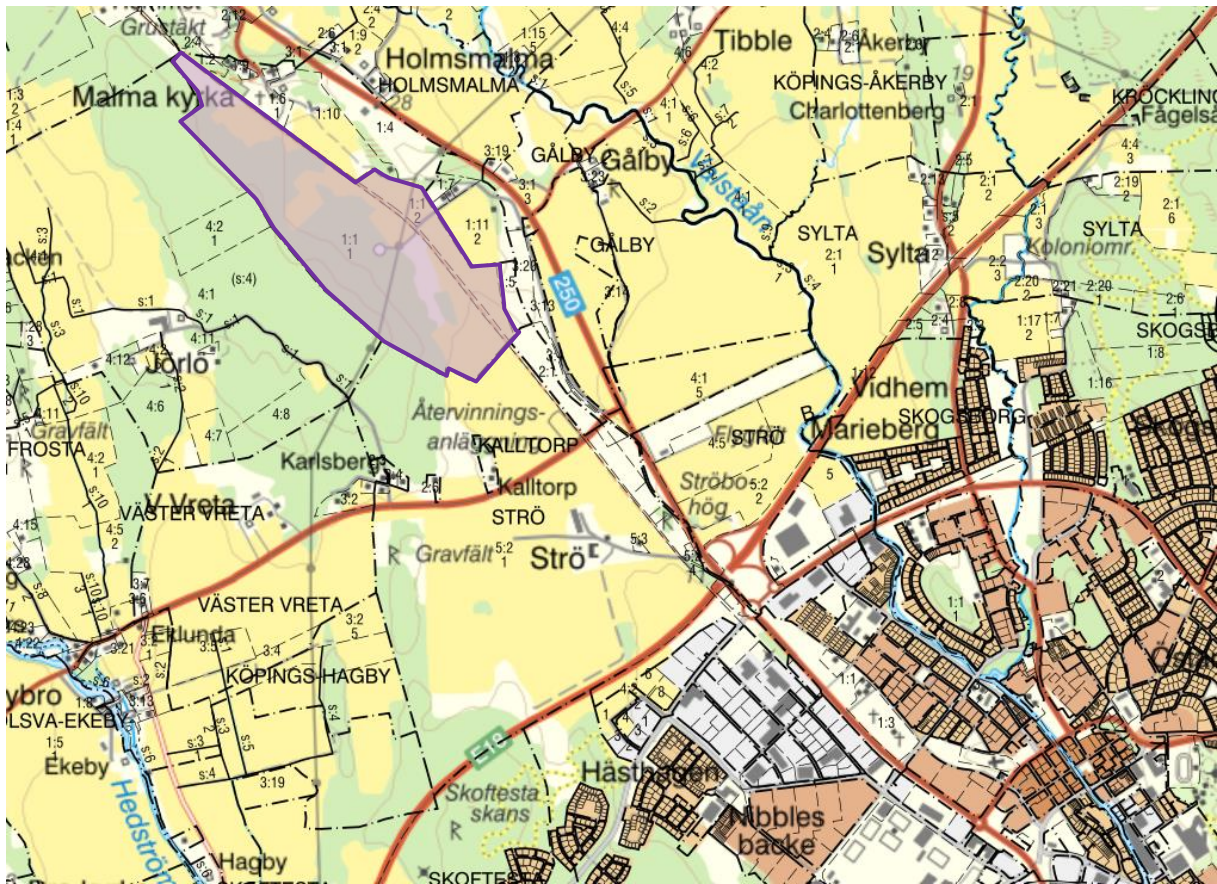
PRIORITET**MEDEL**

Medelhög prioritet i relation till andra planerade projekt framför allt på grund av efterfrågan på småhustomter.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK**2030**

Byggnationen av infrastrukturen och tomtmark bedöms ligga ca 8-10 fram i tiden.

MALMA PRÄSTGÅRD



BESKRIVNING

BOSTÄDER

Stort markområde på ca 77 ha som kommunen förvärvat från kyrkan på senare tid i syfte att ha som markreserv för markbyte eller utvecklingsområde. Området har potential att rymma en stor mängd bostäder men är i dagsläget inte utpekad som nytt bostadsområde i den översiktliga planeringen. Kopplingen till den äldre bymiljön kring Malma kyrka och det naturnära läget gör dock att det borde finnas möjlighet att kunna skapa intressanta boendekoncept till en framtida ny tätort ca 2 km från Köping.

Planläge: Ej påbörjad

VOLYM

HÖG

Antal bostäder: >100 st. Helt beroende på hur området planeras i framtiden och vilken exploateringsgrad som bedöms lämplig.

UTMANING**MEDEL**

- Stämmer ej med ÖP, skulle innebära ny princip med bostäder väster om E18
- Kräver stora planeringsresurser för att få ihop en helhet men fördel att kommunen äger all mark och har därmed rådighet över hela markområdet.

INVESTERINGSNIVÅ**HÖG**

Projektet bedöms innebära höga kommunala investeringar i infrastruktur med anledning av områdets storlek. Området är dock beläget i relativ närhet till befintlig infrastruktur och exempelvis finns redan gc-väg till tätorten.

KALKYL**PLUS**

Den stora volymen bostäder och tomter gör att investeringarna över tid ska kunna generera ett överskott genom intäkter från markförsäljningen.

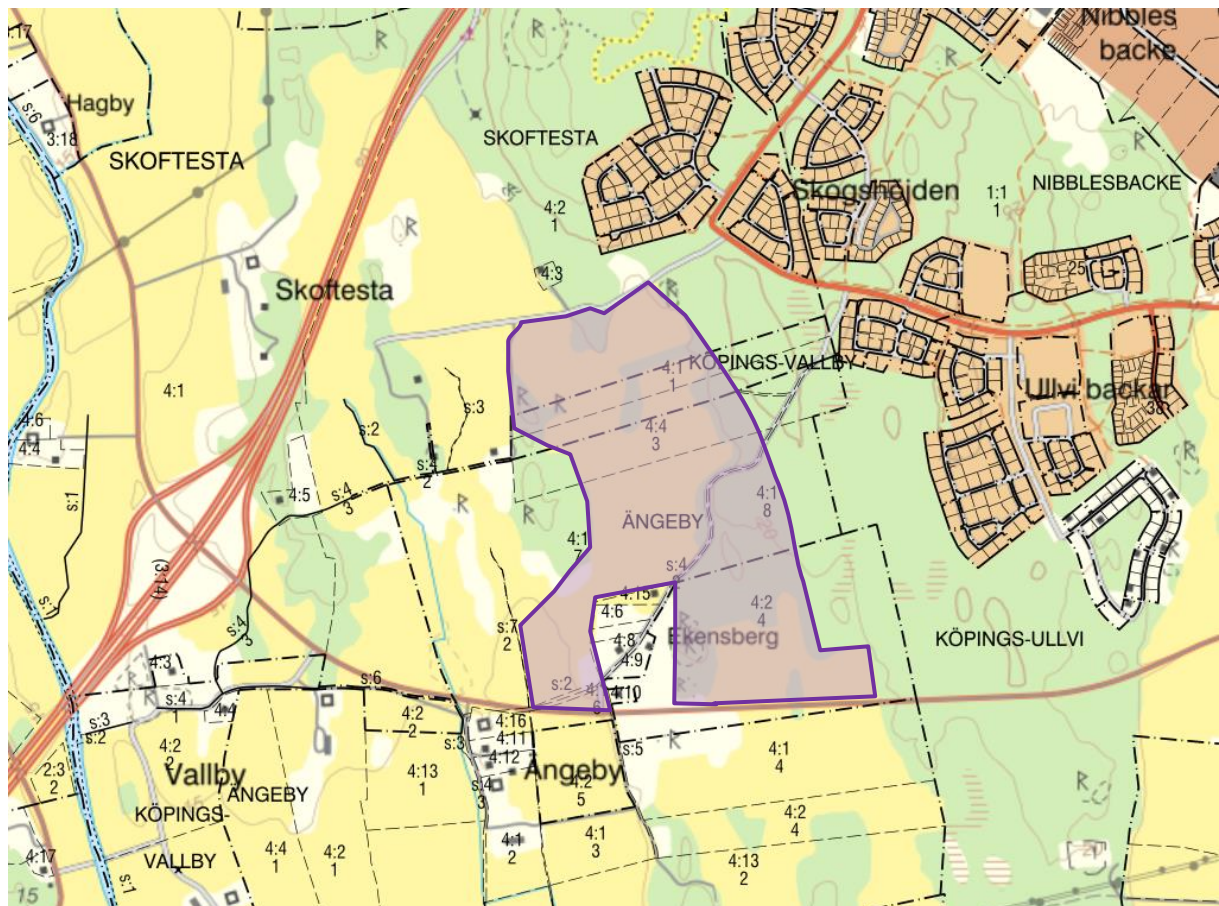
PRIORITET**LÅG**

Låg prioritet i relation till andra planerade projekt då det finns andra lägen som bedöms mer efterfrågade.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK**2035**

Byggnationen av infrastrukturen och tomtmark bedöms ligga mer än 10 år fram i tiden.

VALLBY BOSTÄDER



BESKRIVNING

BOSTÄDER

Större framtida utbyggnadsområde för bostäder mellan Ängebyleden och Ullvileden avgränsat med naturområden mellan befintlig bostadsbebyggelse och planerat verksamhetsområde närmare E18. Idag småbrutet jordbrukslandskap med inslag av skog.

Planläge: Ej påbörjad

VOLYM

HÖG

Antal bostäder: ca 200-300 st. beroende på exploateringsgrad och hustyper

UTMANING

HÖG

- Tar i anspråk produktiv jordbruksmark
- VA-försörjning

- Ej rådighet över all mark i området.
- Fornlämningar
-

INVESTERINGSNIVÅ

HÖG

Utbyggnaden kräver större investeringar i form av en vägförbindelse mellan Ringvägen och Ängebyleden och nya huvudledningar för vatten och avlopp utöver normala exploateringskostnader för byggande av intern infrastruktur inom området.

KALKYL

NOLL

I och med de höga investeringsnivåerna för utbyggnaden av infrastrukturen är bedömningen att försäljningen av verksamhetsmarken inte kommer kunna vara i de nivåer som krävs för att projektet ska inbringa ett överskott. På sikt bedöms dock kostnaderna kunna täckas med intäkter från försäljningen av marken.

PRIORITET

LÅG

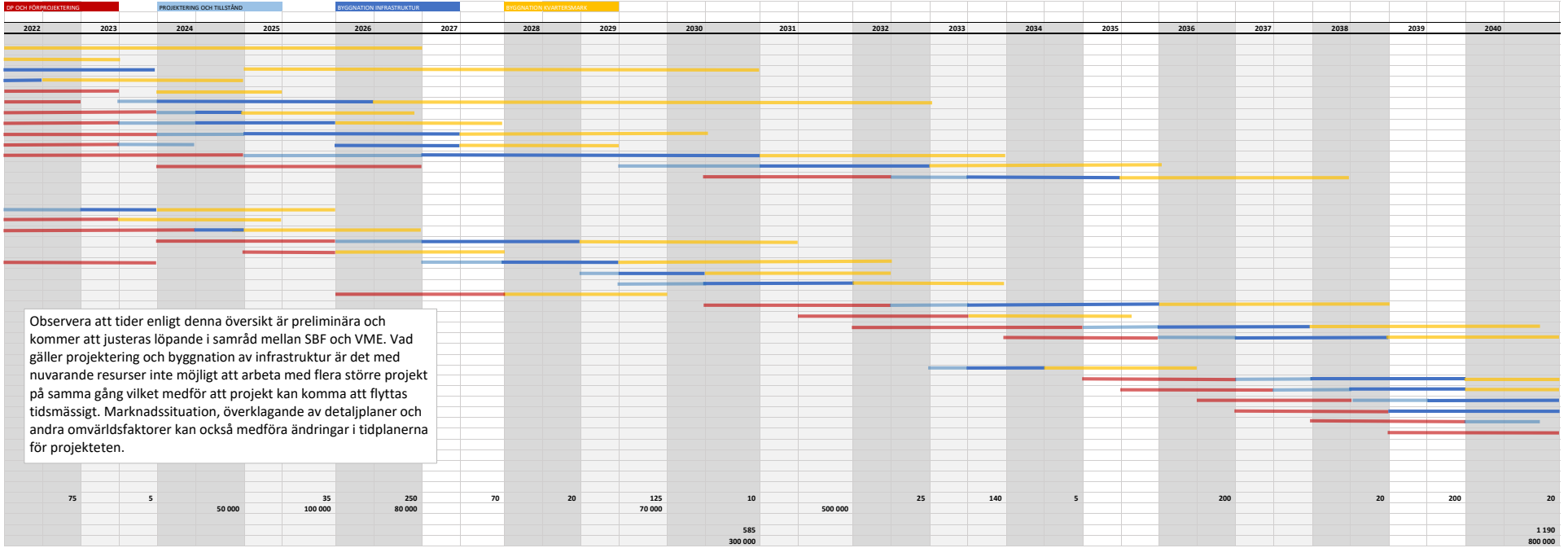
Låg prioritet i relation till andra planerade projekt då det finns andra lägen som bedöms mer efterfrågade och lättare att komma fram med.

TIDPLAN BYGGSTART INFRA OCH TOMTMARK

2035

Byggnationen av infrastrukturen och tomtmark bedöms ligga mer än 10 år fram i tiden.

PROJEKTFÖLJ TIDER



Observera att tider enligt denna översikt är preliminära och kommer att justeras löpande i samråd mellan SBF och VME. Vad gäller projektering och byggnation av infrastruktur är det med nuvarande resurser inte möjligt att arbeta med flera större projekt på samma gång vilket medför att projekt kan komma att flyttas tidsmässigt. Marknadssituation, överlagande av detaljplaner och andra omvärldsfaktorer kan också medföra ändringar i tidplanerna för projekteten.