



KARLSTADS KOMMUN

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Teknik- och fastighetsnämnden

2012-04-03

Strategisk plan och budget 2013-2015

Bilaga 3.1 Markförvaltningsprocessen

Viktiga långsiktiga omvärldsförändringar

Nybyggnadstakten för bostäder har under en period avtagit. Sannolikt beror detta på osäkerheter om framtida marknadsutveckling i kombination med de nya krav på finansiering som ställs på bostadsköpare. Efter lågkonjunkturen 2008 tog byggnationen relativt omgående fart igen men nu råder osäkerhet om utvecklingen den närmaste framtiden. Nybyggnadstakten av industri och handel verkar inte ha påverkats nämnvärt senaste tiden till skillnad mot 2008 då denna i princip helt avstannade för en tidsperiod. Efterfrågan på kontorsbyggrätter har genom hela perioden varit svag och verkar även fortsatt vara så.

Det är angeläget att kommunen lyckas bygga upp en reserv av mark vilken är planlagd och som successivt kan markanvisas till intressenter. Den akuta bristen på tomtmark för småhus som fanns för några år sedan har nu undanröjts genom utbyggnad av flera områden. Det är dock angeläget att beredskap finns för att påbörja nya områden i en takt som säkerställer att mark alltid finns för olika ändamål i olika lägen och prisnivåer. Det har framförallt avseende verksamhetsmark uppstått en mer eller mindre akut brist. Denna brist är säkerligen i någon mån hämmande för tillväxt och måste därför prioriteras i kommande års arbete med att ta fram planlagd mark. Ett antal stora planläggningsprojekt har inletts vilka när de närmar sig antagande kommer att förse kommunen med ett välbehövligt lager av planlagd mark vilket kan säkra tillgången under kommande år. Dessa bör ses som basen i den framtida utvecklingen av staden och det är därför viktigt att planläggningen fortgår. Det är också angeläget att skapa en koppling mellan olika projekt över tiden i syfte att tillse att inga luckor uppstår i den framtida försörjningen av byggbar mark för olika ändamål.

Dagens exploateringsprojekt ställer krav på att allt fler frågor regleras genom exploateringsavtalen än vad som vanligtvis gjorts tidigare. Kommunen har exempelvis beslutat att ställa högre krav på energiförbrukning i byggnader än vad lagen kräver. Sådana krav ställs av många kommuner runt om i landet men det finns ingen enhetlig modell för hur kraven ska ställas eller för hur de ska följas

upp, det kommer vara en utmaning att de närmaste åren hitta konsekventa modeller vilka även kan följas upp och som ser liknande ut i övriga kommuner. Samverkan sker med andra kommuner i denna fråga. På grund av de allt högre kraven på utformningen av gator, parker och byggnation uppstår det i allt högre omfattning önskemål att även reglera byggnationens utformning. Detta är en fråga kommunen bör arbeta mer med än idag. Exploateringsavtalen är ett utmärkt verktyg för att reglera frågor som ligger utanför vad som kan med lagens stöd regleras i detaljplaner eller bygglovsärenden.

I allt fler exploateringsprojekt kommer frågor som rör markföroreningar upp. En exploatering är ett bra tillfälle att med en balanserad budget genomföra saneringar av tidigare förorenade områden. Det är dock tydligt att det i takt med att kraven på markens kvalitet ökar så ökar dessutom antalet projekt där sanering erfordras, dessutom uppstår behov av sanering i projekt där de ekonomiska förutsättningarna inte alltid finns. Sanering av mark bör ses som en kvalitetshöjning av marken och är en markinvestering. En allt större del av investeringsbudgeten har därför de senaste åren gått till saneringsåtgärder i mark. Förvaltningen säljer endast sanerad mark eller tar ansvar för sanering i samband med byggnation i syfte att säkerställa att denna sker till rätt nivå.

Den framtida markreserven bör säkerställas genom att löpande förvärv av tätortsnära mark som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunen skall bli mer aktiv i dialogen med fastighetsägare. Detta är dessutom en nödvändighet till följd av att systemet med kommunalt förköp av mark försvann under 2010. För att hålla sig ajour med vilken mark som finns till salu och att för att visa sig som en potentiell köpare måste kommunen ha nära kontakt med mäklare och större fastighetsägare.

Helhetssyn och förståelse för slutanvändares behov blir allt viktigare frågor att arbeta med. Tillvaratagandet av erfarenheter från tidigare projekt genom utvärderingar och attitydundersökningar bland boende och verksamhetsutövare blir allt viktigare instrument att använda i syfte att skapa så väl genomtänkta områden som möjligt. Likaså är det angeläget att skapa allianser med de företag som arbetar närmast slutkunden i genomförandeskedet, de har ofta en god kunskap om kundernas önskemål och deras uppfattning om hur området utformas. Samarbeten liknande det som ligger till grund för utvecklingen av planen för Grundviken och utvecklingen för Jakobsberg kommer att bli allt viktigare i framtiden. Dessa former för samarbete är relativt arbetsintensiva för kommunen och även nya för exploatören men vi har den bestämda uppfattningen att ett bättre slutresultat kommer att erhållas.

Verksamhetens utveckling

Aktiviteten inom såväl markförvaltningen som exploateringen har varit intensiv och kommer sannolikt att fortsätta vara det de kommande åren. Kommunen förvaltar ett stort antal arrenden och tomträtter vilka kräver en relativt omfattande insats. Arbetsinsatsen inom markförvaltningen bedöms dock endast öka i

begränsad omfattning de kommande åren men en påtaglig förändring är att kommunen måste vara mer aktiv på fastighetsmarknaden än tidigare.

Under hösten 2011 såldes ett stort antal småhustomträtter och försäljningarna förväntas fortgå i stor omfattning fram till dess att nuvarande lägre friköpspris slutar gälla vid halvårsskiftet. Dock har inte omfattningen på försäljningen varit så hög som förväntats hittills. Sannolikt kommer inte målet om försäljning av 80% av småhustomträtterna att nås. Försäljningarna kommer dock att innebära att den årliga avkastningen från tomträtterna minskar med stora belopp. Fullt genomslag får försäljningarna på enhetens intäkter för helåret 2013 men efter sommaren 2012 vet vi hur stor påverkan det är.

Exploateringsverksamheten har blivit alltmer omfattande genom åren och denna utveckling ser ut att fortsätta. Ett stort antal projekt av olika storlek pågår och kommer att pågå under de närmaste åren. Enheten fokuserar på de större projekt som kommer skapa volymer av byggbar mark som räcker under många år. Nya arbetsformer och breddat samarbete medför att projekten kommer kräva mer arbete i framtiden. Nya och utvidgade krav i samband med försäljning av kommunens mark medför även att en större arbetsinsats krävs i projekten efterhand.

Lagkraven avseende offentlig upphandling medför att allt mindre uppgifter kan avtalas att de ska utföras av exploatörer. Detta leder till att kommunen måste lägga ner mer motsvarande arbete för att upphandla projektering och utbyggnad i såväl projekt där kommunen äger mark som de projekt där privata intressenter äger mark. Sannolikt kommer detta kräva att ytterligare bygglidare anställs för att klara den ökade arbetsbelastningen alternativt att fler konsulter anlitas. I samband med utbyggnad av kommunala anläggningar på bekostnad av exploatörer får dessa även bekosta kommunens arbetsinsats.

Ekonomiska och verksamhetsmässiga prioriteringar

Som tidigare påpekats kommer utförsäljningarna av småhustomträtter att påverka enhetens intäkter. Intäktsminskningen kommer att få fullt genomslag på 2013 års intäkter. Efter att tiden för försäljning till rabatterat pris gått ut kan bedömningar göras av hur stor denna påverkan är. Sannolikt kommer ett stort antal tomträttsinnehavare att passa på i slutet av perioden med rabatterat pris.

Målet med utförsäljningarna av småhustomträtter var att 80% av dessa skulle säljas till tomträttsinnehavarna. Vi vet att många har antagit erbjudandet och många ytterligare kommer göra så innan tiden går ut. Vid en försäljning motsvarande 80% tappar enheten intäkter om sammantaget ca 8 000 tkr. Dessa medel måste därför i sin helhet från och med 2013 tillföras enheten i form av utökad driffram.

| | From 2013 | From 2014 | From 2015 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Utökad driffram till följd av minskade tomträttsintäkter | 8 000 tkr | 8 000 tkr | 8 000 tkr |

Under 2012 bedöms vakanser motsvarande 2 heltidstjänster finnas på enheten. En tjänst som exploateringsingenjör kommer att annonseras ut under året.

Mycket resurser kommer att läggas på utbyggnaden av områden som Grundviken, Stockfallet och Kanoten/Inre hamn samt Bråtebäcken och Eriksberg. Prioritering av dessa områden görs för att de kommer stå för en stor del av tillgänglig byggbar mark under en lång rad år och är nödvändiga för att skapa förutsättningar för arbete med mindre projekt och förtätningsprojekt.

Målen i den strategiska planen

MÅLOMRÅDE TILLVÄXT

Hur processens verksamhet bidrar till målområdet (allmänt)

Genom att aktivt förvärva mark och utveckla kommunens markreserv till byggbar mark för olika ändamål skapas förutsättningar för tillväxt. För tillväxt i balans krävs att mark för olika ändamål utvecklas i en takt som förutsäger framtida behov av olika typer av mark. Bristen på byggbar mark för vissa ändamål har i perioder gjort att utvecklingstakten gått långsammare än vad som kunde ha varit fallet. De kommande årens arbete kommer därför ha fokus på att hitta rimliga nivåer på tillgången och reserven av mark för bostäder, verksamheter och handel. Tillväxten måste ha en bas av lämpliga volymområden vilka ytterligare kompletteras av mindre utvecklingsområden, förtätningsområden och privata initiativ. De volymområden som kommer att stå för kärnan av stadens tillväxt de närmast kommande åren är Stockfallet, Grundviken och Jakobsberg för framförallt bostäder, Bråtebäcken och Eriksberg för industri- och andra verksamheter samt Välsviken och Eriksberg för handel- och verksamheter. Förtätningen som sker genom Kanoten som en förlängning av utvecklingen kring Inre hamn, Tyggårdsviken och Varvet samt den kommande utvecklingen av ett resecentrum är också viktiga projekt för att skapa en basvolym av framtida utvecklingsmark.

MÅLOMRÅDE ATTRAKTIV STAD

Hur processens verksamhet bidrar till målområdet (allmänt)

I alla exploateringsprojekt är ambitionen att allmänna ytor och anläggningar ska skapa mervärden i form av attraktivitet. Stor omsorg och mycket arbete läggs på att skapa miljöer vilka inbjuder till användande. Att tillvarata möjligheter för allmänheten att nå attraktiva platser vilka före en exploatering kan ha varit avskiljda eller stängda är ett genomgående tema. Exempel där stora kvalitetshöjningar av allmänna anläggningar och allmän mark görs som en följd av pågående exploateringar är Löfbergskajen och Löfbergskorset samt området runt Välsvikens handelsområde.

MÅLOMRÅDE EN STAD FÖR ALLA

Hur processens verksamhet bidrar till målområdet (allmänt)

Genom exploateringsverksamheten finns möjligheter att förhöja kvaliteter hos tidigare, för flertalet innevånare dolda, eller otillgängliga områden samt att utveckla områden för olika allmänna eller enskilda behov integrerat med utvecklingen av mark för bostäder och annan verksamhet. Tillgänglighet och

attraktivitet är genomgående teman. I utvecklingen av nya och befintliga exploateringsområden används alltid de senaste standarder för exv tillgänglighetsanpassning i utformningen av området. Genom samverkan med exploatörer säkerställs exempelvis tillgängligheten för gång- och cykeltrafik och tillgängligheten för funktionshindrade personer samt tillgången till ytor för lek och rekreation.

MÅLOMRÅDE DEN GODA GRÖNA STADEN

Hur processens verksamhet bidrar till målområdet (allmänt)

I utvecklingen av byggbar mark läggs allt mer resurser på att identifiera och tillgängliggöra grönområden och miljöer vilka bör bevaras eller utvecklas i nära samklang med bebyggelsen. Att naturområden finns tillgängliga i så nära anslutning som möjligt till bebyggelseområden har hög prioritet. Dessutom skapas gröna miljöer i allt högre grad inom exploateringsområden. Arbetet med kompensation för grönområden i samband med exploatering för bebyggelse kommer få ett allt större fokus kommande år och tillvägagångssätten för detta arbete ska förtydligas och utvecklas. Miljökrav ställs i upphandlingen av entreprenörer vid utbyggnad av kommunala anläggningar och krav på energiförbrukning och cykelparkering ställs alltid vid försäljning av kommunens mark.

Åtagande i den strategiska planen

TILLVÄXT

Karlstad ska ha en av Sveriges tjugo bästa företagsklimat.

| Åtagande | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Specificering |
|---|------|------|------|------|---|
| <i>Senast år 2013 ska ha säkerställts att alla företagare som är intresserade av att förvärva mark har tilldelats en ansvarig handläggare och har en etablerad kontakt inom tre veckor.</i> | | X | | | <i>Intressenter ska få bekräftelse på mottaget ärende inom en vecka. En mall för standardsvar tas fram.</i> |

God planberedskap för bostäder och verksamhetsmark, attraktiva boendemiljöer med blandad bebyggelse.

| Åtagande | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Specificering |
|--|------|------|------|------|--|
| <i>Det ska alltid finnas tillgång till mark i olika skeden: 1) Råmark för exploatering 2) Mark i</i> | | X | | | <i>En nollmätning ska ske år 2012 av antal kvadratmeter av respektive mark, och därefter sätts mål för volymer framåt.</i> |

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| <i>planeringskede, 3) Planlagd mark, och 4) Utbyggd mark. Detta gäller upplåtelse för såväl flerbostadshus med olika upplåtelseformer som småhustomter samt industrimark. Blandad bebyggelse ska eftersträvas.</i> | | | | | |
| <i>Kommunen som markägare ska föra en aktiv markpolitik genom förvärv av mark som i översiktsplanen utpekats för framtida stadsutveckling.</i> | | X | | | <i>Senast 2013 ska en revidering av gällande markpolicy göras.</i> |

EN STAD FÖR ALLA

Karlstadsbornas hälsa blir bättre.

| Åtagande | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Specifisering |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|---|
| <i>I alla större exploateringsprojekt där det inom kvartersmark planläggs för lek ska exploatören åläggas att anlägga en eller flera lekplatser i området. Lekplatserna ska utformas så att de minst uppfyller kommunens standard för en fullgod lekplats.</i> | | | X | | <i>En standard för kommunens grundkrav på vad en lekplats skall innehålla och hur den skall vara utformad tas fram senast 2013.</i> |

DEN GODA GRÖNA STADEN

Samhällsplaneringen ska ge förutsättningar för ett hållbart och hälsosamt liv med hänsyn till natur och kulturvården.

| Åtagande | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Specifisering |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|---|
| <i>Andelen nybyggnation i massivträ ska öka.</i> | | | | X | <i>Senast år 2015 ska minst ett exploateringsprojekt byggt i massivträ vara färdigställt och utvärderat. Utifrån resultat och</i> |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | <i>slutsatser om miljöfördelar samt värde för kulturhistorisk miljö och naturmiljö sätts åtaganden vad gäller exploatering framåt.</i> |
|--|--|--|--|--|--|

Investeringsbudget

Medel om **4 175 tkr** per år avsätts inom grundramen för värdehöjande fastighetsinvesteringar (exploateringsförberedande markåtgärder som stabilitetsåtgärder, utfyllnader mm), rivningar, marksaneringar samt strategiska fastighetsinköp med stöd av gällande markpolicy.

Kommunens uppdrag att som fastighetsägare medverka till fullbildande av byggbara tomter inom kvartersmark, gatumarkslösen och övriga mindre markregleringar samt rivningar skall rymmas inom ramen **1 675 tkr**. Resterande utrymme **2 500 tkr** avser inköp av mark och fastigheter inom och utom planlagt område.

Större markförvärv eller reservatsärenden som inte rymms inom nämnda ram eller som ianspråk tar en betydande del av rambudgeten kommer att behandlas som särskilda ärenden till kommunfullmäktige.

Som särskilt projekt har förvaltningen tilldelats medel för att klara det nu akuta upprustningsbehovet av delar av kommunens fastighetsbestånd i Gökhöjden i Vålberg. En del av kommunens radhus i Gökhöjden har sålts och ett mindre antal har rivits. Av de kvarvarande husen har ett flertal mycket stora renoveringsbehov innan de kan säljas på den öppna marknaden. Flera av byggnaderna är kulturhistoriskt intressanta varför Stadsbyggnadsförvaltningen ställt sig tveksam till rivning. Under åren 2012 – 2014 har förvaltningen tilldelats sammantaget **6 000 tkr** för detta ändamål.

| Belopp i tkr | Utfall 2011 | TA 2012 | Budget 2012 | Årlig budget 2013-2015 |
|-------------------|-------------|---------|-------------|------------------------|
| Grundram | 3 107 | 5 394 | 9 569 | 4 175 |
| Särskilt projekt: | | | | |
| Gökhöjden | - | | 4 000 | 1 000* |
| TOTALT | 3 107 | 5 394 | 13 569 | 5 175* |

*Endast för åren 2013 – 2014, sammantaget är 6 000 tkr beviljat för Gökhöjden.

Exploateringsbudget

Exploateringsbudget 2013-2015

För genomförande av inriktningsmålen erfordras följande medel inom exploateringsverksamheten under budgetperioden 2013-2015:

| Belopp i tkr | 2013 | 2014 | 2015 | 2016- | |
|---|--------|--------|---------|---------|--|
| Förslag 2013-2015 | | | | | |
| -Exploateringsutredn. | | | 2 000 | 2 000 | |
| Wermlandskajen | | | | | |
| -Exploateringsförberedande åtgärder | 28 000 | 13 000 | 1 000 | | |
| -Stockfallet överföringsledning generalplanekostnad | | -7 500 | -7 500 | | |
| Jakobsberg utredningsprojekt | 2 500 | 2 500 | | | |
| Bråtebäcken etapp 1 | 10 000 | 1 000 | | | |
| -intäkt | | -3 000 | -3 000 | -5 000 | |
| VA | 6 000 | | | | |
| Netto | 16 000 | -2 000 | -3 000 | -5 000 | |
| Kanoten | 10 000 | 10 000 | 5 000 | | |
| -intäkt | -5 000 | -5 000 | -10 000 | -10 000 | |
| VA | | | 5 000 | | |
| Netto | 5 000 | 5 000 | 0 | -10 000 | |

Nya äskanden 2013-2015

Kompletterings-/justeringsäskande för utbyggnaden av Grundvikens första etapp med de åtgärder som krävs i form av generalplaneanläggningar kommer att äskas nästa år för perioden 2014 – 2016. Anledningen till denna förskjutning är att förvaltningen har för avsikt att tydligare presentera budgeten och innehållet i projektet för kommunens beslutsfattare under 2012.

2124 Exploateringsutredningar

Inom denna budgetpost hamnar utredningar kring projekt som ej blir genomförda, förgävesprojekt samt kostnader för efteråtgärder som ej kunnat förutses i projekt där budget sedan tidigare avslutats.

2190 Wermlandskajen – Exploateringsförberedande åtgärder

Wermlandskajen är ett framtida exploateringsområde som till nyligen har ingått i sin helhet i Vänerhamns arrende för hamnverksamhet. Avsikten var tidigare att Vänerhamn skulle återlämna hela Wermlandskajen till Karlstads kommun men på grund av förändringar i deras planerade bulkhantering så kommer de endast att återlämna en del av kajen. En exploatering av den del som återlämnats för en

slutlig användning är inte möjlig förrän hela kajen frigörs och det är inte heller lämpligt att ytterligare ett område öppnas för exploatering innan pågående närliggande projekt kommit längre i genomförandet. Av denna anledning äskas här för åtgärder som krävs för att tillgängliggöra området för allmänheten samt för att upprusta kajen och de anläggningar som ska sparas för framtiden samt viss långtidssanering av föroreningar.

2191 Stockfallet Etapp 1 Budgetkomplettering och förtydligande

Utbyggnaden av Stockfallet i enlighet med antagen detaljplan och kommande detaljplaner kommer att ta längre tid än tidigare bedömt. Delvis beror detta på försäljningstakten av den mark som utvecklades under 2011 och som nu är under försäljning. Nästa etapp inom området kommer inte påbörjas förrän tillräckligt mycket av den marken som finns framtagna i etapp 1 sålts.

Den befintliga skolan på Stockfallet planeras att byggas om och när detta sker måste nuvarande dragning av Stormyrsgatan förändras.

Sedan tidigare finns beviljat medel för utbyggnad av överföringsledning till Edsgatan genom det nya området. Då utbyggnaden av överföringsledningen delvis styrde planeringen av området och hörde nära ihop med exploateringsprojektet var det ändamålsenligt att medel för denna delvis finansierades genom exploateringsbudgeten som generalplanekostnad. Genom det förprojekteringsarbete som genomförts för ledningen har det framkommit att det är mer gynnsamt att ledningen dras längs Edsgatan varför kopplingen till exploateringsprojektet faller. Av denna anledning önskar vi överföra medel som beviljats som generalplanekostnad inom exploateringsprojektet till investeringsmedel för va-verksamheten. Detta omfattar 7 500 tkr för år 2012 och för år 2013, sammantaget 15 000 tkr.

2137 Jakobsberg (gamla flygfältet) Budgetäskande

Under 2011 har en förstudie för att utreda möjligheterna till utveckling av en ny stadsdel på Jakobsberg genomförts. Den nya stadsdelen bedöms kunna innehålla mellan 1 500 – 2 500 nya bostäder i attraktivt centrumnära läge. Ett antal frågeställningar rörande översvämningsproblematiken, möjlighet till utbyggnad av kapacitet för vatten- och avlopp samt geotekniska och trafiktekniska frågor har behandlats. Förstudien har resulterat i att kommunen nu fortsätter arbetet genom att utarbeta ett planprogram för området. Utarbetandet av planprogram leds av stadsbyggnadsförvaltningen och regleras genom planarbetsavtal med teknik- och fastighetsförvaltningen. För utvecklingen av området finns också sedan tidigare ingånget samarbets-/markanvisningsavtal med Peab. Teknik- och fastighetsförvaltningen äskar nu främst utredningsmedel för att genomföra planläggningen av området samt för att genomföra fördjupade tekniska undersökningar.

2199 Bråtebäcken industriområde Etapp 1 Budgetäskande

För Bråtebäcken utarbetas nu en utställningshandling för den första detaljplanen över området. Detaljplanen bedöms kunna antas efter sommaren 2012. Bristen på industrimark gör att planläggningen och genomförandet av planen har mycket hög prioritet. Planen kommer leda till att basförsörjningen av industrimark i östra Karlstad är säkrad för flera år framåt. Området omfattar även den befintliga masshanteringsstationen som finns där idag och kommunens framtida snötipp vilken flyttas från sitt läge vid Bergholmen.

2150 Kanoten del 1 Budgetäskande

Förtätningsprojektet Kanoten vid Kanikenäsbanken är Karlstads största planerade förtätningsprojekt. Planen för Kanoten bedöms kunna antas under 2012 och kommer medföra en successiv utbyggnad under ett flertal år. Området är speciellt då det i huvudsak består av privat mark med ett flertal privata fastighetsägare. Kommunen kommer dock tillskapa ett antal byggrätter för bostäder i attraktiva lägen längs Tullholmsviken samt kontorsbyggrätter längs Hammaröleden på kommunens mark. Finansieringen av utbyggnaden av allmänna anläggningar löses genom avtal med fastighetsägare där de förbinds att ersätta kommunen dess kostnader i takt med att nya byggrätter tas i anspråk samt genom försäljning av tillskapade byggrätter på kommunal mark. Omvandlingen av området bedöms pågå under en lång rad år, minst 10, varför ramavtal tecknas med varje enskild fastighetsägare som erhåller utökad byggrätt på sin fastighet. Den första åtgärd som måste göras i kommunala anläggningar är att översvämningssäkra inloppet till Inre hamn.

2204 Kartberget Budgetäskande

Kartberget är ett privat ägt område vilket kommer utvecklas sannolikt med start under 2013. Det faktiska exploateringsområdet innehåller gator och andra anläggningar vilka enligt detaljplanen kommer vara kommunala. Gällande upphandlingsregler medför att kommunen måste upphandla dessa anläggningar medan exploitören skall finansiera dem. För ändamålet tecknas ett exploateringsavtal med krav på säkerhet från exploitören. I detta förbinder sig exploitören att betala kommunens kostnader i samma takt som de uppstår, dvs enligt betalningsplan i upphandlingen. Kommunen bedöms därför inte behöva ha särskild budget för åtgärderna som ska finansieras av exploitör. För att erhålla en bättre och säker anslutning för Björkås till Skoghallsverken har i detaljplanen gjorts en anslutning via det nya området. Åtgärden är till nytta för det befintliga bostadsområdet och bedöms inte kunna belasta den privata exploitören av Kartberget. Av den anledning äskas här enbart för generalplane-kostnaden för denna ombyggnad. Ombyggnaden bör göras i samband med utbyggnaden av Kartberget.