



Mark- och exploateringsenheten

Handläggare: Anna Olsson
Titel: Projektledare genomförande
E-post: anna.olsson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

Investering 2025 - detaljprojektering Mellinge- holms verksamhetsområde del av Görla 9:2 mfl

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen anslår 8 500 tkr i investeringsanslag för detaljprojektering inkluderande framtagning av nödvändiga förutsättningar och lösningsförslag.
2. Investeringen finansieras inom beslutad investeringsplan i mål & budget 2025 – 2027. Om inte utbyggnad av Mellinge-
holms verksamhetsområde beslutas genomföras belastas kommunens centrala medel för oförutsett med kostnaden.
3. Uppkomna kostnader och kommande kapital- och driftkostnader inarbetas i investeringsärendet om genomförande.

Sammanfattning

För att nya företag och verksamheter ska kunna etablera sig i Mellinge-
holms verksamhetsområde behöver infrastrukturen vara utbyggd. Detta för området ska ses som ett attraktivt område att etablera olika verksamheter i, stora som små.

Det föreslagna beslutet innefattar 8 500 tkr till detaljprojektering av hela verksamhetsområdet. Detaljprojekteringen kommer sedan ligga till grund för utbyggnad av infrastrukturen i verksamhetsområdet. Uppkomna kostnader för detaljprojektering kommer att inarbetas i kommande investeringsärende om genomförande. Projekteringskostnad för VA och ledningssamordning beräknas till 2,8 miljoner och kommer läggas på exploateringsprojektet, den summan innefattas inte i denna föreslagna investering.

Projektgruppen har med hjälp av värderare beräknat att kvartersmarken som kommer att säljas uppskattas till 37,7 hektar med ett snittpris på 900 kr/kvm = 340 mnkr (värderingen av kvartersmark är uppdaterad 2025).

Ärendet

Det föreslagna beslutet innefattar investering för att genomföra detaljprojektering av infrastruktur i Mellinge-
holms verksamhetsområde. Detaljprojekteringen kommer sedan ligga till grund detaljerat investeringsärende om genomförande av utbyggnad av infrastruktur.

Detaljplanen för Mellinge-
holms verksamhetsområde antogs i kommunfullmäktige 17 juni §136 men fick laga kraft 27 december 2024.

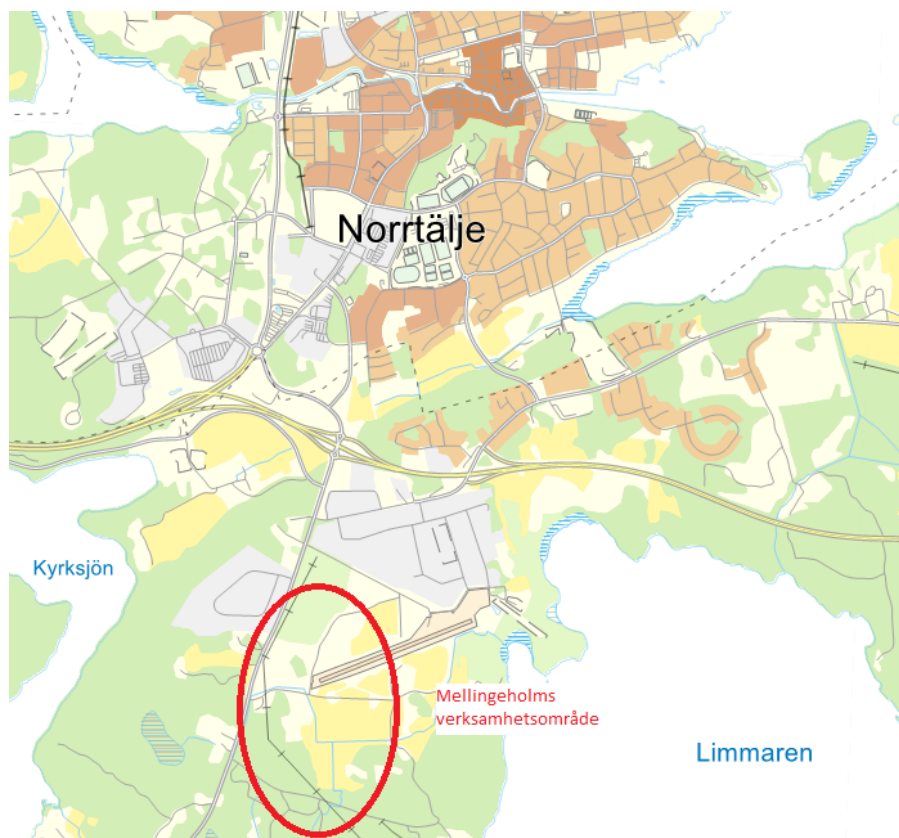
Syftet med detaljplanen var att pröva möjligheterna att utveckla ett område för verksamheter och industri söder om det befintliga industriområdet Görla.

I områdets norra del har industrimark platslagts i direkt anslutning till befintliga industrifastigheter för att möjliggöra markförvärv och utökning av verksamheterna.

Inom området kommer ändamålsenlig hantering av dagvatten skapas för att värna om den biologiska mångfalden. Ytor kommer att anläggas för tre nya dammar med syfte att fördröja och rena dagvatten från området. Större områden av naturmark har i detaljplanen avsatts för att bevara naturvärden och fornlämningar.

Byggnadshöjder och markanvändning kommer att anpassas för att inte förhindra flygtrafik på Roslagens flygplats.

Området består av tre etapper. Projektetgruppen arbetar med frågan om infrastruktur ska byggas ut i alla etapper i en och samma entreprenad eller om infrastrukturen ska byggas ut etappvis.



Figur 1 visar Mellingeholms verksamhetsområde .



Figur 2; Blå ytor visar kvartersmark för industrier och andra verksamheter. Mörkgrå yta är flygplatsområde.

Tidplan

2025

Beslut i kommunstyrelsen om investeringsanslag detaljprojektering 2025-05-26
 Detaljprojektering beräknas pågå under hela 2025.

2026

Tjänsteutlåtande för investeringsanslag utbyggnad av infrastruktur samt beslut i kommunfullmäktige kvartal 1 samt 2.

Upphandling av entreprenör för utbyggnad av infrastruktur under kvartal 2.

Tilldelning av entreprenör under kvartal 3.

Entreprenadstart av etapp 1 beräknas påbörjas under kvartal 4.

2027

Färdigställande av etapp 1 beräknas till slutet av kvartal 4.

2029 -

Exakt tidplan för färdigställande av etapp 2 och 3 är ännu inte bestämt. Etapperna är beroende av försäljningstakt av kvartersmark samt utbyggnad av Lindholmens reningsverk.

Konsekvens

Om ärendet inte beslutas i enlighet med förslag till beslut är risken att nya företag/företagare inte väljer att etablera sina verksamheter i Mellingeholms verksamhetsområde. Det i sin tur kan innebära att

kommunen går miste om nya invånare och skatteintäkter. Kommunen kommer vidare inte kunna sälja kvartersmarken som det var tänkt och kommer då inte få in de intäkter som en försäljning av marken skulle inbringa.

Koppling till gällande styrdokument

I utvecklingsplanen för Norrtälje stad, antagen av kommunfullmäktige 29 mars 2004 anges att Görla/Mellingeholm bör utvecklas som ett område för industri, handel och aktiviteter som inte är lämpliga att lokalisera i den integrerade staden eller i områden som domineras av bostadsbebyggelse. Projektet bidrar till följande övergripande mål i Översiktsplan 2040 där Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga kommuner i Stockholmsregionen. Ett gott företagsklimat ska öka delaktigheten på arbetsmarknaden och utveckla nya och befintliga företag.

Möjliggörandet av exploatering inom området kopplar till Kommunfullmäktiges långsiktiga mål i Mål & budget 2025 – 2027. Exploateringen bidrar till Målområde 1 där Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi i balans. Inom ramen för projektet investerar kommunen i förbättringar av infrastruktur inom den nya detaljplanen. Detta kommer ske genom omsorgsfull upphandling för hållbar ekonomisk investering. Målområde 6 betyder att Norrtälje ska vara en företagsvänlig kommun där människor och entreprenörskap utvecklas. Projektet gynnar näringslivet i kommunen.

Ärendets beredning

Ekonomienheten, controller/kommunstyrelsekontoret, Norrtälje vatten- och avfall och Norrtälje energi AB

Ekonomiska konsekvenser

Effektmålen med genomförandet är att kommunen kommer kunna sälja industri- och verksamhetsmark där infrastrukturen på allmän platsmark är utbyggd. Detta kommer leda till att fler företag/-are etablerar sig vilket i sin tur innebär fler arbetstillfällen inom kommunen. Fler arbetstillfällen möjliggör också för Norrtälje att växa i invånarantal med fler inflyttande barnfamiljer vilket i sin tur leder till skatteintäkter för kommunen.

Projektgruppen har med hjälp av värderare beräknat att kvartersmarken som kommer att säljas uppskattas till 37,7 hektar med ett snittpris på 900 kr/kvm = 340 mnkr (värderingen av kvartersmark är uppdaterad 2025).

Försäljning av marken som sker etappvis kommer också att finansiera kommande utbyggnad av infrastruktur allmän plats.

Utbyggnad av VA och dagvatten kommer att finansieras av Norrtälje Vatten och avfall, samma upplägg gäller utbyggnad av el, fiber och fjärrvärme som kommer att finansieras av Norrtälje energi. De kommunala bolagen får in intäkter i form av anläggningsavgifter.

Förklaring bilagor

Bilaga 1-Detaljprojektering Mellingeholm- ekonomisk prognos är upprättad av konsult och visar uppskattad kostnad för detaljprojektering inkl. VA och ledningssamordning. Kostnaden uppgår till 10,3 mnkr.

I detta investeringsanslag söker projektet för 8 500 mnkr, projektet har lyft ur kostnaden för VA och ledningssamordning (2,8 mnkr). Denna summa kommer att läggas på exploateringsprojektet. Anledningen till detta är att de kommunala bolagen Norrtälje vatten och avfall och Norrtälje energi inte står med som avtalspart i upphandlingen av detaljprojekteringen, detta gör att konsultföretaget inte kan fakturera bolagen direkt då detta kan ses som otillåten direktupphandling, kommunen kan heller inte vidarefakturera de kommunala bolagen då detta inte är förenligt med Skatteverkets regler för omvänd byggmoms.

I kalkylen har projektet lagt in interntid projektledning vilket är uppskattat till 800 tkr samt oförutsedda kostnader vilket är uppskattat till 300 tkr.

Summan för detaljprojektering allmän platsmark, interntid projektledare samt oförutsett är rundad uppåt till 8 500 mnkr och det är denna summa som investeringsanslaget söks för.

Bilaga 2 – Uppskattad kalkyl utbyggnad är upprättad i slutet av 2023 och visar alla utgifter och intäkter för alla tre etapper. I kalkylen är VA och dagvatten medräknad. Entreprenaden kommer att utföras ihop med de kommunala bolagen Norrtälje vatten och avfall och Norrtälje energi. I kommande upphandling av entreprenör kommer bolagen stå med som avtalspart, vilket innebär att entreprenören kommer att kunna fakturera bolagen direkt för deras del av utbyggnaden. Projektering är medräknad i alla tre etapper och innefattar också VA. När kalkylen upprättades gjordes en uppskattad beräkning av projekteringskostnaden där man utgick från 15 % av den totala utbyggnadskostnaden.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Förslaget medför inte några konsekvenser ur ett landsbygds- och skärgårdsperspektiv.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Enhetschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilagor

Bilaga 1-Detaljprojektering Mellinge- ekonomisk prognos
Bilaga 2-Uppskattad kalkyl utbyggnad

Beslut skickas till

Handläggare/Samhällsbyggnadskontoret
Samhällsbyggnadsdirektör/Samhällsbyggnadskontoret
Mark- och exploateringschef/Samhällsbyggnadskontoret
Mark- och exploateringsenheten (mex@norrtalje.se)
Ekonomidirektör/Kommunstyrelsekontoret
Controller/Kommunstyrelsekontoret
Koncerncontroller/Kommunstyrelsekontoret