



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Handläggare: Liv Braathen
Titel: Projektledare exploatering
E-post: jenny.hansson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, Frötuna församling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar godkänna exploateringsavtal för detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, Frötuna församling, mellan KB Björnö mark och kommunen

Sammanfattning

Detaljplanen för Björnö etapp 2 och 3 har tidigare antagits av kommunfullmäktige men överklagades och upphävdes under 2023. Handlingarna har nu uppdaterats och arbetats om och ett nytt exploateringsavtal har tagits fram avseende kostnads- och ansvarsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Etappvis utbyggnad fram till 2041.

Detaljplanen möjliggör byggnation av cirka 600 bostäder, en privat skola (cirka 420 skolplatser) i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör även för mindre centrumverksamhet, ny kommunal badplats och parkering, kommunal lekplats samt utrymme för nödvändiga kommunala tekniska anläggningar så som dagvattendammar och pumpstationer.

Exploateringsavtalet innebär bland annat att KB Björnö mark bygger ut allmän plats och överlämnar mark och anläggningar etappvis till kommunen. Detta sker utan uppkommen kostnad för kommunen. De kommunala bolagen tecknar egna genomförandeavtal kopplat till genomförandet av VA, el-, fiber och fjärrvärme.

Kommunen står inga kostnader utöver kommande drifts- och kapitalkostnader vid färdigställda och godkända/överlämnade anläggningar. Anläggningarna kommer på sikt att generera kapitalkostnader, avskrivningar och ränta. Vid färdigställandet av allmän plats kommer anläggningen ha ett bedömt värde om cirka 190 mnr. Total driftkostnad (kapitalkostnader och teknisk drift) för hela anläggningen (allmän plats, bad och belysning) år 1 är uppskattad till 8,5 mnr, varav kapitalkostnader om 5,9 mnr och teknisk drift 2,6 mnr.

Ärendet

Program för detaljplanering av Björnö antogs av kommunfullmäktige 28 november 2005. I anslutning till programmet tecknade KB Björnö mark och kommunen ett preliminärt avtal godkänt av kommunstyrelsen 10 november 2005.

Ett ramavtal tecknades 20 september 2007, mellan KB Björnö mark och kommunen, avseende kommande detaljplanering och exploatering av området Björnö. Till grund för ramavtalet låg en

tidigare framtagna strukturplan från år 2007. Planläggning av Björnö etapp 1 påbörjades och detaljplanen fick laga kraft 25 mars 2010.

Aktuell detaljplan (*detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, Frötuna församling*) med tillhörande exploateringsavtal är en fortsättning på planläggning inom området Björnö. Detaljplanen för Björnö etapp 2 och 3 startades 2012-03-05 genom beslut i tillväxtberedningen (TVB) om att godkänna start-PM för planuppdraget.

Detaljplanen för Björnö etapp 2 och 3 har tidigare antagits av kommunfullmäktige men överklagades och upphävdes under år 2023. Handlingarna har nu uppdaterats och arbetats om och ett nytt exploateringsavtal har tagits fram avseende genomförandet av detaljplanen. Under omtaget med detaljplanearbetet har revideringar gjorts och planhandlingarna har omarbetats och genomgått ytterligare en granskning under år 2024 innan detta antagande.

Planarbetet har genomförts med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse före den 2 januari 2015.

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap där gemensamma ytor inom detaljplanen kommer drifas och underhållas av kommunen. Detaljplanen har även kommunalt vatten och avlopp. Planområdet är beläget sydost om Norrtälje stad, cirka 3 km från centrala Norrtälje, och omfattar cirka 114 ha. Fastigheten Östhamra 1:15 är inom privat ägo. Detaljplanen har som syfte att möjliggöra byggnation av cirka 600 bostäder, en privat skola (cirka 420 skolplatser) i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör även för mindre centrumverksamhet, ny kommunal badplats med tillhörande servicebyggnad och parkering, kommunal lekplats samt utrymme för nödvändiga kommunala tekniska anläggningar så som dagvattendammar och pumpstationer.

Området kommer att byggas ut etappvis, i 3 etapper, med ett prognosticerat färdigställande år 2041.

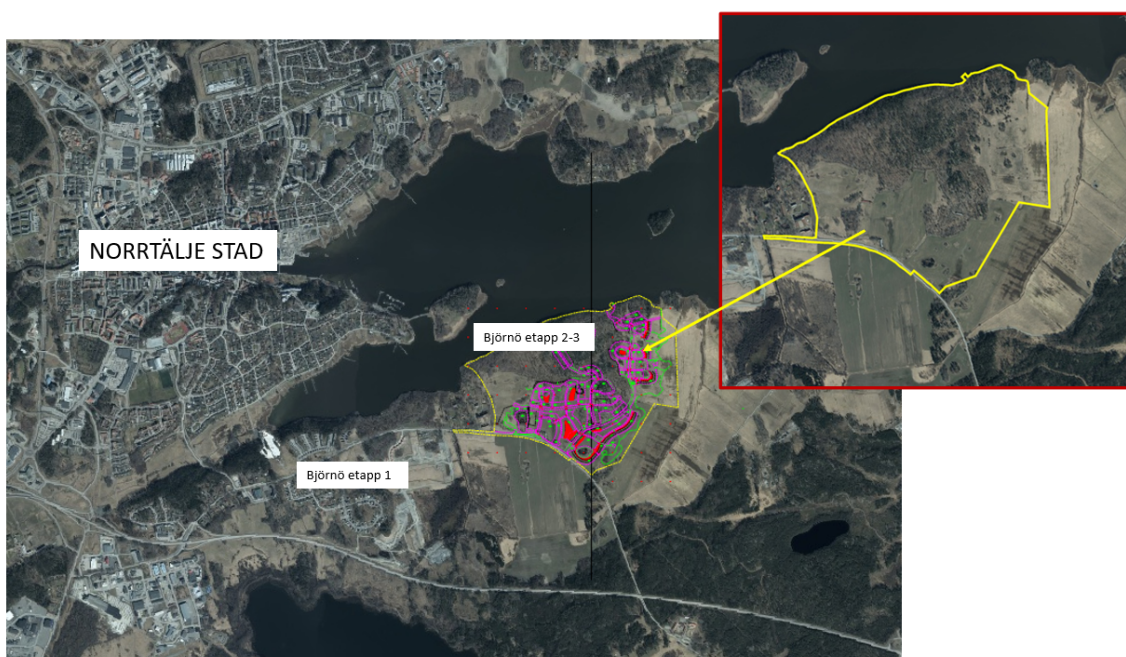


Bild visar gulmarkerad områdesgräns för detaljplanen Björnö etapp 2–3, del av fastigheten Östhamra 1:15

Exploateringsavtal avseende genomförandet av detaljplanen för Björnö etapp 2 och 3 har upprättats mellan KB Björnö mark och kommunen. I exploateringsavtalet regleras överenskommelser mellan KB Björnö Mark och kommunen avseende ansvars- och kostnadsfördelning av åtgärder som fordras för detaljplanen genomförande. Avtalet innebär bland annat att KB Björnö mark bygger ut allmän plats och överlämnar mark och anläggningar etappvis till kommunen. Detta sker utan uppkommen kostnad för kommunen och KB Björnö mark är således befriade från att erlägga exploateringsbidrag.

I den allmänna platsmarken ingår bland annat delar av Björnövägen med utrymmen för busshållplatser samt gång- och cykelväg, diken, e-områden (teknisk försörjning för t.ex. VA), belysning, lokalgator, kommande badplats, samt natur- och parkmark inklusive lekplats. Kvartersmark avseende parkering samt servicehus till badplats ingår också i det som överläts till kommunen.

Avtalet reglerar inte något avtalsförhållande eller kostnader mellan KB Björnö mark och Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA), Norrtälje energi AB (NEAB) eller Norrtälje energi och fjärrvärme AB (NEFAB). De kommunala bolagen tecknar egna genomförandeavtal kopplat till genomförandet av VA, el-, fiber och fjärrvärme. De paragrafer som finns med i avtalet avseende ansvar mellan ovan parter är av informativ karaktär.

Tidigare ramavtal avseende exploatering inom Björnöområdet har spelat ut sin roll på samtliga punkter och upphör i och med tecknandet av detta avtal att gälla. Eventuellt kommande planläggning inom Björnö hanteras genom planbeskedsansökan och i övrigt i linje med kommunens rutiner, riktlinjer och i enlighet med vid tidpunkten lagstiftning.

Genomförandet av detaljplanen är avhängt på att NVAA ansvarar för utbyggnaden av och står kostnader avseende projektering och byggnation av en större pumpstation inom området. Detta avser själva pumpstationen, tryckledningar, överföringsledning (över Kvisthamraviken till Lindholmens reningsverk), anslutningspunkter med mera. Exakt vilka anläggningar som avses framkommer i avtal tecknat mellan KB Björnö mark och NVAA. Beslut avseende finansiering av denna avses tas av NVAA:s styrelse den 5 november 2024.

Lagkrav

Genomförandet av detaljplaner regleras i PBL; Plan- och bygglag (2010:900).
EU:s regler för statsstöd; EUF-fördraget.
Mervärdesskattelag (2023:200).

Övergripande gäller 2 kap 3§ likställighetsprincipen i KL; Kommunallagen.

Koppling till gällande styrdokument

I kommunens Översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige 9 december 2013, utpekade de stråk som är bäst lämpade för bebyggelseutveckling och Björnö ingår i ett av dessa stråk. I Utvecklingsplan för Norrtälje, antagen av kommunfullmäktige 29 mars 2004, nämns Björnö som ett område för att utveckla bostäder och verksamheter som utgör ett komplement till staden.

I övrigt bidrar ärendet till följande övergripande mål i Översiktsplan 2040:

- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga kommuner i Stockholmsregionen.
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.
- Lokala kvaliteter ska tydliggöras och konkurrera genom att erbjuda olika typer av boenden i:
 - Levande skärgård med storslagen natur och närhet till vatten.

Arbete pågår med att ta fram ny översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad. Båda ställdes ut på granskning tidigare under år 2024. Planerna säger i huvudsak samma som gällande avgående utveckling av aktuellt område.

Möjliggörandet av exploatering inom området kopplar till Kommunfullmäktiges långsiktiga mål i *Mål & budget 2025–2027*; Målområde 1 – *Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi i balans där kostnaderna inte ska överstiga intäkterna*.

Utvecklingen av området bidrar även till Målområde 4 – *Norrtälje ska vara en kunskapsinriktad skolkommun, där barn och unga rustas väl för framtiden och ges möjlighet att nå sin fulla potential*.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsenhetens bedömning i detta ärende är att detta är ett ekonomiskt hållbart projekt med små risker. Exploateringsavtalet är avstämt med berörda inom kommunkoncernen samt inom samhällsbyggnadskontoret och kultur- och fritidsförvaltningen samt med controller.

Tidplan

Då kvartersmarken inom området kommer att vara privatägd så finns det inga möjligheter för kommunen att styra utbyggnadstakten av området. Utbyggnadstakten av de allmänna anläggningarna följer etappbyggnationen och överlämnas till kommunen efter hand.

Följande bedömning görs i dagsläget avseende projektets tidplan:

Godkännande av exploateringsavtal	Q4 2024
Godkännande och antagande av detaljplan	Q4 2024
Detaljplanen får laga kraft	Q4 2024
Anläggande av byggväg	Q3 2025
Start av arbete prioriterade anläggningar	Q1 2026
Start av byggnation på kvartersmark	
Etapp I	2026
Etapp II	2031
Etapp III	2036
Färdigställande av byggnation på kvartersmark	
Etapp I	2031
Etapp II	2036
Etapp III	2041

Tidplanen ovan förutsätter att inte detaljplanen överklagas och att inga övriga oförutsedda hinder uppkommer.

I övrigt hänvisas till bifogade handlingar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontoret genom beredning i projektgrupp innehållande bland annat resurser från mark- och exploateringsenheten, gatu- och parkenheten, kultur- och fritidsförvaltningen, ekonomidirektör, fastighetstrateg, trafikstrateg, ekonomiavdelningen, upphandling, NVAA och NEAB. Ärendet är också berett enligt projektmodellen för samhällsbyggnadsprojekt och är i övrigt i linje med våra riktlinjer för exploateringsavtal och svensk lagstiftning.

Ärendets ekonomiska konsekvenser för kommunen är avstämt och godkänt av berörd controller.

Ekonomiska konsekvenser

KB Björnö mark:

Allmän plats, anläggningar samt kvartersmark avseende allmänna anläggningar överläts till kommunen utan uppkommen kostnad. KB Björnö mark ansvarar även för samtliga kostnader avseende tillstånd och övriga uppkomna kostnader som kan kopplas till genomförandet av allmän plats samt kommunal kvartersmark.

KB Björnö mark står samtliga kostnader avseende fastighetsbildningsåtgärder som behöver tillkomma som en del av genomförandet av detaljplanen.

Bolaget står också kostnader kopplade till iordningsställande av naturmark, kompensations- och artskyddsåtgärder för naturmarken.

Bolaget bekostar och ombesörjer samtliga (eventuella) ledningsflyttar inom planområdet som är nödvändiga för genomförande av Detaljplanen.

KB Björnö mark står kostnader kopplade till administrativa kostnader för tid avseende kommunens uppföljning av genomförandeprojektet samt avtalsuppföljning. Detta inkluderar ej de kommunala bolagen. Kommunen ska löpande fakturera dessa kostnader till KB Björnö mark.

KB Björnö mark ansvarar för samtliga kostnader kopplade till kvartersmark inom detaljplanen.

I övrigt så erlägger KB Björnö mark en anläggningsavgift till NVAA i enlighet med gällande VA-taxa samt bekostar övriga kostnader och taxor för anslutning till el, fiber och fjärrvärme till NEAB/NEFAB inom området.

Bolaget belägges enligt avtalet med viten kopplat till väsentliga delar av överenskommelserna mellan kommunen och KB Björnö mark. Detta för att det inte för kommunen ska uppkomma oväntade kostnader i projektet.

För det rätta fullgörandet av KB Björnö marks skyldigheter enligt exploateringsavtalet så har bolaget ställt en säkerhet i form av borgensåtaganden av bolagets huvudägare. Garantin är fördelad hälften vardera på bolagets respektive huvudägare; Ikano Bostadsutveckling AB och HSB Bostad AB.

Kommunen:

Kommunen kommer att stå framtida kostnader avseende teknisk drift och kapitalkostnader (avskrivning och ränta) för den allmänna platsen och den kommunala badplatsen inom detaljplanen.

Driftkostnader, teknisk drift och kapitalkostnader, kommer att tillfalla kommunens gatu- och parkenhet som ansvarig för allmän plats samt kommunens kultur- och fritidsförvaltning som ansvarig för den kommunala badplatsen. Anläggningen kommer att värderas till motsvarande exploatörens kostnad för anläggningen. Detta kommer att generera kapitalkostnader, avskrivningar och ränta. Vid färdigställandet har anläggningen ett bedömt värde om cirka 190 mnkr. Total driftkostnad (kapitalkostnader och teknisk drift) för hela anläggningen (allmän plats, bad och belysning) år 1 är uppskattad till 8,5 mnkr, varav kapitalkostnader om 5,9 mnkr och teknisk drift 2,6 mnkr. Se vidare bilaga 2 - *Investerings- och driftskostnadskalkyl 2024*, för i dagsläget prognosticerade kostnader avseende investering och drift.

Kommunen åtar sig att ansöka om återbetalning av skatt från Skatteverket avseende de kostnader KB Björnö mark har för mervärdesskatt kopplat till kommunens del av uppkomna kostnader för anläggande av allmän plats. Detta kan enbart ske under förutsättning att kommunen erhåller återbetalning från Skatteverket.

Risikanalys:

Projektets ingångsvärden är att kommunen inte ska stå några kostnader avseende genomförandet av detaljplanen, de utgifter som kommunen initialt kommer att ha kopplat till lantmäteriförrättning, projekt- och avtalsuppföljning med mera vidarefaktureras och bekostas av KB Björnö mark.

Kommunens ekonomiska risker kopplade till genomförandet och exploateringsavtalet är förhållandevis små. Kommunen står inga kostnader utöver kommande drifts- och kapitalkostnader vid färdigställda och godkända/överlämnade anläggningar.

Kommunen deltar som part i projektering, detaljprojektering och i löpande godkännande av handlingar och anläggningar som ska överlämnas, vilket även det ger kommunen god kontroll över projektet och dess uppföljning.

De kommunala bolagen står sina kostnader och kan inte överföra några kostnadsposter på projektet.

Försenade beslut avseende finansiering av den stora pumpstationen inom planområdet samt överföringsledningar i Kvisthamraviken till Lindholmens reningsverk tas i NVAA:s styrelse. Tas inte detta beslut om finansiering så kan projektet inte genomföras. Försenas utbyggnaden av denna

pumpstation försenas även hela genomförandeprojektet.

Anna Keskitalo
Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Samhällsbyggnadskontoret / Mark- och exploateringsenheten

Bilaga/Bilagor

Bilaga 1 – Exploateringsavtal avseende Detaljplan för Björnö etapp 2–3, del av Östhamra 1:15 i Frötuna församling

Bilaga 2 – Investerings- och driftkostnads kalkyl 2024

Beslut skickas till

Fastighetsägare
Förvaltningsdirektör samhällsbyggnadskontoret
Förvaltningsdirektör kultur- och fritidsförvaltningen
Chef för mark- och exploateringsenheten
Biträdande chef mark- och exploateringsenheten
Chef planenheten
Chef gatu- och parkenheten
NVAA VD
NEAB VD
Huvudprojektledare Anna Olsson