



Nämnd/Avdelning

Handläggare Sofi Tillman
Titel: Projektledare/exploateringsingenjör
E-post: Sofi.tillman@norrtalje.se

Till Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Tälje 4:62 Projekt Lommarstranden Etapp II

Förstudiedirektiv

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskott beslutar

- 1 Godkänna och uppdra projekt Lommarstranden att genomföra förstudiedirektiv för etapp II (del av Tälje 4:62 samt del av Tälje 4:90)
- 2 Godkänna budget på 700 kkr i förstudiedirektiv för förstudiens genomförande. Finansiering sker med egna medel från kommande exploateringsintäkter i projektet.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Projekt Lommarstranden önskar genomföra en förstudie beskrivet i förstudiedirektivet för Etapp II. Förstudien skall, utifrån visionen, värdeorden etc. om projekt Lommarstranden, utreda och hitta de grundläggande förutsättningarna för Lommarstranden etapp II utifrån önskad bebyggelse och erforderligt exploateringsområde. Projektets budgetbehov för genomförandet är 700 kkr. Förstudien ska genomföras och avrapportera genom en förstudierapport under 2019.

Bakgrund

Kommunen tecknade 2015 ett samverkansavtal med fem stycken olika exploatörer innebärande en markanvisning där samverkansparterna med varandra och tillsammans med kommunen med målsättningen att utveckla området Lommarstranden med i huvudsak bostäder. Vid avtalets tecknande 2015, och under några år därefter, var Lommarstranden en enda stor etapp. År 2017 delades projektet in i två olika etapper, där fokus efter etappindelningen har legat på etapp I. Etapp I har även utgjort en egen detaljplanetapp vilket avses kunna antas under 2019. Uppdelningen i etapper innebär också att både planering och genomförande hanteras som två delprojekt även om det avtalsmässigt med byggherrar etc. fortfarande utgör ett projekt. Exempelvis finns två kalkyler, två tidsplaneringar, genomförandeplanering etc.

Projekt Lommarstranden önskar nu utreda förutsättningarna till exploateringen av etapp II och möjligheterna till fler villatomter, radhus, parhus samt viss flerbostadsbebyggelse. Utredning av etapp II har varit pausad sedan etappindelning skedde i Lommarstranden och tidigare utredningar om bebyggelsetypologier etc. ska omprövas. I etapp II finns det fortsatt en del utmaningar i form av att området och eller grannskapet delvis utgör statligt byggnadsminne och omgivningen har kända skyddsvärda naturvärden, strandskydd mot sjön Lommaren och det finns ett parallellt intresse att utveckla Campusområdet.

Koppling till gällande styrdokument

Enligt kommunstyrelsens verksamhetsplan 2017-2019 ska invånarantalet öka och kommunen ska verka för att nyproduktion av bostäder möter efterfrågan genom mångfald av bostäder och boendemiljöer.

Enligt kommunstyrelsens verksamhetsplan 2020-2022 ska kommunen verka för både tillväxt och utveckling och då verka för nyproduktion av bostäder i förhållande till efterfrågan.



Lagkrav

Plan- och bygglagen, miljöbalken och jordabalken kan komma att tillämpas under förstudien. Även andra lagstiftningar kan komma att tillämpas.

Samberedning

Förstudiedirektiv har tagits fram av projektchef i samråd med chefer på planavdelningen, gatu- och parkavdelningen samt samhällsbyggnadsdirektör och projektledare av projekt Lommarstranden. VD på Campus Roslagen AB har vidtalats och beretts möjlighet att inkomma med synpunkter.

Beskrivning av ärendet

Arbetsinsatser för etapp II i projekt Lommarstranden har efter uppdelning i dess två etapper varit avvaktad (under paus) under bearbetning, planering etc. av etapp I. Men genom att påbörja Förstudie etapp II initieras även sista etappen II. Målsättningen är att efter förstudien påbörja strukturplanering och projektarbete där detaljplaneläggning är ett väsentligt delmål. Men med Förstudien som underlag kan ett effektivare arbete bedrivas. Dock ger förstudierapporten en bra grund för delbeslut, avstämning av förväntningar, bedömningar av förutsättningar mm varför förstudie har valts för denna etapp. Utredningar under förstudieskedet kommer oavsett val av skedesindelning genom t.ex. förstudier etc. behövas och är därmed inte onyttig insats eller kostnad.

Förstudien bedrivs med riktlinjer från Förstudiedirektivet (bifogas).

Direktivet anger att förstudien skall, utifrån visionen, värdeorden etc. om projekt Lommarstranden, utreda och hitta de grundläggande förutsättningarna för Lommarstranden etapp II.

De grundläggande frågorna som bör besvaras är;

1. Avgränsning av exploateringsområdet (motsvarande kommande detaljplaneområde), ev. alternativa avgränsningar maa punkt 2 samt hänsyn till kända eller bedömda skyddsvärden i aktuellt område t.ex. ekologiska värden.
2. Förslag på bebyggelse typologi och fördelning av dessa för att motsvara ca 800 bostäder med tyngdpunkt på småhus, parhus, radhus och flerbostadshus. Bedömning av byggnation avseende förskolor, äldreboende. För det fall att ca 800 bostäder är svårt skall studien visa dels alternativ och svar på hur många bostäder som kan inrymmas i punkt 1. Viss inhämtning av byggnadsantikvariska bedöms nödvändigt i förstudieskedet.
3. Angöring till området för aktuella trafikslag med hänsyn till byggnadsminnet i när/området samt bedömd gatutypologier
4. Bedömning av principlösning för VA, fjärrvärme, fiber mm.
5. Bedömd kostnad utifrån erfarenhetsvärden av gatu- och parkmark, VA mm.
6. Grundläggande riskidentifiering av etapp II utifrån förstudiegruppens bedömningar, sakkunskap.
7. Ange en bedömd tidplan för den eller de deletapper som etapp II behöver och eller kräver samt ange dessa deletapper.

För att kunna genomföra detta krävs en budget som beräknas uppgå till 700 000 kr.



Konsekvensanalys/riskanalys

Barnkonsekvensanalys

Är inte i särskild form tillämpligt i förstudien, görs i fortsatt arbete i skede efter förstudie.

Ekonomisk analys

Förstudien kräver beslutade medel sitt genomförande.
Budget är 700.000 kr enligt nedan.

- konsultstöd ca 300-400 kkr
- intern tidsrapportering ca 400-300 kkr
- TOTALT ca 700 kkr

Kostnaden skall ingå i projektkalkyl i senare skeden och därmed ligga till grund för den totala ekonomiska bedömningen av projektets kostnader, lönsamhet mm.
Kostnader förväntas, om exploatering är möjlig, i ett senare skede täckas av exploateringsintäkterna bestående av försäljning av mark och gatukostnader samt va-taxor.

Jämställdhetsanalys

Är inte i särskild form tillämpligt i förstudien, görs i fortsatt arbete i skede efter förstudie.

Äldre- och tillgänglighetsanalys

Är inte i särskild form tillämpligt i förstudien, görs i fortsatt arbete i skede efter förstudie.

Tidplaner

Startmöte för förstudie startar senast 30 sep 2019.
Utkast förstudierapport beräknas senast 15 nov 2019.
Rapportering SBU om utkast förstudierapporten sker senast SBU 20 nov 2019.
Fastställa inriktning (inriktningsbeslut) för etapp 2 senast 31 mars 2020.

Charlotte Köhler
Samhällsbyggnadsdirektör
Kommunstyrelsekontoret

Roger Gustafsson
Projektchef
Kommunstyrelsekontoret

Bilagor

Bilaga 1. Tälje 4:62 Projekt Lommarstranden etapp II - Förstudiedirektiv 1.0 dat. 2019-05-16
rev 2019-06-12

Beslut skickas till

Planavdelningen (plan@norrталje.se) samt mark- och exploateringsavdelningen (mex@norrталje.se)