



Kommunstyrelsekontoret

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

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

Finansiering för genomförande av fastighetsreglering, Tälje 4:62, Lommarstranden Etapp I

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner överenskommelse om fastighetsreglering för exploatering och villkor för den del som omfattas av detaljplanen för Lommarstranden Etapp I, från fastigheten Tälje 4:90 till Tälje 4:62
2. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner köpeskillning på 700 kr/kvm i enlighet med framtagna värdering
3. Finansiering av fastighetsreglering sker med egna medel
4. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner avsiktsförklaring av framtida överenskommelse om fastighetsreglering för gata m.m. för den del som omfattas av detaljplanen för Lommarstranden etapp 1, från fastigheten Tälje 4:90 till Tälje 4:62.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Projekt Lommarstranden önskar genomföra en överenskommelse om fastighetsreglering för exploatering från Campus Roslagen ABs fastighet Tälje 4:90 till den kommunalägda fastigheten Tälje 4:62. Köpeskillningen kommer uppgå till 700 kr/kvm enligt framtagna värdering. Kostnaden för överenskommelsen om fastighetsreglering för exploatering uppskattas till 2 800 kkr. Storleken på marken som omfattas av överenskommelsen om fastighetsreglering uppskattas till 4 000 kvm. Exakt storlek fastställs i samband med lantmäteriförrättning.

Projekt Lommarstranden önskar att i framtiden genomföra en överenskommelse fastighetsreglering för gata med mera. Köpeskillningen kommer grunda sig på en värdering för marken. Det finns en tidigare utförd värdering i närområdet där köpeskillningen uppgår till 700 kr/kvm. Storleken på området som regleras fastställs i samband med lantmäteriförrättning. För Lommarstranden Etapp I planeras det för en förskola där angöring planeras på Campus Roslagen ABs fastighet Tälje 4:90, som idag nyttjas som parkering. När förskolan ska byggas är i dagsläget oklart, därför tecknas en avsiktsförklaring om att överenskommelse fastighetsreglering kan komma att ske i framtiden.

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.

Kommunen tar för närvarande fram en detaljplan för Lommarstranden Etapp I, där en del av fastigheten Tälje 4:90 som är i Campus Roslagen ABs ägo, omfattas av detaljplanen. För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att en fastighetsreglering sker.

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

Fastighetsbildningslagen och jordabalken tillämpas vid överenskommelse om fastighetsreglering. Även andra lagstiftningar kan komma att tillämpas.

Samberedning

Överenskommelse om fastighetsreglering har tagits fram av projektledare för projekt Lommarstranden i samråd med projektchef, ekonomichef och med VD på Campus Roslagen AB.

Beskrivning av ärendet

Kommunen arbetar för närvarande med en detaljplan för Lommarstranden Etapp I, där en del av fastigheten Tälje 4:90, som är i Campus Roslagen ABs ägo, omfattas av detaljplanen. För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att det sker en fastighetsreglering.

2018-10-06 tog Svefa AB fram en värdering som omfattade två alternativ: att endast den mark som omfattas av detaljplanen ska överföras till Tälje 4:62 från Tälje 4:90, eller att den mark som omfattas av detaljplanen samt ytterligare mark ska överföras till Tälje 4:62 från Tälje 4:90, se [bilaga 1](#). Marken värderas till 700 (sjuhundra) kronor per kvadratmeter.

Efter att projektet och VD för Campus Roslagen AB haft ett möte beslutades det att köp endast ska omfattas av den mark som är nödvändig för detaljplanens genomförande dvs. den mark som planläggs för exploatering i samband med Lommarstranden Etapp I, se [bilaga 2](#). Storleken på marken uppskattas till 4 000 kvm. Exakt storlek om ska regleras fastställs i samband med lantmäteriförrättning. Kostnad för lantmäteriförrättning bekostas av Norrtälje kommun, se [bilaga 3](#).

Norrtälje kommun planerar för en ny förskola i anslutning till Campus Roslagen ABs fastighet Tälje 4:90. För att angöring till förskolan ska vara möjlig krävs det att detta anläggs på en del av befintlig parkering på fastigheten Tälje 4:90, se [bilaga 4](#). Det är oklart när i tiden förskolan ska byggas då behovet av förskola på denna plats inte anses finnas i dagsläget. Behovet av förskolan kan dock komma att uppstå i framtiden. Därav önskas ett beslut tas om att överenskommelse om fastighetsreglering ska ske i framtiden och att avsiktsförklaring tecknas, [bilaga 5](#). Det finns en tidigare utförd värdering i närområdet där värdet uppgår till 700 (sjuhundra) kronor per kvadratmeter. En ny värdering kan komma att behöva utföras för marken som ska regleras.

För att kunna genomföra detta krävs en budget som beräknas uppgå till 2 850 000 kr.

Konsekvensanalys/riskanalys

Barnkonsekvensanalys

Inriktningsbeslut att överföra mark från Campus Roslagen AB fastighet till Norrtälje kommun är en förutsättning för att det kan byggas en förskola i Lommarstranden etapp 1.

Ekonomisk analys

Överenskommelsen om fastighetsreglering kräver beslutade medel för sitt genomförande.

Budget är 2.850 000 kr enligt nedan.

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Uppskattat pris köp | ca 2 800 kkr |
| • Lantmäterikostnader | ca 50 kkr |
| • TOTALT | ca 2 850 kkr |

Kostnaden ingår i projektkalkyl i ligger därmed till grund för den totala ekonomiska bedömningen av projektets kostnader, lönsamhet mm.

Kostnader förväntas, i ett senare skede, täckas av exploateringsintäkterna bestående av försäljning av mark och gatukostnader samt va-taxor.

Jämställdhetsanalys

Är inte tillämplig.

Äldre- och tillgänglighetsanalys

Är inte tillämplig.

Tidplaner

Tidplanen nedan är preliminär och kan komma att justeras. Beslutet som fattas gäller oavsett om tidplanen justeras.

- Detaljplanen går ut på granskning den 8 juli 2019.
- Kommunen går upp med ett ärende till politiken för begäran om pengar för att genomföra överenskommelse om fastighetsreglering 30 augusti 2019. Beslut fattas av kommunstyrelsens arbetsutskott 21 oktober 2019.
- Detaljplanen lämnas in till politiken för antagande 18 oktober 2019.
- Kommunen ansöker om överenskommelse om fastighetsreglering hos lantmäteriet efter den 21 oktober 2019.
- Detaljplanen antas 16 december 2019.

Charlotte Köhler
Samhällsbyggnadsdirektör
Kommunstyrelsekontoret

Roger Gustafsson
Projektchef
Kommunstyrelsekontoret

Bilagor

- Bilaga 1. Tälje 4:62 Projekt Lommarstranden etapp I – Fastighetsvärdering dat. 2018-10-05
Bilaga 2. Tälje 4:62 Projekt Lommarstranden etapp I – Plankarta, mark för detaljplan dat. 2019-07-10
Bilaga 3. Tälje 4:62 Projekt Lommarstranden etapp I – ÖK om fastighetsreglering 2019-08-22
Bilaga 4. Tälje 4:62 Projekt Lommarstranden etapp I – Plankarta, angöring förskola dat. 2019-07-10
Bilaga 5. Tälje 4:62 Projekt Lommarstranden etapp I – Avsiktsförklaring dat 2019-08-30

Beslut skickas till

Planavdelningen
Projektchef