



InstanceName

§28

Dnr KS 2016-1351

## Godkännande av investeringsanslag i anslutning till detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja 26,4 mnkr i investeringsanslag för att genomföra infrastrukturarbeten inom och i anslutning till detaljplanen för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta7:1 i Rimbo församling, fördelat på gatanläggningar om 14,1 mnkr, VA-anläggningar om 11,6 mnkr samt skyfallshantering om 700 tkr.
2. Finansiering sker med egna medel.
3. Bevilja att tillkommande driftskostnader (kapitalkostnader jämte teknisk drift) för gatanläggningar inom detaljplanen för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling, om 739 tkr per år från och med 2022, inarbetas i Mål och budget 2021-2023.
4. Bevilja att tillkommande driftskostnader (kapitalkostnader jämte teknisk drift) för VA-anläggningar inom och i anslutning till detaljplanen för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta7:1 i Rimbo församling, om 692 tkr per år från och med 2022, finansieras inom VA-kollektivet.

## Sammanfattning av ärendet

Området är i dagsläget markanvisat till Credentia AB samt Roslagsbostäder AB. Byggnation av området kommer att delas in i tre etapper (I-III) med en förmodad byggtakt på mellan 5-8 år. Etappindelningen medför att kommunen får intäkterna från markförsäljning samt exploateringsbidrag uppdelade efter etappindelningen och när tillträde kan ske till marken inom respektive etapp.

Investeringsärendet ligger till grund för genomförandet av detaljplanen och de kommande marköverlåtelseavtal som avses att tecknas med respektive exploatör inom snar framtid.

Den totala initiala investeringen för kommunen uppgår till 26,4 mnkr. Exploateringsintäkter samt anläggningsavgifter för projektet uppgår till en summa av 87,3 mnkr, vilket ger ett positivt resultat för kommunen om ca 60 mnkr.

## Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Godkännande av investeringsanslag i anslutning till detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 71 i Rimbo församling  
Bilaga 1 - Investeringsbilaga Bålbroskogen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



## Beslutande sammanträde

### Yrkanden

Anders Olander (C) yrkar bifall till kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag.

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, som bifalls av Anders Olander (C), och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

---

### Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen  
Gatu- och parkavdelningen  
VA-avdelningen



## Mark och exploateringsavdelningen

Handläggare Liv Braathen  
Titel: Exploateringsingenjör  
E-post: liv.braathen@norrtaelje.se

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

# Godkännande av investeringsanslag i anslutning till detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja 26,4 mnkr i investeringsanslag för att genomföra infrastrukturarbeten inom och i anslutning till detaljplanen för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta7:1 i Rimbo församling, fördelat på gatuanläggningar om 14,1 mnkr, VA-anläggningar om 11,6 mnkr samt skyfallshantering om 700 tkr.
2. Finansiering sker med egna medel.
3. Bevilja att tillkommande driftskostnader (kapitalkostnader jämte teknisk drift) för gatuanläggningar inom detaljplanen för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling, om 739 tkr per år från och med 2022, inarbetas i Mål och budget 2021-2023.
4. Bevilja att tillkommande driftskostnader (kapitalkostnader jämte teknisk drift) för VA-anläggningar inom och i anslutning till detaljplanen för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta7:1 i Rimbo församling, om 692 tkr per från och med 2022, finansieras inom VA-kollektivet.

## Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunstyrelsekontoret föreslår Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att besluta godkänna investeringsmedel för kommunens åtaganden i syfte att säkerställa genomförandet av detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling, samt att bevilja årliga tillkommande driftskostnader för gatu- och VA-anläggningar inom det nytillkomna området.

Investeringsärendet omfattar det område som regleras av antagen detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling.

Området är i dagsläget markanvisat till Credentia AB samt Roslagsbostäder AB. Byggnation av området kommer att delas in i tre etapper (I-III) med en förmodad byggtakt på mellan 5-8 år.



Etappindelningen medför att kommunen får intäkterna från markförsäljning samt exploateringsbidrag uppdelade efter etappindelningen och när tillträde kan ske till marken inom respektive etapp. Investeringsärendet ligger till grund för genomförandet av detaljplanen och de kommande marköverlåtelseavtal som avses att tecknas med respektive exploatör inom snar framtid.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och genomför de åtgärder som planen kräver på allmän plats. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats. Arbetet med infrastruktur/allmän plats inom detaljplanen avses att påbörjas och till vissa delar färdigställas innan exploatörerna ges tillträde till området. Exploatörerna inom området erlägger exploateringsbidrag till uppskattat kalkylerat belopp för kostnader för allmän plats. Som säkerhet för sina åtaganden vid genomförandet av detaljplanen överlämnar respektive exploatör en säkerhet till kommunen.

Exploateringsbidraget avseende allmän plats uppgår till ca 21,7 mnkr för samtliga etapper. Exploateringsbidraget, om ca 17,9 mnkr, för etapp I och etapp II, erläggs när tillträde sker till etapp I samt när lokalgatan inom området är anlagd i tillträdesbart skick samt när kommunen bedömer tillträde lämpligt. Tillträde kommer att ske inom två år från tecknande av avtal. Erläggande av exploateringsbidrag för etapp III tillkommer framtida marköverlåtelseavtal att reglera mer ingående.

Exploatörerna erlägger en köpeskilling för kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse inom området på ca 51,9 mnkr för samtliga etapper I-III, beräknat efter värderat marknadsvärde. Värderingen har skett med extern värderingskonsult.

Kommunens kostnader, som fordras för detaljplanens genomförande, är fördelade på gatukostnader samt VA-anläggningskostnader. Gatukostnaderna uppgår till 14,1 mnkr, VA-anläggningskostnaderna uppgår till 11,6 mnkr samt skyfallshantering inom området med 700 tkr. Totala kostnader för kommunens åtaganden i samband med genomförandet uppgår således till 26,4 mnkr varav kommunen erhåller full kostnadstäckning. För gatukostnaderna samt för skyfallshanteringen erlägger exploatörerna exploateringsbidrag. VA-anläggningskostnader debiteras enligt taxa. Utöver detta tillkommer driftskostnader om 1,43 mnkr/år för gatu- och VA-anläggningar.

Den totala initiala investeringen för kommunen uppgår till 26,4 mnkr. Exploateringsintäkter samt anläggningsavgifter för projektet uppgår till en summa av 87,3 mnkr, vilket ger ett positivt resultat för kommunen om ca 60 mnkr.

## Bakgrund

Credentia AB och Roslagsbostäder AB inkom tillsammans, under hösten 2014, till Kommunstyrelsen med ett förslag på stadsutveckling av del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo. Kommunstyrelsens beslutade 2016-08-24 att ge Kommunstyrelsekontoret uppdraget att pröva en ny detaljplan för området. Ett exploateringsprogram upprättades av Kommunstyrelsekontoret som godkändes i Kommunfullmäktige 2016-09-26. Planområdet markanvisades efter tillika beslut i Kommunfullmäktige 2016-09-26 i två separata avtal till Credentia AB och Roslagsbostäder AB. Därefter har två tilläggsavtal tecknats med respektive exploatör, 2018-02-07 samt 2018-12-12, som reglerat tidsfristen för antagen detaljplan och ytterligare ett, tecknat 2019-10-31, som reglerar dels tid för antagen detaljplan samt överenskommelse om nya kontraktssummor via nytt värdeutlåtande. Ett planprogram upprättades av Kommunstyrelsekontoret som godkändes av Kommunstyrelsen 2017-11-27.

Detaljplanen för området antogs av Kommunstyrelsen 2020-02-03.



Planområdet är beläget i nordvästra Rimbo, och utgörs av en del av den kommunalt ägda fastigheten Rimbo-Tomta 7:1. Detaljplaneområdet omfattar en yta om ca 6,7 hektar varav ca 1,7 hektar bevaras som orörd naturmark. Resterande yta om ca 5 hektar utgörs av kvartersmark, gröning, parkering, gata och park. Kvartersmarken är planlagd för bostadsändamål bestående av flerfamiljshus om ca 260 lägenheter och ca 32 radhus. 1/3 av bostäderna inom området ska upplåtas med hyresrätt.

De tecknade markanvisningsavtalen reglerar exploatörernas rätt att, på vissa villkor, ensamma förhandla med kommunen om genomförande av bebyggelse på mark som ägs av kommunen. Dessa avtal kommer inom snar framtid att mynna ut i marköverlåtelseavtal som ytterligare reglerar ansvars- och kostnadsfördelning av åtgärder som fordras för detaljplanens genomförande. Separata marköverlåtelseavtal kommer att tecknas mellan Credentia AB och Norrtälje kommun samt mellan Roslagsbostäder AB och Norrtälje kommun. Avtalen kommer även att reglera överenskommelserna om försäljning/köp av kommunal mark i samband med projektets genomförande. De första avtalen kommer på grund av 4 kap. 4 § Jordabalken, som sätter upp tidsfrister för villkor i köpeavtal, enbart att reglera köp inom de två första etapperna.

### Koppling till gällande styrdokument

I Norrtälje kommuns översiktsplan; *Översiktsplan 2040*, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-09, anges att "bebyggelseutveckling bör ske i utpekade stråk där förutsättningarna bedöms vara goda vad gäller tillgång till service och arbetsmarknad" samt att invånarantalet i kommunen ska öka. Rimbo tillhör ett av dessa utpekade stråk och området lämpar sig bra för bostadsutveckling. Detaljplanen för Bålbroskogen, detta investeringsanslag och beviljande av driftskostnader samt de kommande marköverlåtelseavtalen bidrar till att uppfylla målet med bostadsutveckling inom Rimbo.

Planområdet omfattas också av *Förslag till fördjupning av översiktsplan för Rimbo samhälle i Norrtälje kommun*, antagen 2010-05-10. Här utpekades området Bålbroskogen som lämpligt för allmänt ändamål. Detaljplanen strider mot ovan dokument då området planeras för bostadsbebyggelse. På grund av detta har man infört arbetet med detaljplanen upprättat ett planprogram för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1.

Möjliggörandet av exploatering inom området kopplar till Kommunfullmäktiges långsiktiga mål i *Mål & budget 2020-2022; Målområde 1* – Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi, då kommunen dels får intäkter i form av försäljningen av kommunal mark inom området och dels får full kostnadstäckning för de investeringar som fordras av kommunen för åtaganden i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploateringen bidrar även till *Målområde 5* – Norrtälje kommun ska vara en trygg och säker kommun samt till *Målområde 6* – Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun. Detta då nybyggnation av bostäder inom området bidrar till mer rörelse i området under dygnets alla timmar vilket ökar tryggheten samt möjliggör för lokalt förankrade exploatörer att vidga sin verksamhet vilket gynnar företagsklimatet inom kommunen.

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.
- Ett gott företagsklimat ska öka delaktigheten på arbetsmarknaden och utveckla nya och befintliga företag.
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.



## Lagkrav

Genomförandet av detaljplaner regleras i PBL; Plan- och bygglag (2010:900).  
Lagen om allmänna vattentjänster (LAV 2006:412).

## Samberedning

Ärendet har beretts av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning genom beredning med gatu- och parkavdelningen och VA-avdelningen. Avstämning har även skett med controller på ekonomiavdelningen.

## Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsekontoret föreslår Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att besluta godkänna investeringsmedel för kommunens åtaganden i syfte att säkerställa genomförandet av detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling, **bilaga 1**, samt att bevilja årliga tillkommande driftskostnader för gatu- och VA-anläggningar inom det nytillkomna området, **bilaga 1**.

Geografiskt omfattar investeringsärendet det markområde som omfattas av antagen detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling, som antogs av Kommunfullmäktige 2020-02-03. Området består i sitt ursprungsläge mestadels av skog, bild 1.



*Bild 1. Rödmarkerad områdesgräns för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1.  
Källa: Norrtälje kommun.*

Området kommer att bebyggas under tre etapper med en förmodad byggtakt på mellan 5-8 år, bild 2. Etappindelningen medför att kommunen får intäkterna från markförsäljningen uppdelade efter etappindelningen och när tillträde kan ske till marken inom respektive etapp.

Nedan följer en beskrivning av områdets etappindelning samt bebyggelsen inom varje etapp. Totalt omfattar området ca 300 bostäder.

### Etapp I

Färdigställes preliminärt Q4 2022/Q1 2023



- Credentia
  - Flerfamiljshus: Ca 38 st. lägenheter, bostadsrätt.
  - Radhus: Ca 32 st.
- Roslagsbostäder
  - Flerfamiljshus: Ca 75-80 st. lägenheter, hyresrätt.
- Allmän plats

#### Etapp II

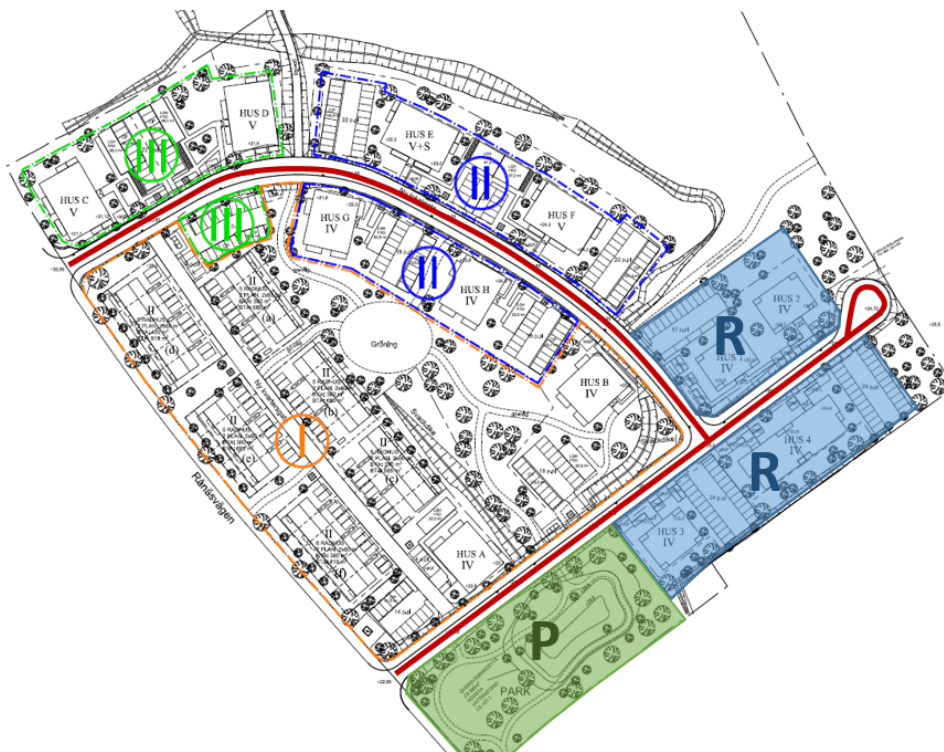
Färdigställes preliminärt Q4 2025

- Credentia
  - Flerfamiljshus: Ca 88 st. lägenheter, bostadsrätt.

#### Etapp III

Färdigställes preliminärt Q2 2028

- Credentia
  - Flerfamiljshus: Ca 58 st. lägenheter, bostadsrätt.



#### Kvartersmark –

##### Credentia –

Marköverlåtelse och försäljning sker etappvis  
Ingår i avtalet:

- Etapp I
- Etapp II
- Etapp III (överläts vid senare tidpunkt)

##### Roslagsbostäder –

Marköverlåtelse och försäljning  
Ingår i avtalet:

- Etapp I; område R

#### Allmän plats –

- Etapp I; område P (park)
- Etapp I; lokalgata

Bild 2. Schematisk bild över detaljplanens etapp- och bebyggelseindelning.

Källa: Credentia AB / Norrtälje kommun.

Investeringsärendet ligger till grund för genomförandet av detaljplanen och de kommande marköverlåtelseavtal som avses att tecknas med respektive exploatör inom snar framtid.

Arbetet med infrastruktur/allmän plats inom detaljplanen avses att påbörjas och till vissa delar färdigställas innan exploatörerna ges tillträde till området men visst arbete kan komma att ske parallellt. Arbetet påbörjas inom projektets första etapp.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad enligt kommunens tekniska standard samt framtida drift och underhåll av allmän plats. Den allmänna platsen utgörs bland annat av natur, gata och park. Exploatörerna erlägger exploateringsbidrag till uppskattat



kalkylerat belopp för kostnader för allmän plats. Kostnadsfördelning sker mellan exploatörerna efter respektive byggrätt inom området.

Kommunens åtaganden för av utbyggnad av allmän plats framgår av bild 2 ovan, där samtliga rödmarkerade sträckningar av gatan blir kommunal lokalgata. Den grönmarkerade ytan P, på ovan nämnd bild, blir en yta för park/dagvattenhantering samt skyfallshantering.

Exploatörerna ska genomföra och bekosta samtliga arbeten inom kvartersmark inom exploateringsområdet. Erforderlig parkering ska av respektive exploatör anordnas inom den egna kvartersmarken.

Exploatörerna erlägger även anläggningsavgift för VA enligt Kommunens, vid debiteringstillfället, gällande VA-taxa.

För de initiala förrättningskostnaderna står kommunen och exploatörerna står för samtliga förrättningskostnader kopplade till kvartersmark.

Investeringen gäller med förbehållet att exploatörerna tecknar marköverlåtelseavtalen avseende området.

## Konsekvensanalys/riskanalys

Investeringsärendet kopplat till detaljplanen för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling, är ett led i genomförandet av densamma. Därför följs antagandet av detaljplanen av beviljande av medel för genomförandet av detaljplanen samt av säkerställande av styrning (avtal). Konsekvensen av att inte bevilja investeringsanslag för att genomföra infrastrukturarbeten, att inte inarbeta driftskostnader för gatanläggningar och allmän plats i Mål och Budget 2020-2022 samt att inte bevilja årliga tillkommande driftkostnader för VA-anläggningar inom och i anslutning till detaljplanen för Bålbroskogen medför att detaljplanen inte kommer att kunna genomföras.

### Barnkonsekvensanalys

Är inte tillämplig.

### Ekonomisk analys

Investeringsbeslutet innebär att investeringsmedel anslås som möjliggör tillkommande av ny gatustruktur samt park inom planområdet samt investeringsmedel för utbyggnad av VA-struktur samt drift för desamma.

Kommunen genomför de åtgärder som planen kräver på allmän platsmark och för detta erlägger exploatörerna exploateringsbidrag uppgående till ca 21,7 mnkr för samtliga etapper. Kostnadsfördelning sker mellan exploatörerna efter respektive byggrätt inom området. Exploateringsbidraget, om ca 17,9 mnkr, för etapp I och etapp II, erläggs när tillträde sker till etapp I samt när lokalgatan inom området är anlagd i tillträdesbart skick samt när kommunen bedömer tillträde lämpligt. Tillträde kommer att ske inom två år från tecknande av avtal. Erläggande av exploateringsbidrag för etapp III tillkommer framtida marköverlåtelseavtal att reglera mer ingående.

Som säkerhet för exploateringsbidraget samt för att i övrigt säkerställa exploatörernas övriga skyldigheter överlämnar respektive exploatör en säkerhet i form av svensk bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som godtas av kommunen. Dessa inlämnas till kommunen i samband med att de kommande marköverlåtelseavtalen vinner laga kraft.





Exploatörerna erlägger en köpeskilling för kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse inom området på ca 51,9 mnkr för samtliga etapper (belopp kalkylerat på hela området efter i dagsläget gällande värdering utförd av extern värderingskonsult). För de två initiala etapperna (I-II) erhåller kommunen en summa om ca 41,4 mnkr i intäkter från markförsäljning inom området.

För köpeskillingen samt för exploateringsbidraget erläggs en handpenning vid tecknande av avtal om 10 % av summan för etapp I och etapp II och sedan sker erläggande av resterande summa för respektive etapp i samband med tillträde.

Kommunens kostnader, som fordras för detaljplanens genomförande, är fördelade på gatukostnader samt VA-anläggningskostnader. Gatukostnaderna uppgår till 14,1 mnkr, VA-anläggningskostnaderna uppgår till 11,6 mnkr samt skyfallshantering inom området med 700 tkr. Totala kostnader för kommunens åtaganden i samband med genomförandet uppgår således till 26,4 mnkr varav kommunen erhåller full kostnadstäckning. För gatukostnaderna samt för skyfallshantering erlägger exploatörerna exploateringsbidrag. VA-anläggningskostnader debiteras enligt taxa. Utöver detta tillkommer driftkostnader om 1,43 mnkr/år för gatu- och VA-anläggningar.

Den totala initiala investeringen för kommunen uppgår till 26,4 mnkr. Exploateringsintäkter samt anläggningsavgifter för projektet uppgår till en summa av 87,3 mnkr, vilket ger ett positivt resultat för kommunen om ca 60 mnkr.

För mer detaljerad information angående investering, exploateringsintäkter och driftkostnader för Bålbroskogen se **bilaga 1; Investeringsbilaga**.

#### Jämställdhetsanalys

Är inte tillämplig.

#### Äldre- och tillgänglighetsanalys

Är inte tillämplig.

#### Tidplaner

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att påverkas av okända förutsättningar för genomförandet. Därför kommer parterna fortlöpande gemensamt revidera tidsplanen vid behov.

Följande bedömningar är;

Godkännande och antagande av detaljplan	Q1 2020
Lagakraft vunen detaljplan	Q1 2020
Marköverlåtelse	Q3 2020
Start av arbete med allmän plats	Q3 2020
Start av byggnation på kvartersmark	Q1 2021
Färdigställande av byggnation etapp I	
▪ Credentia	Q4 2022/Q1 2023
▪ Roslagsbostäder	Q4 2022
Färdigställande av byggnation etapp II	Q4 2025
Färdigställande av byggnation etapp III	Q2 2028



Kopplat till ovan tidplan ligger kommunens preliminära tidplan för utbyggnaden av allmän plats:

Färdigställande av etapp A*	Q4 2020
Färdigställande av etapp B*	Q2 2021

*\*Kommunen har delat upp sina åtaganden för allmän plats i egna etapper; A respektive B.*

Charlotte Köhler  
Samhällsbyggnadsdirektör  
KSK Samhällsbyggnadsavdelningen

Roger Gustafsson  
Tf. Mark- och exploateringschef  
KSK Mark- och exploateringsavdelningen

## Bilagor

Bilaga 1 – Investeringsbilaga

## Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen  
Gatu- och parkavdelningen  
VA-avdelningen



## Investeringsbilaga

### Projekt: Bålbroskogen Rimbo

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Projektbeskrivning	<b>2</b>
Ekonomi	<b>2 - 6</b>
<i>Kalkyler</i>	<b>3 - 6</b>
Entreprenadform och upphandling	<b>6</b>
Projektansvarig, projektledare, resurser	<b>6</b>
Risker	<b>7</b>
Tider	<b>7</b>



## Projektbeskrivning

Projektet omfattar de åtaganden som kommunen har i samband med genomförandet av detaljplanen för Bålbroskogen i Rimbo. Genomförandet av detaljplanen inom området innebär exploatering av ett nuvarande skogsområde. I detta projekt ansvarar Norrtälje kommun för utbyggnad av mark för allmän plats såsom lokalgata och park samt för utbyggnad av VA-anläggningar.

Bostadsutbyggnaden inom området kommer ske etappvis i tre etapper, se bild 1. Kommunen kommer succesivt sälja av den kommunalt ägda marken inom respektive etapp och intäkterna för markförsäljningen kommer att komma stötvis, liksom intäkterna i form av exploateringsbidrag. Detta investeringsärende och kommunens åtaganden i samband med genomförandet av detaljplanen omfattar infrastrukturarbeten inom tidsramen för etapp I-II som försörjer samtliga etapper inom området.



Bild 1. Schematisk bild över detaljplanens etapp- och bebyggelseindelning.  
Källa: Credentia AB / Norrtälje kommun.

## Ekonomi

Detta investeringsärende omfattar genomförande av fullt färdig infrastruktur, dvs. VA, gator, park m.m., för att tillgodose samtliga etapper inom området. Således kommer infrastruktur tillhörande etapp III byggas ut redan under etapp I-II, trots att intäkterna i form av exploateringsbidrag för etapp III inte kommer att erläggas av exploatör förrän tillträde sker till i dagsläget markanvisat område, etapp III.

Begäran om investeringsmedel är baserad på kostnadsberäkningar utförda av Gatu- och parkavdelningen samt av VA-avdelningen, sammanställda av mark- och exploateringsavdelningen. Kostnadsberäkningarna är upprättade genom erfarenhetsbedömningar.



## Investerings- och driftkostnader för projektet Bålbroskogen

Aktuellt investeringsärende för etapp I-III motsvarar investeringskostnader uppgående till totalt 26 400 tkr inkl. VA för prisindex 2019-08 med driftkostnader enligt nedan. Kostnaderna inom samtliga etapper och totalt i projektet balanseras enligt efterföljande avsnitt "Intäkter".

### Investeringskostnader

#### **Gatu- och parkanläggningar**

Utredning och projektering	700 tkr
Anläggningskostnad	11 100 tkr
Byggherrekostnad	1 000 tkr
Oförutsett	1 300 tkr
<b>SUMMA Gatu- och parkanläggningar</b>	<b>14 100 tkr</b>

#### **VA-anläggningar**

Utredning och projektering	1 500 tkr
Anläggningskostnad	8 000 tkr
Byggherrekostnad	800 tkr
Dagvattenfördröjning	500 tkr
Oförutsett	800 tkr
<b>SUMMA VA-anläggningar</b>	<b>11 600 tkr</b>

#### **Skyfallshantering\***

Översvämningsyta, skyfallshantering + övrigt	700 tkr
<b>SUMMA Skyfallshantering</b>	<b>700 tkr</b>

\*Ansvaret för denna yta är ej ännu helt utrett; därav separat post.

### Driftkostnader

#### **Gatu- och parkanläggningar**

##### **Kapitalkostnader**

Komponentavskrivningar	145 tkr/år
Ränta 1,5 %	212 tkr/år
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>357 tkr/år</b>

##### **Teknisk drift**

Lokalgator	370 tkr/år
<b>Summa teknisk drift</b>	<b>370 tkr/år</b>
<b>SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning)</b>	<b>727 tkr/år</b>

#### **VA-anläggningar**

##### **Kapitalkostnader**

Avskrivning (dels 33 och 50 år)	237 tkr/år
Ränta 1,5 %	151 tkr/år
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>389 tkr/år</b>

##### **Teknisk drift**

Va-anläggningar	291 tkr/år
<b>Summa teknisk drift</b>	<b>291 tkr/år</b>
<b>SUMMA DRIFT (VA-anläggning)</b>	<b>680 tkr/år*</b>



\*Intäkter i form av brukaravgifter, anläggningsavgifter m.m. uppgår efter inflyttning skett inom området till en summa om 1 530 tkr/år vilket ger ett överskott för VA-kollektivet på 850 tkr/år.

### Skyfallshantering

#### Kapitalkostnader

Avskrivning 50 år	14 tkr/år
Ränta 1,5 %	9 tkr/år
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>23 tkr/år</b>

#### Teknisk drift

Skyfallsanläggning	0 tkr/år
<b>Summa teknisk drift</b>	<b>0 tkr/år</b>

**SUMMA DRIFT (Skyfallsanläggning) 23 tkr/år\***

\*Driftskostnader för skyfallsanläggningen bedöms uppgå till 0 tkr/år då skötseln ingår i övrig parkskötsel med ansvar Gat- och parkavdelningen. Driftskostnaden delas i investeringen upp till hälften mellan Gat- och parkavdelningen och VA-avdelningen, 739 tkr/år respektive 692 tkr/år.



Bild 2. Kommunens åtaganden för parkanläggning med översvämningsyta illustreras ovan med grönmärkad yta P. Ingår i etapp I-II; park. Kommunens åtaganden för gatu- och gatuanläggningar illustreras ovan med rödmärkad linje. Ingår i etapp I-II; lokalgata.  
Källa: Credentia AB / Norrtälje kommun.



## Intäkter

Investeringsärendet avser utgifter omfattande etapp I-III med en prognosticerad intäkt för hela projektet på minst 87,3 mnkr enligt nedan tabell. Intäkterna omfattas av intäkter för försäljning av kommunal mark, intäkter i form av erlagt exploateringsbidrag samt intäkter för anslutningsavgifter för VA. Detta innebär att kommunen kommer att få full kostnadstäckning för de kostnader som fordras för kommunens åtaganden för genomförande av detaljplanen för Bålbroskogen.

Intäkt	tkr
Markförsäljning etapp I	23 911
Markförsäljning etapp II	17 559
Markförsäljning etapp III	10 448
Exploateringsbidrag etapp I-III	21 707
VA anläggningsavgifter etapp I-III	13 689
<b>Totalt</b>	<b>87 314*</b>

\*bedömning bl.a. av nu gällande taxa och bedömd bostadsvolym m.m.

Förrättningskostnader avgår med ca 200 000 kr.

Slutbehandling arkeologi avgår med ca 200 000 kr.

Kommunen kommer dock initialt att stå för vissa kostnader i projektet avseende gatukostnader och VA men projektet som helhet kommer ändå att bära sig självt över tiden. Se preliminära intäkt- och kostnadsflöden i nedan sammanställning.

### Preliminär sammanställning; exploateringsintäkter och investeringkostnader, Bålbroskogen Rimbo (Etapp I-III)

#### Exploateringsintäkter/kostnader TKR

Intäkt från Exploatörer:	Etapp I-II					Etapp III					Total
	UB2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Markförsäljning		23 911		17 559			10 448				51 918
Exploateringsbidrag		17 923					3 784				21 707
Omkostnader*		-400									-400
Netto Intäkt	2 564	41 434	0	17 559	0	0	14 232	0	0	0	73 225
Investeringar:											
Gata Park A*		-7 050									
Gata Park B*			-7 050								-14 100
Park/översvämningsyta		-700									-700
VA- investering A*		-5 800									
VA- investering B*			-5 800								-11 600
VA-anläggningsavg.				3 328	3 944		3 874		2 543		13 689
Netto investering	-3 145	-13 550	-12 850	3 328	3 944	0	3 874	0	2 543	0	-12 711
<b>Totala inkomster</b>	2 564	41 434	0	17 559	0	0	14 232	0	0	0	73 225
<b>Totala utgifter</b>	-3 145	-13 550	-12 850	3 328	3 944	0	3 874	0	2 543	0	-12 711
<b>Netto</b>	<b>-581*</b>	<b>27 884</b>	<b>-12 850</b>	<b>20 887</b>	<b>3 944</b>	<b>0</b>	<b>18 107</b>	<b>0</b>	<b>2 543</b>	<b>0</b>	<b>60 514</b>

\* Omkostnader; förrättning, utredningar, tidskrivning m.m.

\* G/P, VA; Etapp A och Etapp B

\* Netto UB2019; Del av belopp ska faktureras exploatör

Preliminärt kan tillträde samt intäkter inom etapp I samt erläggande av exploateringsbidrag för att täcka gatukostnaderna avseende etapp I och etapp II ske 2020-2021.

Preliminärt kan tillträde samt intäkter inom etapp II förväntas 2023-2024.

Preliminärt kan tillträde till etapp III samt erläggande av exploateringsbidrag för att täcka gatukostnaderna och erläggande av resterande VA-anslutningsavgifter tänkas ske under 2026-2028.



De allmänna anläggningarna planeras att vara färdigställda Q2 2021 och lämnas över till driften i takt med att byggnationen av bostäderna inom området färdigställs, preliminärt Q4 2022.

### Resultatprognos etapp I-III

I dagsläget kända förutsättningar ger ett balanserat resultat av intäkter om 73,2 mnkr (exkl. anslutningsavgifter VA) för hela Bålbroskogen, etapp I-III.

Etapp	tkr	Byggrätter (ca) lgh / radhus
I	41 434	118 / 32
II	17 559	88
III	14 232*	58
<b>Totalt:</b>	<b>73 225*</b>	<b>264 / 32</b>

\*Tabellerna beaktar ej värdeökningar/förväntningsvärden eller indexförändringar i framtiden.

### Alternativkalkyler

För det fall att det uppstår problem vid eventuellt samutnyttjande av området mellan kommunen och exploatörerna och kommunens åtaganden blir fördröjda på grund av detta så kommer den totala budgeten att behöva räknas upp med ca 5 %. Det finns höjd taget för detta inom ramen för exploateringsbidraget.

### Nollalternativ

Nollalternativet innebär att kommunens åtagande enligt genomförandebeskrivning för detaljplan för Bålbroskogen i Rimbo inte fullgörs.

Nollalternativet innebär således att det inte kommer vara möjligt men någon bostadsexploatering inom området överhuvudtaget och att intäkter kommer att utebli.

### Entreprenadform och upphandling

Entreprenadform (entreprenaderna) för projektet planeras att bli i totalentreprenadform.

Upphandling sker i enlighet med LOU.

### Projektansvarig

Roger Gustafsson, Mark- och exploateringschef, Kommunstyrelsekontoret.

### Projektledare

Liv Braathen, Exploateringsingenjör, Mark- och exploateringsavdelningen, Kommunstyrelsekontoret.

### Resurser

Samordnande huvudprojektledare för genomförandet av projektet:

Thomas Tengheden, Gat- och parkavdelningen.

Projektledare VA:

Göran Wahlqvist, VA-avdelningen.

I övrigt gäller de resurser som ingår i projektgrupp för Bålbroskogen i huvudsak. Alla resurser är ej utsedda.





## **Riskbedömning**

### **Bedömning av ekonomiska risker**

De huvudsakliga riskerna för aktuellt ärende utgörs av;

Kalkylens riktighet bl.a. utifrån prisförändringar och volymavvikelser på anbud och förprojektering och marknadseffekter vid upphandlingen av entreprenader.

Kostnader beroende av grundläggningsmetod och dess omfattning är bedömda men kan fortfarande vara osäkra till omfattning m.m.

Kostnader för eventuella större markförstärkningsåtgärder eller större bergsprängning och marksaneringar har ej räknats in i anläggningskostnaden, eftersom risken bedöms låg för sådant behov. Vissa av dessa poster ligger dock med under oförutsedda kostnader men med mindre poster.

## **Tider**

### **Upphandling**

Avrop/upphandling av projektering/entreprenader påbörjas under 2020.

### **Entreprenader**

Grundförstärkning, gata och VA:

Etapp I: Grundförstärkning/gata, VA - 2020-2022

Finplanering (ytskikt, trädplantering, belysning, överbyggnad gata m.m.):

Etapp I: Ledningsschakt, gatanläggning (exkl. toppbeläggning), gatubelysning, diken – 2021-2023

Etapp II: Lägga topp (slitlager asfalt), justera efter entreprenörer, färdigställa parkområdet - 2021-2023