



**Kommunstyrelsekontoret**

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

Till:  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Godkännande av investeringsanslag i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp 1, del av fastigheterna Tälje 4:62, Tälje 4:90 och Tälje 4:26

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja 148 464 tkr i investeringsanslag för att genomföra infrastrukturarbeten inom och i anslutning till detaljplanen för Lommarstranden etapp 1 i Norrtälje, fördelat på gatuanläggningar om 91 862 tkr samt VA-anläggningar om 56 602 tkr (varav 16 594 tkr dagvattenanläggningar, 8 500 tkr del 1 av Överföringsledning för spillvatten, 11 450 tkr del 2 av ÖFL och resterande del 20 058 tkr för VA-anläggningen i bostadsområdet).
2. Finansiering sker med egna medel.
3. Bevilja att tillkommande driftskostnader (kapitalkostnader jämte teknisk drift) för gatuanläggningar inom detaljplanen för Lommarstranden etapp 1 i Norrtälje, om 5 163 tkr per år från och med 2023, inarbetas i Mål och budget 2022-2024.
4. Tillkommande driftskostnader (kapitalkostnader jämte teknisk drift) för VA-anläggningar inom och i anslutning till detaljplanen för Lommarstranden, etapp 1, om 2 067 – 2 806 tkr/år mellan åren 2024-2029, finansieras inom VA-kollektivet.
5. Bevilja att tillkommande kapitalkostnader för VA-anläggningar om 1 482 tkr/år mellan åren 2024-2029 finansieras med skattemedel. Detta inarbetas i Mål och budget 2022-2024.

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Investeringsärendet omfattar medel för att säkerställa genomförandet av det område som regleras av antagen detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheterna Tälje 4:62, Tälje 4:90 och Tälje 4:26 i Norrtälje där kommunen är huvudman för gatuanläggningar och VA-anläggningar jämte driftkostnader för dessa. Lommarstranden har under utvecklingen av projektet delats in i två (2) detaljplaneetapper varav detta ärende avser etapp 1, dock med vissa etappövergripande investeringar, främst överföringsledning för VA. Utbyggnaden av området har en bedömd tidsutdräkt på mellan 6-8 år beroende på marknadsförutsättningar.

Investeringsärendet för infrastruktur inkluderar driftkostnader för det fysiska genomförandet av ovan nämnda detaljplan. Investeringsärendet säkerställer även kommunens åtaganden i de marköverlåtelseavtal som tecknas med respektive exploatör. Arbetet med infrastruktur/allmän plats inom detaljplanen avses att påbörjas och färdigställas till viss nivå innan exploatörerna ges tillträde till området. I samband med att bostadsexploateringen färdigställs, så färdigställs kommunens finplanering i området.

## Ärendet

### Beskrivning

Kommunstyrelsen godkände 2015-11-30 fem (5) lika samverkansavtal mellan Kommunen och fem (5) olika externa exploatörer: Credentia AB, Lommarskogen Utveckling AB, Magnolia Holding 3 AB, Kärnhem Bostadsproduktion AB samt Roslagsbostäder AB, angående exploatering på del av den kommunalägda fastigheten Tälje 4:62. Fastigheten är belägen väster om centrala Norrtälje och norr om Campus eller gamla LV3. Bolaget har tillsammans med Kommunen och de andra samverkansparterna utvecklat området på del av Tälje 4:62. Exploateringen berör förutom del av Tälje 4:62 även del av Tälje 4:90 samt Tälje 4:26. Projektet består av två (2) etapper. I etapp 1 planeras det för ca 500 bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Ca 2/5 av bostäderna inom området ska upplåtas med hyresrätt vilket säkerställs genom att en straffavgift utgår om omvandling sker från de planerade hyresrätterna till bostadsrätter. Straffavgiften bestäms i enlighet med samverkansavtalet (2015). Roslagsbostäder AB har tagit beslut att inte exploatera i Lommarstranden etapp 1 och har i enlighet med samverkansavtalet lämnat över sin andel till Magnolia vilket övriga exploatörer har godtagit. Samverkansavtalen är jämställda med ett markanvisningsavtal för var och en av exploatörerna. I samband med investeringsärendet skall markanvisningsavtalet ersättas med ett marköverlåtelseavtal som säkerställer intäkter för kommunens investering av infrastruktur.



Masterplan Lommarstranden etapp 1, **bilaga 9**, en illustration över exploateringsområdet.

Detaljplanen för området ska antagas av kommunfullmäktige före godkännande av aktuellt investeringsärende alternativt i samband därmed .

De tecknade samverkansavtalen från 2015 (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 att ersättas av marköverlåtelseavtal efter eller i samband med aktuellt investeringsärende och antagande av detaljplanen. Separata marköverlåtelseavtal kommer att tecknas mellan kommunen och de ovan nämnda exploatörerna. Avtalen kommer att reglera överenskommelserna om försäljning/köp av kommunal mark i samband med projektets genomförande och säkerställer kommunens huvudsakliga intäkt för etapp 1.

Exploatörerna ansvarar för parkeringsbehovet som bostadsexploateringen genererar. Parkeringslösningen består av uppförandet av ett gemensamt parkeringshus (Sociala P-Noden) som även består av vissa andra gemensamma nyttigheter såsom gemensamhetslokal, återvinningslokal, cykelförråd/cykelverkstad. Parkeringsgaraget ska uppföras på en i området central plats (separat p-fastighet efter lantmäteriförrättning). P-Noden finansierats helt av exploatörerna utifrån andel av p-platser. P-fastigheten kommer överlåtas genom ett separat marköverlåtelseavtal. Kommunen har inledningsvis ett ansvar för viss del i P-Noden i egenskap av mark/fastighetsägare av kv 10. När framtida mottagare blir känd överlåts ansvaret för dess andel av P-Noden till ny ansvarig fastighetsägare.

Kommunens investeringskostnader som fordras för detaljplanens genomförande, är i huvudsak fördelade på kostnader för projektledning, utbyggnadskostnader för gatukostnader samt för VA-anläggningen inkl överföringsledning (ÖFL). Utbyggnadskostnader för gata, park mm uppgår till 91 862 tkr. Utöver detta tillkommer driftkostnader om 5 163 tkr/år för gatuaneläggningar

VA-anläggningskostnaderna uppgår till 56 602 tkr. VA-intäkterna genom anläggningsavgifter enligt VA-taxa 2020 uppgår för Lommarstranden etapp 1 till 22 651 tkr. Detta ger ett beräknat underskott för VA-kollektivet avseende va-nätet, inkl. del 1 av ÖFL om (-) 22 494 tkr samt ytterligare ett underskott om (-) 11 450 tkr för färdigställandet av resterande del av överföringsledning (ÖFL).

Underskottet för ÖFL bör främst hanteras genom att så tidigt som möjligt skapa medfinansiering genom att andra exploateringsprojekt som har nytta av ÖFL genomförs och på så vis bidrar med VA-intäkter och balanserar upp tidigare investeringskostnader. Dessa projekt är främst projekt Närheten och Lommarstranden etapp 2. Olika Skedeskalkyler har tagits fram för att illustrera medfinansieringen tillsammans med andra projekt. Under alla omständigheter kommer anslutningar ske succesivt och därför måste underskottet för ÖFL finansieras under en etableringsperiod med antingen medel från VA-kollektivet eller skattekollektivet. Det föreslås att i likhet med andra exploateringsprojekt som har behov av särskild investering i inledande skeden att underskottet av kapitalkostnaderna skattefinansieras. Driftkostnader om 3 549 – 4 288 tkr/år mellan åren 2024-2029 tkr/år uppkommer för VA-anläggningar. Av dessa ryms endast 2 067-2 806 tkr/år mellan åren 2024-2029 inom VA-kollektivet. Resterande del om 1 482 tkr/år mellan åren 2024-2029 är i behov av finansiering. Redovisning av skeden och kostnader framgår i **bilaga 4**. Investerings-PM för VA Lommarstranden Etapp 1.

Urklipp nedan från **Bilaga 4**. Investerings-PM för VA Lommarstranden Etapp 1 beskriver Skedeskalkyl 1. Etapp 1 av Lommarstranden genomförs i detta skede. Med största sannolikhet behövs inga kapacitetshöjande åtgärder på nätet bort till Lindholmen. Borrning m.m. genom väg 276, förberedelser för dricksvattenmatning till Närheten samt uppdimensionering av nät (del 1 av ÖFL) samt pumpstation är redan utförd i projekt Del av ÖFL 18057.

Skedeskalkyl 1	Totalt	Lom Etapp 1	Lom Etapp 2	När- heten	Pendlar- nod	Kap.- höjning
VA-intäkter (anläggningsavgifter)	22 651	22 651				
Lokalt nät utbyggnadskostnad	20 051	20 051				
Dagvattenanläggning Parkstråk	14 394	14 394				
Dagvattenanl. Entré	2 200	2 200				
Borrning 276:an	1 000			1 000		
Luktreducering	1 950			1 950		
Överföringsledning hela kostnaden	25 400	25 400				
<b>Summa VA-kollektivet</b>	<b>-42 344</b>	<b>-39 394</b>		<b>-2 950</b>		
<b>Kapitalkostnad underskott som är i behov av finansiering. Avskrivning 50 år</b>			<b>1 482 tkr/år med start år 2024</b>		<b>Utbyggnad bedöms klar år 2023</b>	

Utbyggnad av Lindholmens avloppsreningsverk krävs för att kunna ta emot och rena avloppsvatten från Norrtälje tätorts kommande utbyggnadsområden totalt sett, inkl. Lommarstranden. I detta ärende finns inga medel avsatta för att delfinansiera utbyggnaden av Lindholmens avloppsreningsverk. Det finns även en osäkerhet kring kapaciteten i Lindholmen som inte är helt klarlagd. Dock sker inflyttningen i Lommarstranden etapp 1, under flera år och de sista beräknas flytta in under 2027, varför risken att fördröjning p.g.a. Lindholmens kapacitet ska ske bedöms som liten. Den största osäkerheten är kring godkännande av tillståndet för utbyggnaden av Lindholmens avloppsreningsverk. Ärendet tas upp i Mark- och Miljödombstolen i december 2020. Dom förväntas i februari 2021.

Kommunen kommer för exploateringen även ha vissa intäkter och kostnader s.k. exploateringsersättningar men som inte inräknas som investeringskostnader. Därför finns alla kostnader sammanställda i **bilaga 6**, den s.k. mex-kalkylen. Där framgår att jämte ovan nämnda investeringskostnader finns ytterligare exploateringskostnaderna motsvarande 56 091 tkr. Dessa kostnader består bl.a. av kostnader under detaljplaneskedet, utredningsskedet och samverkansarbetet. Det finns avsatt medel för sanering av deponi inom området, åtgärd för att skydda Norrvattenledningen och viss mass/berghantering. Det finns även intäkter för motsvarande exploateringskostnader som i huvudsak består av samverkansbidrag från byggherrar, kostnadsbidrag av mass/berghantering, ev. försäljning av kvarblivande byggrätt (kv 10) samt kostnadsbidrag från Norrtälje energi. Dessa exploateringsintäkter beräknas uppgå till ca 21 mnkr.

Total intäktsvolym är 151 351 tkr som ska jämföras med totalt kostnadsmassan 147.933 tkr exklusive VA.

Kommunen har för projektledningsändamål genomfört en upphandling av projekt- och byggläsningsresurser och i viss grad kommer investeringen täcka dessa kostnader motsvarande som om kommunen utfört detta i egen regi.

### Lagkrav

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

### 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. Lommarstranden tillhör ett av dessa utpekade stråk och området lämpar sig bra för bostadsutveckling. Detaljplanen för Lommarstranden, detta investeringsanslag och beviljande av driftskostnader samt de kommande marköverlåtelseavtalen bidrar till att uppfylla målet med bostadsutveckling inom Norrtälje.

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.

#### *Mål & budget 2020-2022; Målområde 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 får intäkter i form av försäljningen av kommunal mark inom området och tecknar överlåtelseavtal för samtliga bostadskvarter i samband med beslut om investering och får således en god helhetsbild av ekonomin för genomförandet av detaljplanen.

#### *Mål & budget 2020-2022; Målområde 5*

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.

Projekt Lommarstranden har även tagit fram styrdokumenterna "Struktur och riktlinjer, etapp 1", **bilaga 7**, samt "Hållbarhetsprogram för Lommarstranden etapp 1", **bilaga 8**. Syftet är bl.a. att säkerställa att planeringsförutsättningarna ligger till grund för det faktiska genomförandet.

#### **Ekonomiska konsekvenser och riskanalys**

För mer detaljerad information angående investering, exploateringsintäkter och driftkostnader för Lommarstranden etapp I se:

- *Bilaga 1. Investeringsbilaga exploatering,*
- *Bilaga 2. Investeringskalkyl Gatu/Park,*
- *Bilaga 3. Investeringskalkyl VA,*
- *Bilaga 4. Investerings-PM VA,*
- *Bilaga 5. Investeringskalkyl Överföringsledning,*
- *Bilaga 6. Exploateringskalkyl MEX*
- *Bilaga 11. Investeringskalkyl total Lom 1 o hela ÖFL*

Investeringsbeslutet innebär att investeringsmedel anslås som möjliggör tillkommande av ny park- och gatustruktur inom planområdet samt tillika investeringsmedel för utbyggnad av ny VA-struktur samt drift för de samma. Kommunen genomför och ansvarar för de åtgärder som planen kräver på allmän platsmark.

Investeringsärendet omfattar medel för att säkerställa genomförandet av det område som regleras av antagen detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheterna Tälje 4:62, Tälje 4:90 och Tälje 4:26 i Norrtälje där kommunen är huvudman för gatanläggningar och VA-anläggningar jämte driftkostnader för dessa. Lommarstranden har under utvecklingen av projektet delats in i två (2) detaljplaneetapper varav detta ärende avser etapp 1, dock med vissa etappövergripande investeringar, främst överföringsledning för VA. Utbyggnaden av området har en bedömd tidsutdräkt på mellan 6-8 år beroende på marknadsförutsättningar.

Investeringsärendet för infrastruktur inkluderar driftkostnader för det fysiska genomförandet av ovan nämnda detaljplan. Investeringsärendet säkerställer även kommunens åtaganden i de marköverlåtelseavtal som tecknas med respektive exploatör. Arbetet med infrastruktur/allmän plats inom detaljplanen avses att färdigställas till viss nivå innan exploatörerna ges tillträde till området. I samband med att bostadsexploateringen färdigställs, så färdigställer kommunen ytskikt och finplanering i området.

Markområdet och blivande fastigheter inom detaljplanen är i dagsläget markanvisat till fem (5) exploatörer i form av ett samverkansavtal (tecknat 2015). De avtalade exploatörerna är Credentia AB, Lommarskogen Utveckling AB, Magnolia Holding 3 AB, Kärnhem Bostadsproduktion AB samt Roslagsbostäder AB. Den sistnämnda har valt att för etapp 1 lämna över sin andel till Magnolia med samma villkor vilket övriga samverkansparterna har godkänt med stöd av nämnda samverkansavtal. I samband med investeringsärendet skall markanvisningsavtalet ersättas med ett marköverlåtelseavtal som säkerställer intäkter för kommunens investering av infrastruktur. Exploatörerna erlägger en volymbaserad (ljus BTA) köpeskilling för kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse inom området på ca 130 mnkr för etapp 1 beräknat efter det avtalade priset i samverkansavtalet (2015) uppräknat med index. Som säkerhet för exploatörernas åtaganden, betalning mm vid genomförandet av detaljplanen överlämnar respektive exploatör en ekonomisk säkerhet till kommunen.

Exploatörerna erlägger en köpeskilling för kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse inom området på totalt ca 130 776 tkr för etapp 1 men ska uppräknas vid ökning av byggnadsvolym samt för indexering fram till tillträdestidpunkten. För köpeskillingen erläggs en handpenning vid tecknande av avtal om 10 % av summan för etapp 1 och sedan sker erläggande av resterande summa för respektive etapp i samband med tillträde.

Kommunens investeringskostnader som fordras för detaljplanens genomförande, är i huvudsak fördelade på kostnader för projektledning, utbyggnadskostnader för gatukostnader samt för VA-anläggningen inkl överföringsledningen (ÖFL). Utbyggnadskostnader för gata, park mm uppgår till 91 862 tkr. Utöver detta tillkommer driftskostnader om 5 163 tkr/år för gatuaneläggningar

VA-anläggningskostnaderna uppgår till 56 602 tkr. VA-intäkterna genom anläggningsavgifter enligt VA-taxa 2020 uppgår för Lommarstranden etapp 1 till 22 651 tkr. Detta ger ett beräknat underskott för VA-kollektivet avseende va-nätet om (-) 22 494 tkr samt ett underskott om (-) 11 450 tkr för färdigställandet av resterande del av överföringsledning (ÖFL).

Underskottet som uppkommer vid anläggandet av VA-anläggningen och ej täcks av anläggningsavgifter uppstår genom att VA-anläggningens fulla kapacitet för att hantera även kommande exploateringar byggs redan i detta skede. Då skapas en överkapacitet i anläggningen. Områdets beskaffenhet leder också till extra kostnader i form av tryckstegringsstation, tryckklocka m.m.

Underskottet för ÖFL bör främst hanteras genom att så tidigt som möjligt skapa medfinansiering genom att andra exploateringsprojekt som har nytta av ÖFL genomförs och på så vis bidrar med VA-intäkter och balanserar upp tidigare investeringskostnader. Dessa projekt är främst projekt Närheten och Lommarstranden etapp 2. Under alla omständigheter kommer anslutningar ske succesivt och därför måste underskottet för ÖFL finansieras under en etableringsperiod med antingen medel från VA-kollektivet eller skattekollektivet. Det föreslås att i likhet med andra exploateringsprojekt som har behov av särskild investering i inledande skeden skattefinansieras i vart fall fram till år 2029. Driftkostnader om 3 549 – 4 288 tkr/år mellan åren 2024-2029 tkr/år uppkommer för VA-anläggningar. Av dessa ryms endast 2 067-2 806 tkr/år mellan åren 2024-2029 inom VA-kollektivet. Resterande del om 1 482 tkr/år mellan åren 2024-2029 är i behov av finansiering. Redovisning av skeden och kostnader framgår i **bilaga 4**. Investerings-PM för VA Lommarstranden Etapp 1.

Kommunen kommer för exploateringen även ha vissa intäkter och kostnader s.k. exploateringsersättningar men som inte inräknas som investeringskostnader. Därför finns alla kostnader sammanställda i **bilaga 6**, den s.k. mex-kalkylen. Där framgår att jämte ovan nämnda investeringskostnader finns ytterligare exploateringskostnaderna motsvarande 56 091 tkr. Dessa kostnader består bl.a. av kostnader under detaljplaneskedet, utredningsskedet och samverkansarbetet. Det finns avsatt medel för sanering av deponi inom området, åtgärd för att skydda Norrvattenledningen och viss mass/berghantering. Det finns även intäkter för motsvarande exploateringskostnader som i huvudsak består av samverkansbidrag från byggherrar, kostnadsbidrag av mass/berghantering, ev. försäljning av kvarblivande byggrätt (kv 10) samt kostnadsbidrag från Norrtälje energi. Dessa exploateringsintäkter beräknas uppgå till ca 21 mnkr.

Total intäktsvolym är 151 351 tkr som ska jämföras med totalt kostnadsmassan 147.933 tkr exklusive VA.

Exploatörerna ansvarar för parkeringsbehovet som bostadsexploateringen genererar och parkeringslösningen för genomförandet av detaljplanen består av uppförandet av ett för exploatörerna gemensamt parkeringshus (Sociala p-Noden). Noden har även består av vissa andra gemensamma nyttigheter såsom gemensamhetslokal, återvinningslokal, cykelförråd/cykelverkstad. P-Noden ska uppföras



på en i området central plats för bra samnyttjande (en separat p-fastighet efter lantmäteriförrättning). P-Noden finansierats helt av exploatörerna utifrån andel av p-platser. Kommunen ingår initialt i en mindre del i P-Noden i egenskap av kommunen utgör fastighetsägare av kv 10 i området en viss tid. När framtida mottagare blir känd överläts ansvaret för dess andel av P-Noden till ny ansvarig fastighetsägare.

Kommunen har för projektledningsändamål genomfört en upphandling av projekt- och byggledningsresurser och i viss grad kommer investeringen täcka dessa kostnader motsvarande som om kommunen utfört detta i egen regi.

Ekonomi – VA allmänt

En särskild ekonomiredovisning för olika skeden som påverkar VA-kalkylen redovisas i;

- Bilaga 4 Investeringar PM VA Lommarstranden Etapp 1, dat. 2020-10-14

Om de i dagsläget förväntade antalet bostäder byggs (Lommarstranden etapp 1, ca 500 bostäder, Lommarstranden etapp 2 ca 800 bostäder samt Närheten etapp 1A, 1B och 2A ca 1 600 bostäder) finns viss positiv marginal i VA-kalkylen genom att investeringsåtgärder för kapacitetsåtgärder samt Överföringsledning för avloppsvatten även täcks av intäkterna. Dessa åtgärder bedöms främst kunna vara fördubbling av Bergshamraledningen, utbyggnad av P2 (pumpstation för avloppsvatten i Kvisthamra) samt fördubbling av sjöledningen mellan P2 och Lindholmen. Exakt vilka åtgärder som verkligen behövs är inte helt klarlagt enär simulering av detta fortfarande pågår. Skulle antalet bostäder i någon etapp minska eller helt utebli i någon av dessa etappdelar riskerar VA-investeringen att gå med inte obetydlig förlust och denna förlust kommer då att vara i behov av skattefinansiering för att täcka de extra kapitalkostnader som underskottet bildar. Under alla omständigheter så kommer anläggningen tas i anspråk succesivt i takt med färdigställande av bostäder och infrastruktur. Beroende på hur vidare exploatering sker uppgår kostnaden som behöver finansieras till 327 – 1 482 tkr/år. De skeden som redovisar en rimlig succesivianspråktagande redovisas i **bilaga 4**.

I detta ärende finns inga kostnader för delfinansiering av utbyggnaden av Lindholmens avloppsreningsverk upptagna.

De förväntade intäkterna kommer inte obetydligt senare än de kostnader som uppstår, varför behov av att aktivera anläggningen ekonomiskt kommer att ske stegvis, trots att hela anläggningen tas i drift direkt.

#### *Ekonomi kring dagvattenhantering*

Inom kommunen råder osäkerhet kring ansvars- och kostnadsfördelning gällande våra olika dagvattenanläggningar (ledningsnät, diken, dammar m.m.). För att inga anläggningsdelar ska saknas har projektgruppen gjort en preliminär fördelning av dessa dv-anläggningar. Dessa kan komma att behöva justeras mellan VA-avdelningen och Gatu/Park-avdelningen vid slutredovisningen, vilket kan medföra att beloppen slutligen kan skilja sig åt från de som angivits i denna skrivelse.

#### **Teknisk beskrivning av gatu- och parkanläggningar**

Gatuanläggningarna i Lommarstrandens första etapp består i huvudsak av anläggning av gator, bestående ett huvudstråk, som löper från gamla vakten till Lv3 och går i en båge runt Lommarberget, Vattentornsvägen, som löper från Huvudstråket upp mot Lommarbergets högsta punkt, samt västra gång- och cykelvägen, som binder samman Campus Roslagen med bostadsområdena i etapp 1 och löper vidare ner mot närliggande befintliga bostadsområden.

Den totala mängden behandlad markyta för gator och gång- och cykelvägar är 13 030 kvm och i investeringskostnaden ingår bland annat följande stora poster:

- Rivning av träd och röjning av vegetation
- Jord- och bergschakt
- Hantering av fyllnadsmassor
- Anläggning av terrasser för gator och gång- och cykelvägar
- Anläggning av slänter och diken
- Förstärkningslager
- Överbyggnader bestående av obundet och bundet bärlager
- Slitlager (asfalt och betongplattor)

- Granitkantsten

Områdets topografiska förhållanden med stora höjdskillnader medför en teknisk utmaning när det gäller anläggandet av infrastruktur, där dagvattenhantering och tillgänglighetsanpassning är viktiga aspekter att ta hänsyn till. Utöver det har vi även Norrvattens vattenledning som löper under kommande infrastruktur och kräver en förstärkningsplatta som skydd mot ökad belastning.

När det gäller parkanläggningarna i området så är det främst Parkstråket och Strandpromenaden utmed Lommarsjön som upptar större delen av investeringskostnaderna.

Parkstråket omfattas av en total yta om 22 150 kvm som ska finplaneras och hantera stora mängder dagvatten. Inom anläggningen ryms, förutom dagvattenpark, lektytor för både större och mindre barn, mötesplatser, pulkabacke, grusade gångvägar, samt öppna gräsytor av olika slag.

Strandpromenaden är idag en naturstig med delvis begränsad framkomlighet. För att öka framkomligheten planeras första biten att utgöra gång- och cykelväg, därefter uppgraderas dagens naturstig med ökad tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga, samtidigt som man gör minimala ingrepp i naturen. Belysning, mötesplatser, sittplatser och informationsskyltar ska bidra till en ökad upplevelse för de som vandrar längs promenaden. Den sista delen av promenaden är planerad att anläggas som en spång av trä längs strandkanten då terrängen är för brant för att löpa över land.

Två ytterligare poster i parkanläggningarna i etapp 1 är Gläntan, en vegetations-ö som anläggs i Huvudstråket och där körbana och gång- och cykelväg får passera runt på båda sidor, samt en kombinerad lekplats och utegym vid Lommarbergets högsta punkt där Vattentornsvägen slutar.

För ytterligare vägledning se **bilaga 7** Struktur och riktlinjer som beskriver och illustrerar planeringsförutsättningarna tillsammans med **bilaga 8** Hållbarhetsprogram.

### **Teknisk beskrivning av vatten- och avloppsläggningar**

Inom Lommarstrandens bostadsområde byggs lokalt nät för vatten, avlopp samt dagvatten. I mitten av området anläggs en tryckstegringsstation för dricksvatten för att säkerställa tillfredställande tryck i områdets södra delar.

Längst norrut i området byggs en pumpstation för avloppsvatten som sedan via en överföringsledning pumpar avloppsvattnet upp genom bostadsområdet, via Campus-området, korsar Västra vägen, korsar Stockholmsvägen och därefter byggs genom det kommande bostadsområdet Närheten. På så sätt färdigställs samtidigt huvudnäten för avloppsvatten i stadsprojekt Närheten. Från Närheten rinner avloppsvattnet vidare med självfall under väg 276 och in i den nyanlagda pumpstationen vid Alestavägen som idag endast betjänar Norrtäljes nya brandstation. Vidare pumpas vattnet via Bergshamraledningen (som troligen behöver fördubblas) bort till pumpstation P2 i Kvisthamra. Kapacitet i P2 behöver troligen utökas för att kunna hantera volymerna som på sikt kommer att uppkomma från Lommarstrandens båda etapper samt Närheten. Slutligen pumpas vattnet vidare från P2 via en sjöledning bort till avloppsreningsverket Lindholmen. Även sjöledningen behöver troligen fördubblas inom ca 5-10 år. Någonstans i området Pendlarnoden – Närheten sker släpp av spillvatten från trycksatt ledning till självfallsledning. Denna punkt ger orsak till lukt, varför en luktreduceringsanläggning kommer att behöva byggas inom området för att eliminera lukt.

#### *Dagvatten*

I områdets nordvästra del anläggs en dagvattendamm som både ska betjäna det dagvatten som uppkommer inom bostadsområdet, men som även hanterar det dagvatten som idag uppkommer inom större delen av Campus-området. I dagsläget rinner dagvatten från Campus orenat ner i Lommaren, varför denna åtgärd kommer att ge en positiv effekt i Lommaren.

Vid infarten till området anläggs en mindre dagvattendamm för att hantera det vatten som uppkommer vid infartsvägen.



## Projekt- och byggledning genom projektorganisation

Norrtälje kommun har för sina stadsutvecklingsprojekt i god grad egna resurser för tidiga skeden såsom detaljplanering (planarkitekter), exploateringsfrågor (exploateringsingenjörer), teknisk förvaltningsplanering (kravställare). För genomförandeskedet avseende projekt Lommarstranden etapp 1 har kommunen inte fullt ut egna resurser på samma sätt som för tidiga skeden. För att genomföra utbyggnaden av tidigare planering och för att få en samlad resurstillgång för projekt- och byggledning har projektet förberett och genomfört en resursallokering genom en upphandlad projektorganisation. Kommunen intar i genomförandeskedet en viss projektledningsroll men i stor grad en beställarroll/kravställare gentemot projektorganisationen som kan förlänga kommunens ansvar genom att bl.a. samordna och leda det arbete kommunen beslutat om. Upphandlingen påbörjades juni 2020 och tilldelades 9 oktober 2020. Uppdraget är dock villkorat att detta investeringsärende godkänns av Kommunfullmäktige.

Bl.a. kan projektorganisationens roll innebära ansvar för;

- Huvudprojektansvar genom att leda, driva, utveckla, planera, strukturera, kontrollera och rapportera genomförandet och utbyggnaden av etapp 1 och (ev.) 2 fram till ett etablerat bostadsområde som är överlämnat och driftsatt.
- Samordning av genomförandet av exploateringsområdet mellan kommunen, entreprenörer och byggherrar
- Upphandla entreprenad (totalentreprenad) i strategisk samverkan för genomförande av kommunens utbyggnadsansvar
- Projekt- och byggledning av entreprenad i strategisk samverkan
- Ansvara för att planera aktiviteter och resurssättning av projektorganisationen och samordna genomförandet med kommunens egna aktiviteter, entreprenader och resurser.
- Ansvara för kommunens arbetsmiljö vid genomförandet
- Ansvara för ekonomistyrning och kostnadsbudget av/för projektet inkl. kalkylgranskningar
- Ansvara för kvalitetsstyrning av projektet
- Ansvara för risk och konsekvensbedömningar inklusive åtgärdsplaner för att hantera risker.
- Rapportering till kommunen via projektchef, projektledning, ev styrgrupp m.fl.

Uppdraget omfattar även Lommarstranden etapp 2 som ska kunna avropas längre fram om behovet finns. Men uppdraget sker genom succesiva avrop.

Kostnad för projektorganisationen är medräknad i kostnaden för gatanläggningar såsom byggherrekostnader.

## Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsavdelningens bedömning är att projektet medför ett resultat som är ungefär +/- noll och är därmed genomförbart (**bilaga 6**, MEX-kalkylen anger + 3 mnkr)

Gatu- och parkavdelningens bedömning är att projektet är genomförbart rent tekniskt och inom kalkylerad budget, samt att uppskattade framtida kostnader för ökad kapitaltjänstkostnad och driftkostnad ryms inom de medel som begärs.

VA-avdelningens bedömning anser att projektet är genomförbart rent tekniskt, men behov av särskild finansiering föreligger för underskottet avseende kapitalkostnader. Dessa kommer att minska utifall att utbyggnadsplaner utförs enligt Skedeskalkyl 4. Se tabell nedan för Skedeskalkyl 4. Ytterligare information kring ekonomin återfinns i **bilaga 4**. Investerings-PM VA.

Skedeskalkyl 4	Totalt	Lom Etapp 1	Lom Etapp 2	Närhet- en 1AB	Närhet- en 2A	Pend- larnod	Kap.- höjning
VA-intäkter (anlägg- ningsavgifter)	142 954	22 651	44 725	45 991	25 587	4 000	
Lokalt nät utbygg- nadskostnad	76 051	20 051	16 000	5000	3 000	2 000	30 000
Dagvattenanl. Parkstråk	32 394	14 394	10 000	8000			
Dagvattenanl. Entré	2 200	2 200					
Borrning 276:an	1 000			1 000			
Luktreducering	1 950			1 950			
Överföringsledning, uppdelat på andelar	25 400	8500	8 500	8 400			
<b>Summa VA- kollektivet</b>	<b>3 959</b>	<b>-22 494</b>	<b>10 225</b>	<b>21 641</b>	<b>22 587</b>	<b>2 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Här finns inget underskott</b>				<b>0 tkr/år</b>		<b>Utbyggnad klar år 2033</b>	

## Tidplaner

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

Ovan förutsätter att Detaljplanen inte överklagas och att inga övriga oförutsedda hinder uppkommer. Den preliminära tidplanen bedöms:

Godkännande och antagande av detaljplan	Q4 2020
Lagakraft vunnen detaljplan	Q1 2021
Uppstart projektorganisation	Q1 2021
Utbyggnad allmän plats (start)	Q2 2021
Tillträde bostadskvarter (bedömning av LMförrättning)	Q4 2021
Start av bostadsbyggnation på första kvartersmark	Q4 2022
Färdigställande (bedömning) av bostadsbyggnation på kvartersmark	2027

Anette Madsen  
Kommundirektör  
Norrtälje kommun

Roger Gustafsson  
Projektchef stora projekt

Anders Gelande  
Chef VA-avdelningen

## Bilagor

1. Investeringsbilaga Lommarstranden etapp 1, dat. 2020-10-19
2. Investerings- och driftkostnadskalkyl GP, etapp 1 dat. 2020-10-08
3. Investerings- och driftkostnadskalkyl VA, etapp 1 dat. 2020-09-29
4. Investerings PM VA Lommarstranden etapp 1, dat. 2020-10-15
5. Investerings- och driftkostnadskalkyl ÖFL, dat. 2020-10-15
6. Exploateringskalkyl MEX Lommarstranden etapp 1, dat. 2020-10-07
7. Struktur och riktlinjer för Lommarstranden etapp 1, dat. 2020-05-15
8. Hållbarhetsprogram för Lommarstranden etapp 1, dat. 2020-05-15
9. Masterplan Lommarstranden etapp 1, dat. 2019-11-25
10. Master fem projektinvesteringar, Lommarstranden etapp 1, dat. 2020-10-08
11. Investeringskalkyl total Lom etapp 1 o hela ÖFL. dat 2020-10-19
12. Teknik- och klimatnämndens protokollsutdrag från den 17 november 2020

## Beslut skickas till

Kommundirektör  
Projektchef stora projekt  
Projektledare Lommarstranden,  
Samhällsbyggnadsdirektör,  
Teknisk direktör,  
Ekonomichef,  
Koncerncontroller,  
Mark- och exploateringsavdelningen,  
Chef VA-avdelningen och  
Chef Gatu- och parkavdelningen.