



Kommunstyrelsens arbetsutskott

§7

Dnr KS 2023-900

**Genomförande av vändplats på fastighet del av Tälje 3:1 (tillhörande detaljplan Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1)
Beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

1. Bevilja 1600 tkr i investeringsanslag för att genomföra infrastrukturarbeten i anslutning till detaljplanen för Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1.
2. Investeringen finansieras med kommunstyrelsens anslag för investeringar enligt beslutad investeringsplan i Mål och budget 2024-2026.
3. Drift och kapitalkostnader 67,5 tkr från och med 2025 inarbetas i mål och budget för 2025–2027 för kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Genomförandet för allmänplats i detaljplanen för Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 som vann laga kraft 2019-11-20 innebär ändringar i den befintliga gatustrukturen vid del av fastigheten Tälje 3:1. Syftet är att anlägga en vändplats för bland annat renhållningsfordon samt genomfart för endast busstrafik. Detta bidrar till en säkrare trafikmiljö.

Kommunen genomför de åtgärder som planen kräver på allmän platsmark och för detta erlägger exploitören exploateringsbidrag uppgående till 632,5tkr

Kommunens kostnader som fordras för detaljplanens genomförande utgörs av kostnader för anpassning av allmän plats. Kostnaderna för anpassningarna uppgår till 1600 tkr. Kommunen erhåller ej full kostnadstäckning då exploateringsbidraget enbart täcker en del av investeringen. Detta ger ett investeringsnetto för kommunen på -967tkr.

Drift och kapitalkostnader 67,5 tkr från och med 2025 inarbetas i mål och budget för 2025–2027 för kommunstyrelsen.



Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Genomförande av vändplats på fastighet del av Tälje 3:1
Bilaga 1 - Investeringsbilaga Karljohansvampen 231130

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Handläggare av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadsdirektör

Chef för Mark- och exploatering

mex@norttalje.se

Paragrafen är justerad



**Samhällsbyggnadsförvaltningen Mark- och
exploateringsenheten**

Handläggare: Anna Olsson
Titel: Projektledare Mark- och exploatering
E-post: Anna.olsson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Genomförande av vändplats på fastighet del av Tälje 3:1 (tillhörande detaljplan Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

1. Bevilja 1600 tkr i investeringsanslag för att genomföra infrastrukturarbeten i anslutning till detaljplanen för Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1.
2. Investeringen finansieras med kommunstyrelsens anslag för investeringar enligt beslutad investeringsplan i Mål och budget 2024-2026.
3. Drift och kapitalkostnader 67,5 tkr från och med 2025 inarbetas i mål och budget för 2025–2027 för kommunstyrelsen.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Genomförandet för allmänplats i detaljplanen för Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 som vann laga kraft 2019-11-20 innebär ändringar i den befintliga gatustrukturen vid del av fastigheten Tälje 3:1. Syftet är att anlägga en vändplats för bland annat renhållningsfordon samt genomfart för endast busstrafik. Detta bidrar till en säkrare trafikmiljö.

Kommunen genomför de åtgärder som planen kräver på allmän platsmark och för detta erlägger exploatören exploateringsbidrag uppgående till 632,5tkr

Kommunens kostnader som fordras för detaljplanens genomförande utgörs av kostnader för anpassning av allmän plats. Kostnaderna för anpassningarna uppgår till 1600 tkr. Kommunen erhåller ej full kostnadstäckning då exploateringsbidraget enbart täcker en del av investeringen. Detta ger ett investeringsnetto för kommunen på -967tkr.

Drift och kapitalkostnader 67,5 tkr från och med 2025 inarbetas i mål och budget för 2025–2027 för kommunstyrelsen.

Ärendet

Beskrivning

Karljohansvampen 1 är beläget i bostadsområdet Solbacka som ligger cirka 2 km nordost om Norrtäljes stadskärna. Platsen där Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 ligger är idag ett radhus- och villadominerat område.

Hösten 2016 inkom dåvarande exploatör Simply More AB med förfrågan att bygga bostäder på sin fastighet Karljohansvampen 1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-12-21 att godkänna sökanden att på egen bekostnad i samråd med Kommunstyrelsekontoret pröva en ny detaljplan för Karljohansvampen 1.

Ett exploateringsavtal avseende ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen för Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 har tagits fram mellan dåvarande exploatören Simply More AB (fastighetsägaren) och Norrtälje kommun.

Exploateringsavtalet antogs av ks 2019-11-20 men överläts från Simply More AB till A-gruppen invest AB 2021-09-30. Karljohansvampen 1 ägs nu av bolaget Karljohansvampen 1 med moderbolag A-gruppen som planerar att uppföra 30 lägenheter med inflyttning första kvartalet 2025.

Den nya detaljplanen (fick laga kraft 2019-11-20) och innebar ändringar i den befintliga gatustrukturen vid del av fastigheten Tälje 3:1 med syfte att anlägga en vändplats för bland annat renhållningsfordon samt genomfart för endast busstrafik. En vändplats bidrar till en säkrare trafikmiljö då större fordon inte behöver backa.

Parkeringsplatserna som tillhör Karljohansvampen 1 nåddes tidigare via Planetvägen men i och med den förändrade gatustrukturen kommer fastighetens parkeringsplatser nås via den nya vändplanen och Nyponvägen.

För att möjliggöra för ovan förändring av infrastrukturen krävdes viss fastighetsreglering som initialt sker inom detaljplanen. Fastighetsregleringen ingavs till lantmäteriet efter att detaljplanen fått laga kraft. Viss mark har bytts mellan kommunen och exploatören för att erhålla en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. I detta byte skedde ingen ekonomisk transaktion.

Fastigheten Karljohansvampen 1 är en privatägd fastighet och således inbringas inga intäkter till kommunen från försäljning av mark inom området. Eftersom detaljplanen för området fått laga kraft så är det möjligt för exploatören att söka bygglov och starta upp byggnation av bostäder så snart bygglov beviljats. Arbetet med infrastruktur inom detaljplanen avses att påbörjas och färdigställas under våren 2024.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för den ombyggnation som ska ske på allmän plats enligt kommunens tekniska standard samt ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats. Allmän plats utgörs inom planområdet av gata. Exploatören erlägger exploateringsbidrag till ett tidigare uppskattat kalkylerat belopp på 632 tkr gällande kostnader för allmän plats.

Fastigheten Karljohansvampen 1 samt del av Tälje 3:1 i Solbacka.



**Bild 1: Ortofoto över området.
Källa: Lantmäteriet.**

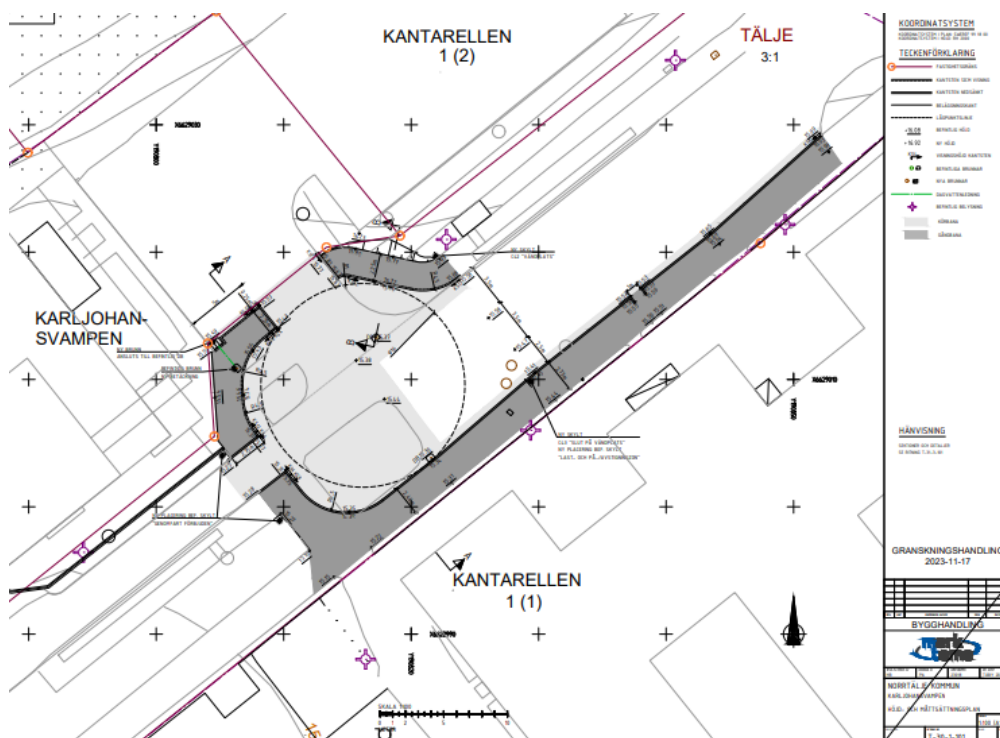


Bild 2: Illustrationsbild över projekterad vändplan inom fastigheten Tälje 3:1.

Källa: Marktema med uppdrag från Norrtälje kommun.

Lagkrav

Genomförandet av detaljplaner regleras i PBL; Plan- och Bygglagen (2010:900).

Koppling till gällande styrdokument

Detaljplanen för Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 samt dess tillhörande exploateringsavtal, samt detta investeringsanslag och beviljande av driftskostnader bidrar till att uppfylla målet om fler bostäder inom området.

- Målområde 1 – Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi, då exploatören bekostar de allmänna anläggningarna efter dennes nytta samtidigt som kvalitetsförbättringar görs inom området för att även tillgodose övriga intressenter i området.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Planerad investering uppgår till 1 323 tkr vilket understiger den i mål och budget planerade kostnaden 5 300 tkr. Den ekonomiska konsekvensen är att en del av finansieringen sker med egna medel då exploateringsbidraget på 632 tkr inte uppgår till vad den faktiska utbyggnaden idag har kalkylerats till, dock är det inte förenat med Plan och bygglagen PBL (2010:900), 6 kap 40 § att en exploatör ska stå för hela utbyggnad av allmän platsmark. En exploatör ska stå för kostnader för utbyggnad av allmän plats i förhållande till dess nytta av åtgärden.

Exploateringsavtalet är skrivet utan möjlighet till indexjustering av exploateringsbidraget och avser i förväg kalkylerade kostnader.

Kommunen genomför de åtgärder som planen kräver på allmän platsmark och för detta erlägger exploatören exploateringsbidrag uppgående till 632,5tkr. Denna ersättning faktureras av kommunen i samband med slutbesiktning av vändplatsen.

Som säkerhet för exploateringsbidraget finns en underliggande moderbolagsgaranti.

Kommunens kostnader som fordras för detaljplanens genomförande utgörs av kostnader för anpassning av allmän plats samt projektledning och styrning. Kostnaderna för detta uppgår till 1600tkr. Kommunen erhåller ej full kostnadstäckning då exploateringsbidraget enbart täcker en del av investeringen. Detta ger ett investeringsnetto för kommunen på -967 tkr. Utöver detta tillkommer drift och kapitalkostnader på 67,5 tkr.

För mer detaljerad information om investering/intäkter och driftkostnader se bilaga 1.

KARLJOHANSVAMPEN 1 (3712-2717)

Exploateringsintäkter/kostnader
2024 - uppdaterad 240108

Prognosticerade intäkter/kostnader	UB2023	2024	2025	2026...	2032	Total
<i>Byggherre</i>						
Byggherre						
Markintäkter (bostäder/lokaler)						
Exploateringsbidrag		632 500				632 500
Summa		632 500				632 500
<i>Omkostnader</i>						
Netto Intäkt		632 500				632 500
<i>Investeringar (genomförande):</i>						
Allmän plats MEX (ink. projektledning)*	-277 000	-1 323 000				-1 600 000
Netto investering	-277 000	-1 323 000				-1 600 000
<hr/>						
Totala inkomster		632 500				632 500
Totala utgifter	-277 000	-1 323 000				-1 600 000
Netto	-277 000	-690 500				-967 500

* Prognosticerat belopp Q1 2024. Uppdateras efter hand.

Bild 1: Exploateringsintäkter/kostnader

Driftkostnader

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Komponentavskrivningar 35,5 tkr/år

Ränta 2 % 32 tkr/år

Summa kapitalkostnader 67,5 tkr/år

*Teknisk drift

Lokalgifter 0 tkr/år

Summa teknisk drift 0 tkr/år

SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning) 67,5 tkr/år

Förvaltningens analys och slutsatser

Projektet ser inga större risker med utbyggnaden då bilagd kalkyl är aktuell (upprättad november 2023). I investeringsanslaget har det tagits höjd för eventuella oförutsedda kostnader.

Tidplaner

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

Följande bedömningar är;

Godkännande och antagande	4 kv. 2019
Lagakraft vunnit detaljplan	4 kv. 2019
Marköverlåtelse	4 kv. 2020
Start av arbete med allmän plats	2 kv. 2024
Start av byggnation på kvartersmark	1 kv. 2024
Färdigställande av byggnation	1 kv. 2025

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Avdelningschef mark- och exploateringsavdelningen
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1 - Investeringsbilaga Karljohansvampen 1

Beslut skickas till

Handläggare av tjänsteutlåtandet
Samhällsbyggnadsdirektör
Chef för Mark- och exploatering
mex@norttalje.se



Investeringsbilaga

Projekt: Karljohansvampen 1

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



Projektbeskrivning

Projektet omfattar de åtaganden som kommunen har i samband med genomförandet av detaljplanen för Karljohansvampen 1 i Solbacka, Norrtälje. Genomförandet av detaljplanen inom området innebär att området får en förändrad användning, från ett handelsområde med restaurang till ett bostadsområde med ett flerfamiljshus. I detta projekt ansvarar Norrtälje kommun för ut- och ombyggnad av mark för allmän plats, lokalgatan blir ombyggd med en vändplan.

Bostadsbyggnation inom fastigheten Karljohansvampen 1 planerar exploatör att påbörja under Q1 2024. Utbyggnaden för vändplanen planeras starta under vinter/vår 2024.

Ekonomi

Detta investeringsärende omfattar genomförande av färdig infrastruktur (vändplan).

Begäran om investeringsmedel är baserad på kostnadsberäkningar utifrån projekterad vändplan samt kalkyl uppskattad från kommunens ramavtalsentreprenör, sammanställda av mark- och exploateringsavdelningen.

Investerings- och driftkostnader för projektet Karljohansvampen 1

Aktuellt investeringsärende motsvarar investeringskostnader uppgående till totalt 1600 tkr.

KARLJOHANSVAMPEN 1 (3712-2717)

Exploateringsintäkter/kostnader
2024 - uppdaterad 240108

Prognosticerade intäkter/kostnader	UB2023	2024	2025	2026...	2032	Total
<i>Byggherre</i>						
Byggherre						
Markintäkter (bostäder/lokaler)						
Exploateringsbidrag		632 500				632 500
Summa		632 500				632 500
<i>Omkostnader</i>						
Netto Intäkt		632 500				632 500
Investeringar (genomförande):						
Allmän plats MEX (ink. projektledning)*	-277 000	-1 323 000				-1 600 000
Netto investering	-277 000	-1 323 000				-1 600 000
Totala inkomster		632 500				632 500
Totala utgifter	-277 000	-1 323 000				-1 600 000
Netto	-277 000	-690 500				-967 500

* Prognosticerat belopp Q1 2024. Uppdateras efter hand.

Bild 1: Exploateringsintäkter/kostnader



I och med investeringen ska ramen för kommunens Gatu- och parkavdelning justeras med uppkomna drift och kapitalkostnader

Investeringskostnader

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	300 tkr
Anläggningskostnad	960 tkr
Byggherrekostnad	200 tkr
Oförutsett	140 tkr
SUMMA Gatu- och parkanläggningar	1600 tkr

Driftkostnader

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Komponentavskrivningar	35,5 tkr/år
Ränta 2 %	32 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>67,5 tkr/år</i>
*Teknisk drift	
Lokalgator	0 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>0 tkr/år</i>
SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning)	67,5 tkr/år

**Drift*

Gatu- och park uppger att den tillkommande driftkostnaden för vändplanen är minimal med den tillkommande ytan så en eventuell ökning av driftkostnaden är försumbar i sammanhanget.

Intäkter

Investeringsärendet avser utgifter omfattande hela projektet med en prognosticerad intäkt för hela projektet på 632,5 tkr enligt tabell nedan. Intäkterna omfattas av intäkter i form av erlagt exploateringsbidrag.

Intäkt	tkr
Exploateringsbidrag	
Totalt	632,5

Intäkter inom projektet kommer in i form av erläggande av exploateringsbidrag i samband med att slutbesiktning skett av färdigställt arbete inom allmän plats.

Entreprenadform och upphandling

Entreprenadform för projektet kommer bli AB04 (utförandeentreprenad).



Utbyggnad kommer hanteras av kommunens redan upphandlade ramavtalsentreprenör.

Projektansvarig

Catherine Andersson, Mark- och exploateringschef, Samhällsbyggnadskontoret.

Projektledare

Liv Braathen, Huvudprojektledare, Mark- och exploateringsavdelningen, Samhällsbyggnadskontoret.
Anna Olsson, Projektledare genomförande, Mark- och exploateringsavdelningen,
Samhällsbyggnadskontoret.

Resurser

Samordnande huvudprojektledare av projektet: Liv Braathen Mark- och exploateringsavdelningen.
Projektledare genomförande: Anna Olsson Mark- och exploateringsavdelningen.

Riskbedömning

Bedömning av ekonomiska risker

Projektet ser inga större risker med utbyggnaden då kalkylen är aktuell (januari 2024). I investeringsanslaget har det tagits höjd för eventuella oförutsedda kostnader.

Tider

Upphandling

Upphandling av projektör genomfördes under Q4 2023

Upphandling av entreprenör kommer inte genomföras då entreprenaden utförs av kommunens ramavtalsentreprenör.

Entreprenader

Utbyggnad av vändplatsen planeras starta under vinter/våren 2024 och avses färdigställas under Q3 2024.