



SLUTRAPPORT FÖR SAMHÄLLSBYGGNADSPROJEKT

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

Diarienummer: ks 2023-900

Datum: 2025-04-01

Huvudprojektledare

Anna Olsson

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Dokumentets syfte	3
1.2	Referenser	3
2	Projektinformation	3
2.1	Projektbeskrivning	3
2.2	Avgränsning	4
2.3	Effektmål	4
2.4	Projektmål	4
3	Resultat	4
3.1	Måluppfyllelse	5
3.1.1	Effektmål	5
3.1.2	Projektmål	5
3.2	Avtalsuppföljning	5
3.3	Avgränsningar	6
3.4	Ändringar och restlista	6
3.5	Tidplan	6
3.6	Projektbudget	6
3.6.1	Drift	7
3.6.2	Exploatering	7
3.6.3	Investering	7
3.6.4	Administrativa kostnader	7
4	Arbetssätt	7
4.1	Projektorganisation	7
4.2	Samarbetsformer	7
4.3	Metoder och verktyg	8
4.4	Kvalitetssäkring	8
5	Slutsatser från projektet	8
6	Övriga erfarenheter och rekommendationer	9

1 Inledning

1.1 Dokumentets syfte

Detta dokument beskriver slutrapporten av genomförandet för vändplats på allmän plats del av fastigheten Tälje 3:1.

Projektet är beläget i området Solbacka, Norrtälje stad.

Projektet har tidigare bedrivits som ett linjeprojekt av kommunens planavdelning tillsammans med byggherren. Nu har projektet övergått till delprojekt – genomförande av allmän platsmark i anslutning till privatägd fastighet på Karljohansvampen 1.

Syftet med slutrapporten är beskriva vilket resultat huvudprojektet levererat samt att vara underlag för erfarenhetsåterföring.

1.2 Referenser

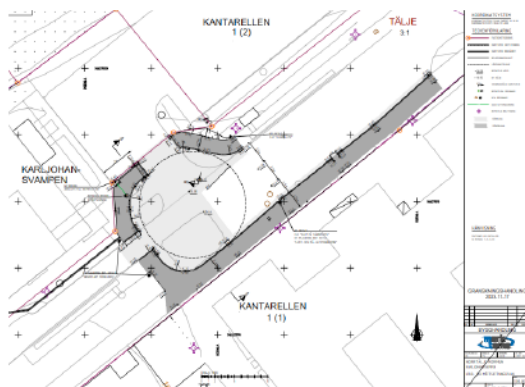
Då projektet inte innehöll några delprojekt finns det därför inga referenser att delge.

Dokument	Diarienummer i Platina

2 Projektinformation

2.1 Projektbeskrivning

Projektet är beläget i området Solbacka ca 2 km nordost om Norrtäljes stadskärna. Genomförandeprojektet utfördes på allmän platsmark del av Tälje 3:1, projektet innebar en förändring av den tidigare infrastrukturen i och med anläggande av vändplanen.



Bilden visar allmän plats del av Tälje 3:1 där vändplatsen är genomförd.

2.2 Avgränsning

Genomförandeprojektet kommer att genomföra det som är utlagt som allmän platsmark inom detaljplanen. Åtgärder inom området Solbacka i stort, som ligger utom ramen för denna detaljplan kommer att hanteras av respektive ansvarigt bolag/avdelning inom kommunen. Kvartersmarken på Karljohansvampen 1 hanteras av Bolaget tillika fastighetsägare som är en privat aktör.

2.3 Effektmål

Effektmålen är efter genomförandet enligt nedan:

- Genomfartstrafik är hindrade att åka på befintlig bussgata.
- Effektivare och mer anpassad trafiklösning inom området.
- Ändamålsenlig vändplan för en säkrare lämning och hämtning vid förskolan Solbacka.
- Ändamålsenlig vändplan för renhållningsfordon och andra större fordon, tex leveranser till förskolan.

2.4 Projektmål

- Förändringar av gatustrukturen för att anpassa området efter nya förutsättningar:
 - Befintlig gata anpassas med vändplan
 - Anpassningar av busshållplats efter den nya vändplanen
- Förändrad infart till fastigheten Karljohansvampen 1

Anpassning av busshållplats efter byggd vändplan blev aldrig utförd då detaljprojekteringen visade att vändplanen kunde utföras enligt de regler som gäller utan att påverka befintlig busshållplats.

3 Resultat

Projektets mål (genomförande) har blivit genomförda då gatustrukturen har anpassats med att bidra till en säkrare trafikmiljö i form av en vändplats för renhållningsfordon. En säkrare trafikmiljö har skapats för förskolan då vändplatsen kan användas för en säker lämning och hämtning av förskolans barn.

På kvartersmark har Bolaget påbörjat markarbeten. Modulhuset levereras under Q2 och inflyttning beräknas till januari 2026.

Bolaget ska erlägga ett belopp om 632 500 kr i exploateringsbidrag avseende genomförandet på allmän platsmark. Beloppet ska faktureras av kommunen inom 30 dagar från det att slutbesiktning skett och samtliga anläggningar har godkänts.

Exploateringsbidraget ger inte full kostnadstäckning för kommunens investering.

3.1 Måluppfyllelse

3.1.1 Effektmål genomförande

- Förhindra genomfartstrafik på befintlig bussgata.
- Effektivare och mer anpassad trafiklösning inom området.
- Ändamålsenlig vändplan för renhållningsfordon och ändamålsenlig vändplan för en säkrare lämning och hämtning vid förskolan Solbacka.

3.1.2 Projekt mål

- Projekt målen har delvis uppnåtts då entreprenaden av vändplanen är genomförd, slutbesiktigad och övertagen av driften på Gatu- och parkenheten
- Anpassning av busshållplats efter byggd vändplan blev aldrig utförd då detaljprojekteringen visade att vändplanen kunde utföras enligt de regler som gäller utan att påverka befintlig busshållplats.
- Infarten till fastigheten Karljohansvampen 1 är i stort sett de samma men med ny gatsten och asfaltering.

I och med att effektmålen redan är uppfyllda så ser projektet inget behov av att göra en plan för effekttuppföljning.

3.2 Avtalsuppföljning

3.2.1 Fakturering

Bolaget har erlagt ett belopp om 632 500 kr i exploateringsbidrag avseende genomförandet på allmän platsmark.

Bolaget kommer enligt gällande exploateringsbidrag att faktureras upp till 250 000 kr för den dagvatten- och skyfallsanläggning som kommer att anläggas i Nyponparken, den summan kommer dock inte räknas med i detta projekt utan tillfaller Gatu- och Park.

Detta är ett delat ansvar mellan och Bolaget. Åtgärderna för att omhänderta dagvatten- och skyfall håller på att projekteras fram av Kommunen, projekteringen ska sedan ligga till grund för en kostnadsfördelning utifrån de mängder vatten som Kommunen respektive fastigheten Karljohansvampen 1 ansvarar för att omhänderta.

3.2.2 Bygglov

Granskning av bygglov är inte aktuellt i detta projekt.

Bolaget har lämnat in bygglov på 24 lägenheter, startbesked beviljades i mitten av januari.

3.2.2 Godkännande av dagvattenhantering inom kvartersmark

Bolaget har inkommit med ett lösningsförslag för hur omhändertagandet på kvartersmark kommer utformas, lösningen har blivit godkänd av kommunen.

3.2.3 Viten

Bolaget har inte gjort några avsteg från avtalet.

3.3 Avgränsningar

Inga avgränsningar har hanterats under projektets gång.

3.4 Ändringar och restlista

Det tillkom två gatuskyltar som hade missats att tas med i bygghandlingarna. Projektet valde att lägga till ÄTA för extra asfalt där det tidigare varit fräst för fiber. Detta för att slutresultatet skulle se bättre ut med en sammanslagen asfalterad yta.

3.5 Tidplan

Tidplanen för exploatering på kvartersmark har förskjutits fram ett år. Utbyggnad för vändplatsen har hållit tidplanen.

3.6 Projektbudget

Exploateringsbidraget på 632 500 kr fanns med grundkalkylen som lades med i tjänsteutlåntagandet avseende genomförande skedet. Investeringsanslaget blev beviljat på 1 600 000 kr. Kostnadssidan som tabellen nedan visar att genomförandet blev mer kostnadseffektivt än tidigare kalkylerat.

Intäkter	Belopp kr
Exploateringsersättning	632 500
Summa intäkter	632 500
Kostnader	
Markentreprenader	868 078
Projektering	86 786
Intern tidrapportering	98 073
Summa kostnader	1 052 937
Summa nettokostnader	420 437

3.6.1 Drift

Utbyggnaden av vändplatsen medförde inga merkostnader gällande driftbudget. Ansvarig driftorganisation är överlämnad till ansvarig driftorganisation efter att slutbesiktningen blev godkänd under oktober 2024.

3.6.2 Exploatering

Projektet innehåller ingen försäljning av kommunal mark, vilket i sig innebär att projektet inte har några exploateringsintäkter utöver det som exploatören erlägger i exploateringsbidrag (632 500 kr).

3.6.3 Investering

Exploateringsbidraget ger inte full kostnadstäckning för kommunens investering. Enligt plan och bygglagen PBL ska byggherrens åtagande stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen, dvs så ska byggherren i detta fall Bolaget inte stå kostnader för hela utbyggnaden av vändplatsen.

Utbyggnaden har finansierats av medel som sökts via tjänsteutlåtande investering som sedan beslutats av kommunstyrelsens arbetsutskott.

3.6.4 Administrativa kostnader

Bolaget har fakturerats för exploateringsbidrag (632 500 kr) enligt gällande exploateringsavtal. Administrerade kostnader i projektet som inte täcks av exploateringsbidraget läggs på beslutad investering.

4 Arbetssätt

4.1 Projektorganisation

Projektmedlemmarna bestod av projektledare från Gatu- och Park, Norrtälje vatten och avfall. och utsedd projektör.

Då genomförandet var av mindre grad så hade projektet de resurser som behövdes. De frågor som inte projektmedlemmarna kunde svara på togs hem till deras enhet för diskussion och besvarades senare via mail.

4.2 Samarbetsformer

Samarbete har skett med utsedd entreprenör vilket blev en av kommunens ramavtalsentreprenörer.

Det har inte skett samarbete med andra aktörer under projektet och det har inte skapats några nya samarbetet.

Samarbetet mellan Kommunens enheter har fungerat bra med endast några få missar dels vid granskning av systemhandlingarna gällande att inte rätt trafikskyltar samt rätt antal var med i handlingen och dels vid slutbesiktningen då detta heller inte uppmärksammades av besiktningsmannen.

4.3 Metoder och verktyg

Norrtäljes projektmodell för samhällsbyggandsprojekt har använts som projektmetod, projektets handlingar har sparats i Antura.

I Hypergene har budget med hjälp av kommunens Controller redovisats då Hypergene i dagsläget är ett svårarbetat redovisningssystem.

4.4 Kvalitetssäkring

Projektet har följt av styrgrupp beslutad projektplan.

Projektet detaljprojekterades under Q4 2023, bygghandlingarna godkändes sedan av Gatu- och Park och NVAA. Under Q2 2024 upphandlades entreprenör enligt förnyad konkurrens mellan Kommunens ramavtalsentreprenörer. I början av Q4 blev vändplanen klar och överlämnades efter godkänd slutbesiktning till Gatu- och parkenheten.

Då projektets utförande var i mindre skala följdes projektet upp under entreprenadtiden via tät kontakt med utsedd entreprenör.

Huvudprojektet och genomförandeprojektet hanterades av samma projektledare som ansvarade för båda rollerna.

5 Slutsatser från projektet

Vändplanen blev utformad enligt gällande bygghandlingar. En av framgångsfaktorerna var att tidplanen flöt på enligt planerat samt att slutsumman för genomförandet hamnade under budgeterat.

Entreprenören var en av kommunens ramavtalsentreprenörer, samarbetet upplevdes som smidigt med en lyhörd entreprenör.

En liten utmaning i projektet var kommunikationen med renhållningen då det inte hämtades upp avfall vid förskolan som planerat. Trots upprepad information om hur avfallet kan hämtas åkte sopbilen förbi förskolan ett flertal tillfällen. En lärdom av detta är att säkerställa information till tredje man.

Då detta projekt är av mindre skala kommer denna slutrapport vara den enda vägen som resultatet kommuniceras i.

6 Övriga erfarenheter och rekommendationer

Alla handlingar behöver vara klara innan projektet startar. Speciellt arbetsmiljöplanen som det är lag på att ha klar redan i projekteringsskedet.

Ta med kommunens driftansvarig ut till området innan entreprenaden påbörjas för att syna av området gällande eventuella gräsområden, planteringar etc. för att veta vad som kommer behöva så/planteras om efter färdig entreprenad. Om det anläggs nytt gräs behöver denna yta räknas med i den årliga driftbudgeten.

Rekommendationen är att bygghandlingar som är likt detta projekt bör granskas av tex trafikhandläggare, landskapsarkitekt, belysningsingenjör,

Då utbyggnaden var av mindre skala har projektet inga mer erfarenheter eller rekommendationer än ovan att dela med sig av.