Samhällsbyggnadsprojekt

SBU 2021-03-24

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

Dagordning SBU rapporteringsplan från Samhällsbyggnadsprojekt

23 mars 2021

- **Allmänt**
  - Riskbedömning Corona – uppdatering mars 2021
  - Lindholmen och våra antaganden maa nuläget 2021-03
  - Investeringsplan 2021-2031
- **Norrtälje Hamn**
  - (uppsiktsplikten – särskilt ärende)
  - G1-G3 allmän status dp mm - förväntningar 2021
  - Markanvisningssteg hotell mm 9AB
  - Broinvigning 21 maj 2021 (prel)
- **Lommarstranden**
  - Etapp 1
    - Allmän status (intäkter, tider, pågående)
  - Etapp 2
    - information och nulägesbild (förstudien mm)
    - Samverkansavtal tillägg 5 – förlängning av samverkansavtalet diskuteras
    - Rapport lämnas sbu 21 april – hur går vi vidare?
- **Övre Bryggårdsgärdet**
  - (särskilt ärende om M19 avtal med nyttjanderätt)
  - (särskilt ärende om avtal om G8:1 om markanvisning)
  - (särskilt ärende om avtal VM8)
  - Allmän status dp mm
  - Rekrytering och upphandling entreprenader, konsulter 2021
- **Närheten**
  - (Planprogram särskilt ärende om godkännande sbu 24 mars 2021)
  - DP 1 – planstart 2021 – koppling till L1/ÖFL
  - Ev. Ramavtal pga genomförandeplanering / ÖFL

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

Allmän del

Intern

Våra antaganden om projekt maa VA-kapacitet i/till Lindholmen

- Från stora projekt avvaktar vi fortsatt dialog och samarbete från NVAA om tidplan/er för VA-kapacitet maa Lindholmen genom prio-möten och projektgruppsmöten.

- I dagsläget gör vi antagandet att utökad VA-kapacitet bör kunna tillgodoräknas från och med 2027 för Norrtälje stad men kan behöva omprövas pga ytterligare behov av åtgärder tex nät- och överföringsfrågor.

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

Investeringsplanen

- Investeringsplanen 2021-2031 pågår
- Stora projekt implementerar tillsvidare de förutsättningar som redovisades SBU 2020-11-18 och som till stor del analyserade ekonomisk optimering och effekt (befolkningsprognos)

Intern

Bedömning Corona *(bedömning mars 2021)*

Bedömning av projektstatus maa coronaviruset och konsekvenser av detta…

Vi har erhållit flera anmälningar (underrättelser) av tidsförlängning i våra pågående projekt vilket juridiskt kan innebära en rätt för entreprenörer till tidsförlängning vid utförandet av uppdragen. Normalt finns ingen rätt till ersättning men kan ju innebära en indirekt kostnad om samhällseffekterna blir djupa och långvariga. Inga kostnader har uppkommit maa detta idag.

Generellt kan sägas att infrastrukturarbeten inte är/varit känsliga för direkt påverkan av pandemin så länge man kan upprätthålla rationell produktion. Som exempel kan nämnas att produktionstider för gjorda / kommande avrop för hamnen eller Lommarstranden är 2-4 år vilket innebär att kundpåverkan bedöms som liten idag. Det finns tid för planering, revidering, hantering etc.

Skeden där **exploateringsprojekt är känsliga** utgörs kommunen avyttrat ska försäljas vidare till tredje man / konsumenten. För den sistnämnda gruppen måste bedömningen vara att marknaden avvaktar eller är oroad av helt andra saker just nu än att vara sysselsatt med att byta bostad och därmed kan man förvänta en fördröjning i de projekt som inte startat per idag innebärande att intäkter till kommunen kan påverkas. I Norrtälje Hamn har försäljningen minskat till 2018 års nivå när omvärldspåverkan var tydlig senast (amort.krav, lånetak etc). Eventuella nedstängningar av skolor eller liknande bedöms på kort sikt få stor effekt och liknande åtgärder är just nu en av de främsta riskerna. Idag finns dock inga inställda betalningar eller senarelagda projektstarter maa pandemin.

För närvarande kan projekt bedrivas rationellt men nya bedömningar måste göras löpande.

Intern

Projekten

Intern

Norrtälje Hamn

SBU 2021-03-24

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

G1-G3 Detaljplaner – status allmänt

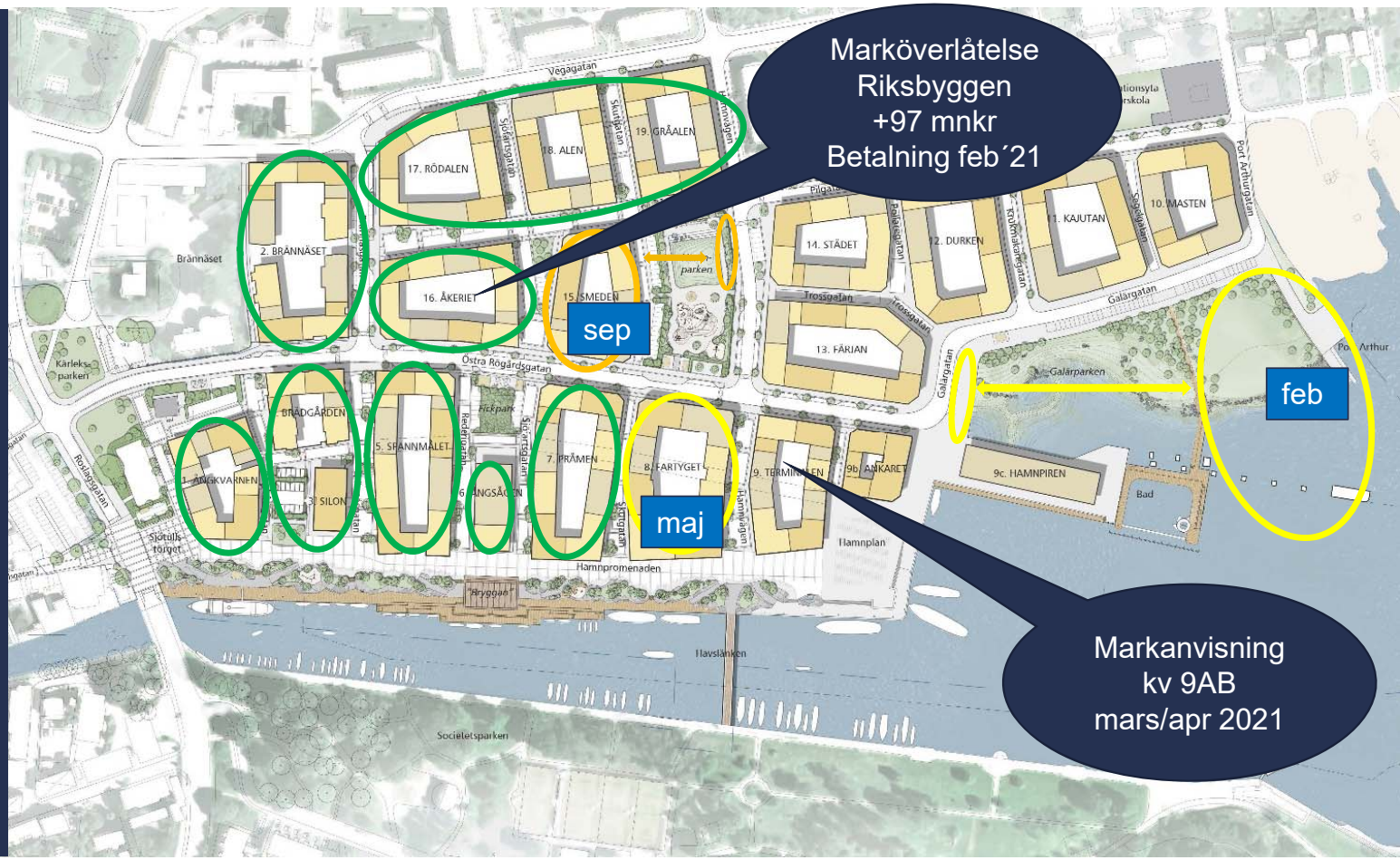
G1-G2:

Totalt ca 1 100 lägenheter (varav 160 vårdboende resp. ca 400 hyresrätter)

G3:

Totalt ca 800 lägenheter

Antaget - laga kraftvunnet
Granskning eller Före Antagande
Samråd
Före samrådet
Ej påbörjad dp



Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

Förväntningar 2021...

NORRTÄLJE KOMMUN

Markanvisning 9AB

Process med tider mm

~~2021-02-02~~ ~~2021-03-15~~ 2021-03-17

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

1. INBJUDAN

Norrtälje kommun inbjuder härmed till anbud för markanvisning i Norrtälje Hamn.

Inriktningen för markanvisningen avseende kvarter 9AB är:

- ✓ Hotell med konferens och med möjlighet till kulturevenemang / kulturaktiviteter
- ✓ Övriga lämpliga funktioner som kan kombineras med ovan, t.ex. kontorslokaler
- ✓ Lokaler i bottenplan (centrumverksamhet – butiker, handel, restaurang mm)
- ✓ Bostäder med fri upplåtelseform
- ✓ Minst 16.000 ljus BTA

Möjlighet finns för arrende eller liknande rättighet för 9C för att uppföra och driva kompletterande verksamhet av publikt slag om detta kan bidra och fungera i ett helhetskoncept tillsammans med verksamhet i kvarter 9AB samt kan erbjuda service till stadsbadet.

PROCESS MARKANVISNING

2021-03-17

Inbjudan Markanvisning
- Annonsering
- Kontakter
- Marknadsföra

Skapa intresse för anmälan

- - -

Tillgängliggöra inbjudan (dok.)

Intresseanmälan från exploatörer
- Inbjudan (dok.)
- Prospekt enkel
- Platsbesök
- Frågor & Svar

Anmäla intresse
- Formkrav
- Beskrivning av
  - koncept
  - finans
  - hållbarhet
  - lämplighet
  - ...

Välja 2-3 intressenter
Uppfyller krav och önskad inriktning

Projektförslag 1

- Prospekt (dok)
- Platsbesök
- Dialogmöte/n
- Frågor & Svar

Ta fram och lämna in projektförslag -
- enligt checklista
- förenklat prgm
- indikativt pris
- lyfta ngn relevant konkurrens-förmån tex operatör,koncept

Välja 1 intressent
Som uppfyller krav och önskad inriktning och är trovärdig att ha förmåga att genomföra projektförslaget

Projektförslag 2

- Projektförslag
- Dialogmöte/n
- Frågor & Svar
- Referenser
- Kommunbehov

Ta fram slutligt projektförslag
- enligt checklista
- utvecklat prgm
- operatörs-anpassning mm

Lämna grundanbud med pris och förutsättningar

Bekräfta vald intressent alt gå tillbaka till fas 1
…som uppfyller krav och önskad inriktning och är trovärdig att ha förmåga att genomföra projektförslaget

Teckna markanvisning-avtal (KF)

Markanvisning

- Markanvisningsavtal
- Slutligt projekt-förslag
- Dialogmöte/n
- Kommunbehov

Utveckla projektförslaget & förutsättningarna för genomförande
- enligt checklista
- anpassningar till
  - detaljplan
  - operatör

- - -

Lämna slutanbud med pris och förutsättningar klara för genomförande
- koncept & prgm
- finansiering
- säkerheter
- operatör
- entreprenör

Godkänna projektförslag & förutsättningar för genomförande
- villkor antagen laga kraftvunnen detaljplan och fastighetsbildn.

Teckna ev kommunbehov

- - -

Starta detaljplan

Detaljplanering

Utredningar
Samråd
Granskning
Antagande

Teckna plankostnadsavtal

Ansöka om fastighetsbildning

I samband med antagande teckna villkorat Mark-överlåtelse avtal (MÖA)
- Färdigt projekt som följer slutanbud och villkor i övrigt
- Full finansiering
- Fullgod säkerhet
- Avtalat operatör
- Godkänd tidplan

Antaga detaljplan
Godkänna MÖA (KF)

Fastighetsbildning

Projektförslag
Detaljplan
Avtal

Beslut av LantmäteriM

Marköverlåtelse

Tillträda om villkor är uppfyllda
- bygglov lika färdigt projekt
- Betalning enligt avtal
- villkor i övrigt

Upprätta köpebrev

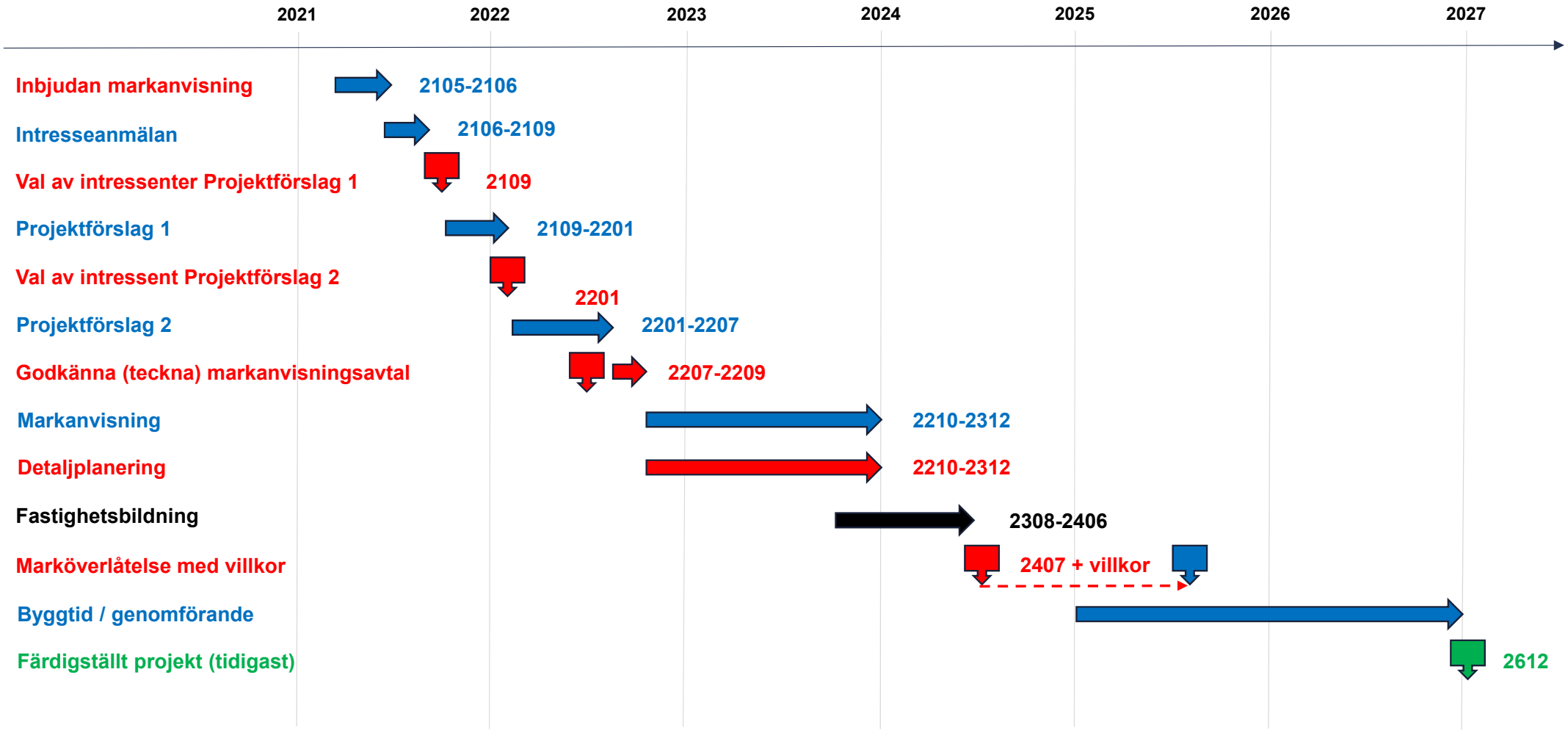
Byggtid / Genomförande

Uppfylla villkor
- byggstart
- uppfylla ev. delmoment

Bevaka villkor
- nöjdhetsförklara villkor

NORRTÄLJE KOMMUN

Intern



PROCESS MARKANVISNING

2021-03-17

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

Invigning gång- och cykelbro i Norrtälje Hamn

(prel) planerad invigning av bron är 21 maj 2021

– kajstråk och Societetsparken binds samman för allmänheten

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

LOMMARSTRANDEN

SBU 2021-03-24

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

ETAPP 1

- **Dela ut Struktur och Riktlinjer – godkänd SBU 2021-01-20**
- **Beslut i KF 2020-12-14 har fått laga kraft from 2021-01-21**

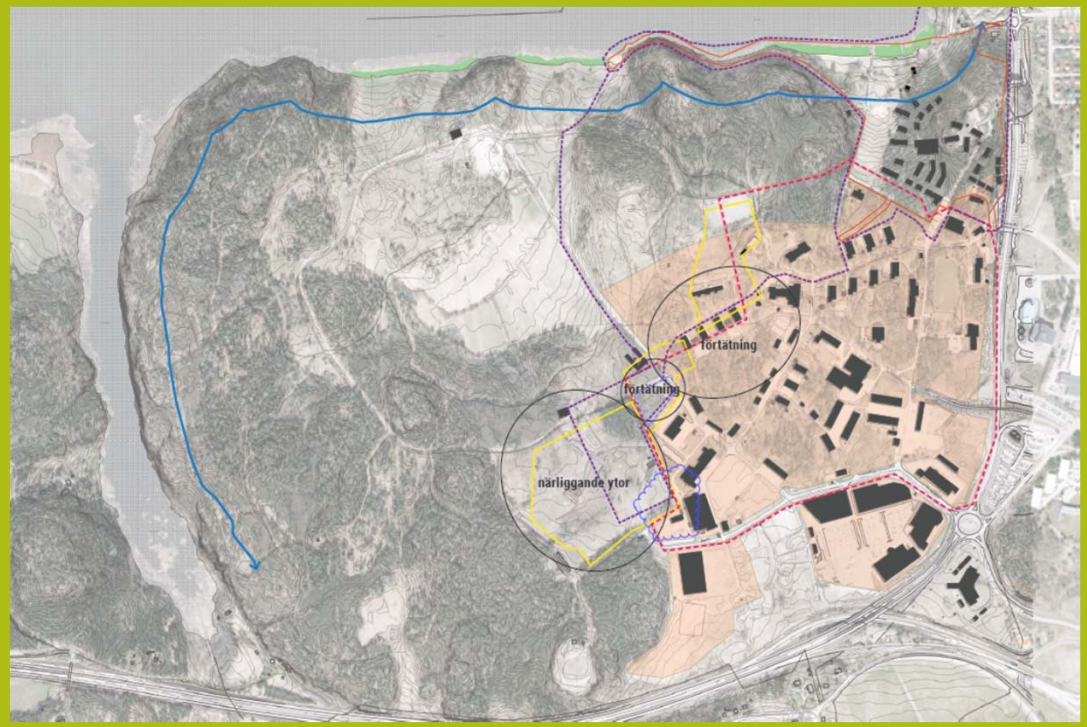
- **Lantmäteriförrättning, kvartersbildning, pågår - bedöms klart juni 2021.**
- **Samordning med FOS – anpassningar av byggnad pågår**
- **Samordning Campus – praktiska frågor och planering**
- **Handpenningar och samverkansersättning från exploatörer betalade ca 10+2 mnkr**

- **Upphandling av entreprenad i strategisk samverkan lika Norrtälje Hamn apr-jun**
- **Avverkning skog i väglinjer maj-juni (?)**

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

ETAPP 2 – naturvärdesinventering



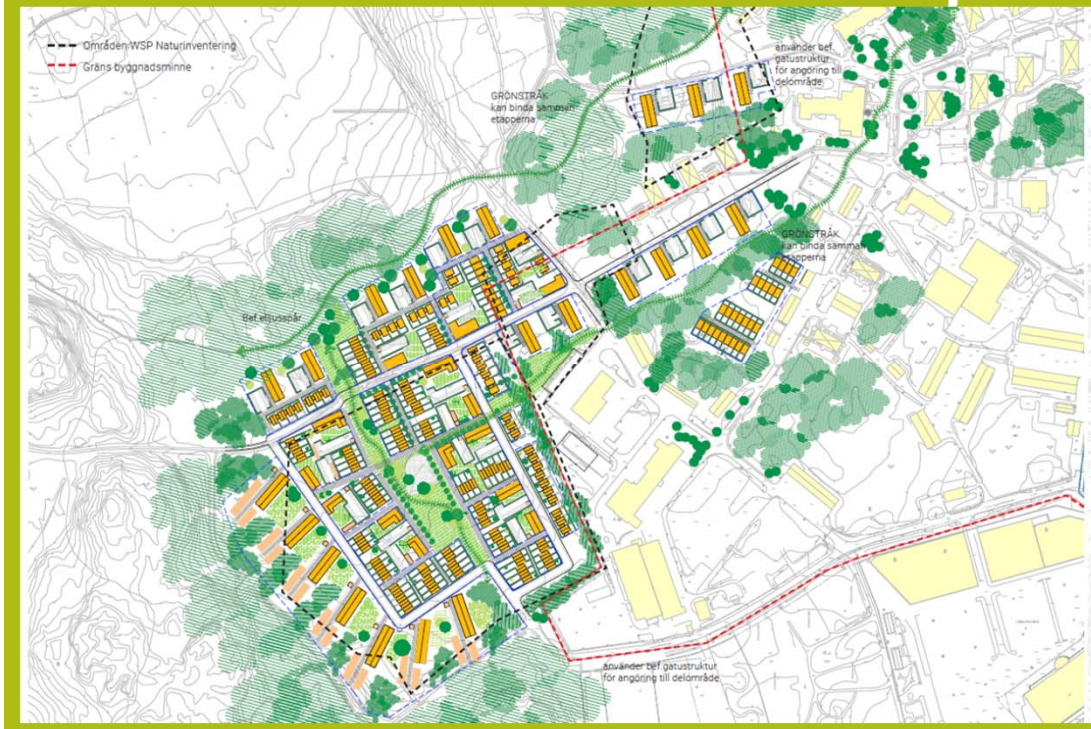
- Bilden visar område för naturvärdesinventering
- Gul markering visar rekommenderad exploaterbar mark (WSP)
- Campus Roslagen AB fastighet och bef. bebyggelse

- Bilden visar inventerat markområde (WSP)
- Redovisar rekommenderad exploaterbar mark
- I övrigt hänvisning till rapport 2020-11-11

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

ETAPP 2 – strukturplan



- Bilden visar ca 825 bostäder (gula området)
- Radhus, parhus, flerbostadshus (villa-alt pågår)
- Parkeringszon viktig fråga för ekonomi / antal bostäder

- Bilden visar Campus Roslagen fastighet
- Delar av studerad utveckling ligger inom Campus fastighet.

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

ETAPP 2 – strukturplan

BTA sammanställning med P-tal 1,11

BTA etapp II totalt	**78240 m²**
Lgh BTA	53900 m²
Lgh antal	769 st
Kedjehus BTA	3640 m²
Kedjehus antal	26 st
Radhus BTA	20700 m²
Radhus antal	138 st
Totalt antal bostäder	**933 st**

plantyp A

BTA sammanställning med P-tal 1,11

BTA etapp II totalt	**62880 m²**
Lgh BTA	29250 m²
Lgh antal	418 st
Kedjehus BTA	11 480 m²
Kedjehus antal	82 st
Radhus BTA	13 350 m²
Radhus antal	89 st
Villa BTA	8800 m²
Villa antal	55 st
Totalt antal bostäder	**644 st**

plantyp B

NORRTÄLJE KOMMUN

Intern

ETAPP 2 – strukturplan

- Bilden visar förslag till ca 120 st ytterligare bostäder, i huvudsak villor.
- Ska kombineras med plantyp A eller B
- Förslag pröva ytterligare exploatering genom dp – ej fortsatt utredning.

YTTERLIGARE EXPLOATERING

A

Area totalt	**7500 m²**
Lgh BTA	3360 m²
Lgh antal	48 st
Kedjehus BTA	1260 m²
Kedjehus antal	9 st
Gata	840 m²

B

Area totalt	**31 000 m²**
Villa BTA	7040 m²
Villa antal	41 st
Allmän plats, kvartersmark	6200 m²

C

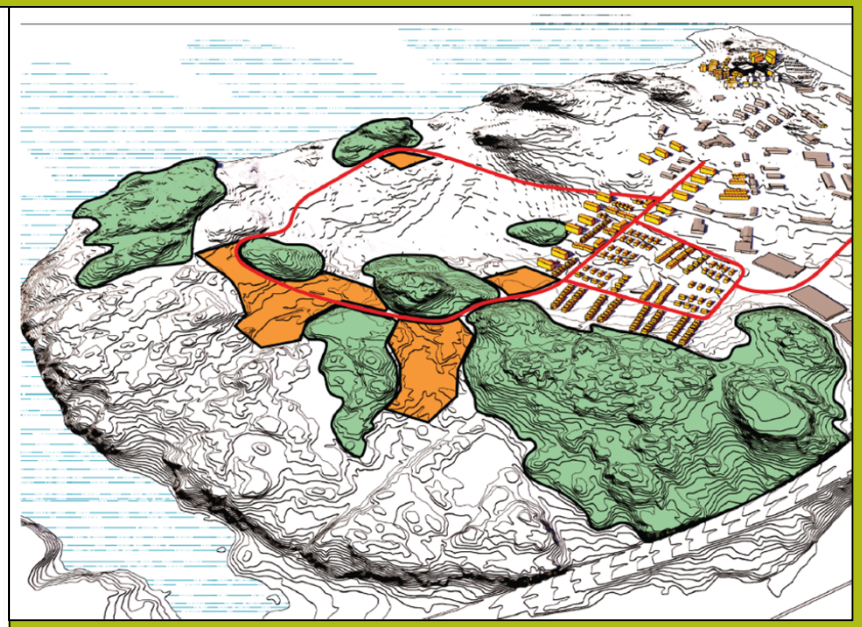
Area totalt	**50 300 m²**
Villa BTA	11 040 m²
Villa antal	67 st
Allmän plats, kvartersmark	10 000 m²

D. Allmän gata – koppling från öster

Area totalt	**6000 m²**
längd	500 m
bredd	12 m

E. Publik byggnad - natur och rekreation

Area totalt	**6300 m²**

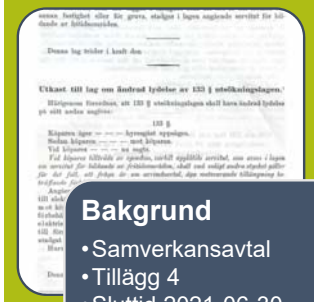


- Bilden visar svår topografi
- Utnyttjande av ”naturlig terräng”

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

ETAPP 2



Bakgrund
- Samverkansavtal
- Tillägg 4
- Sluttid 2021-06-30
- Format
- Omfattning

Förstudie pågår
- Naturvärdesinventering WSP
- Strukturstudie Sydväst
- Inventering GIS
- Avstämning Campus projekt

Rapport etapp 2
- SBU 21 april
- Olika typologier visas
- Förutsättningar nästa steg redovisas och diskuteras

Avstämning Kommunen
- SBU 26 maj
- Prioritering/tider etapp 2
- Omfattning etapp 2
- Tillägg 5 samv.-avtal tecknas ?
- ..
- …

Avstämningsmöte byggherrar
- Prel sep 2021
- Etapp 2
  - Tillägg 5
  - Tider
  - Omfattning
  - mm
- ..

Viktigt nu !

- **Diskussion om Samverkansavtalet (2015) som upphör 2021-06-30 om inte förlängning sker (tillägg 5).**
- **Samordningsbehov behövs mellan FÖP / projekt Lommarstranden / Campus fastigheter och projekt.**
- **Hur går vi vidare kring etapp 2 och när och ska utökad exploateringsområde prövas genom detaljplanering?**

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

Övre Bryggårdsgärdet

SBU 2021-03-24

Intern

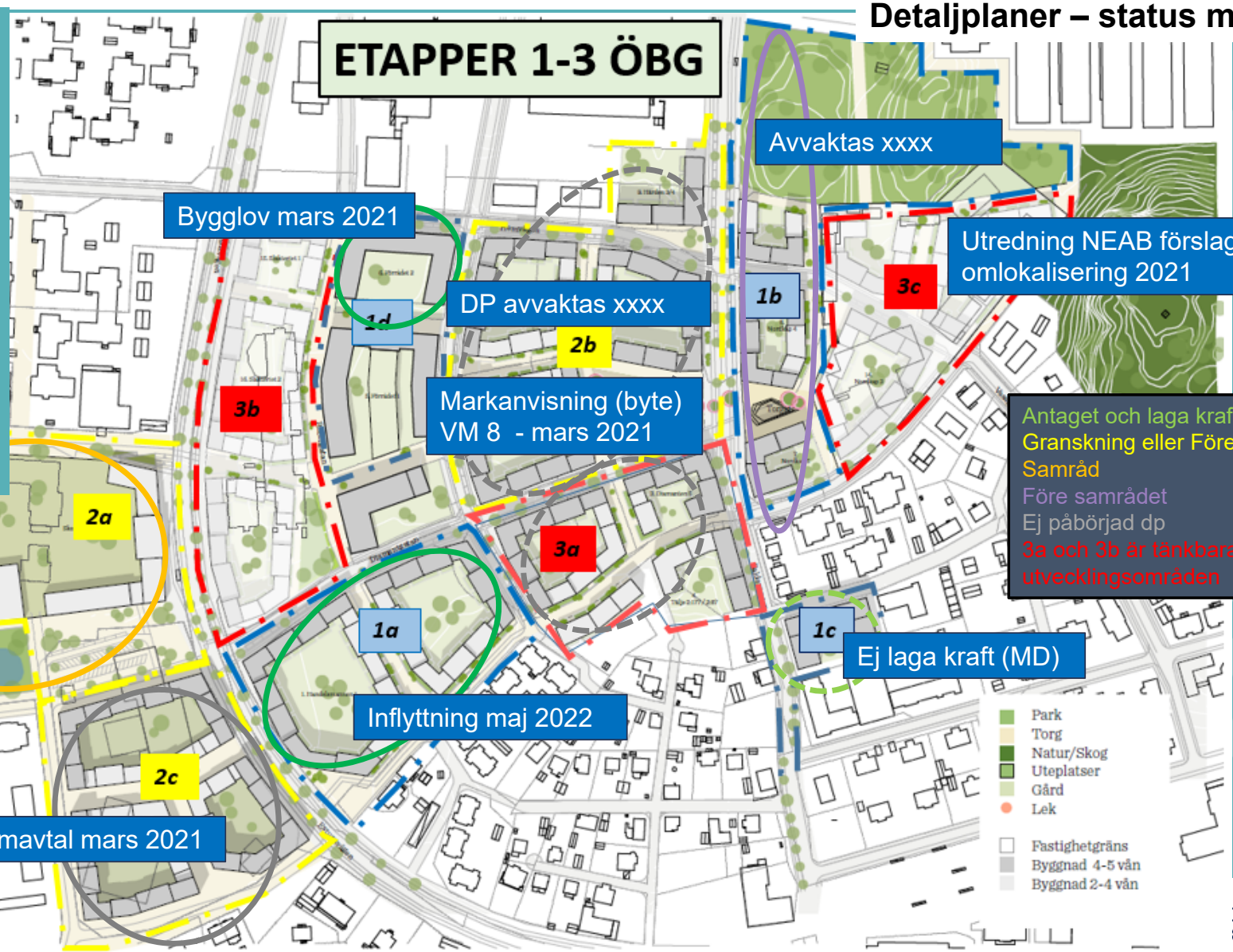
NORRTÄLJE KOMMUN

Detaljplaner – status mars 2021

Tider

- från planering till färdigställande

Etapp 1a	2018-2024
Etapp 1b	2018-2025
Etapp 1c	2018-2024
Etapp 1d	2013-2023
Etapp 2a	2019-2025
Etapp 2b	2020-2032
Etapp 2c	2020-2031
Etapp 3a	2027-2032
Etapp 3b	(2030)
Etapp 3c	(2030)



Antaget och laga kraft vunnet
Granskning eller Före Antagande
Samråd
Före samrådet
Ej påbörjad dp
3a och 3b är tänkbara utvecklingsområden

Intern

ORRTÄLJE KOMMUN

Del av Tälje 2:195 ”Kungsängsliljan”

Bryggårdsskolan / IES

Status:

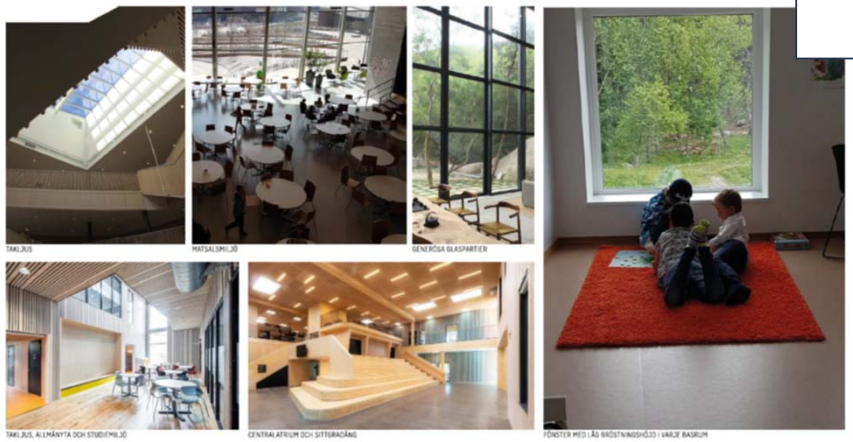
- Dp redo för granskning maj
- Planen flexibel – en stor sammanhållen eller två lite mindre separerade skolverksamheter möjliggörs
- Fortsatt tuff tidplan för etablering HT 2023 men kvarstår som mål.
- Förhandling pågår om sporthall med KoF/Fast.avd.

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

Förslag Gustavslund – campus Montessori

INSPIRATION - INTERIÖR



- **Planerad start HT 2023**
- **Bygglov apr-juni 2021**

NORRTÄLJE KOMMUN

Intern

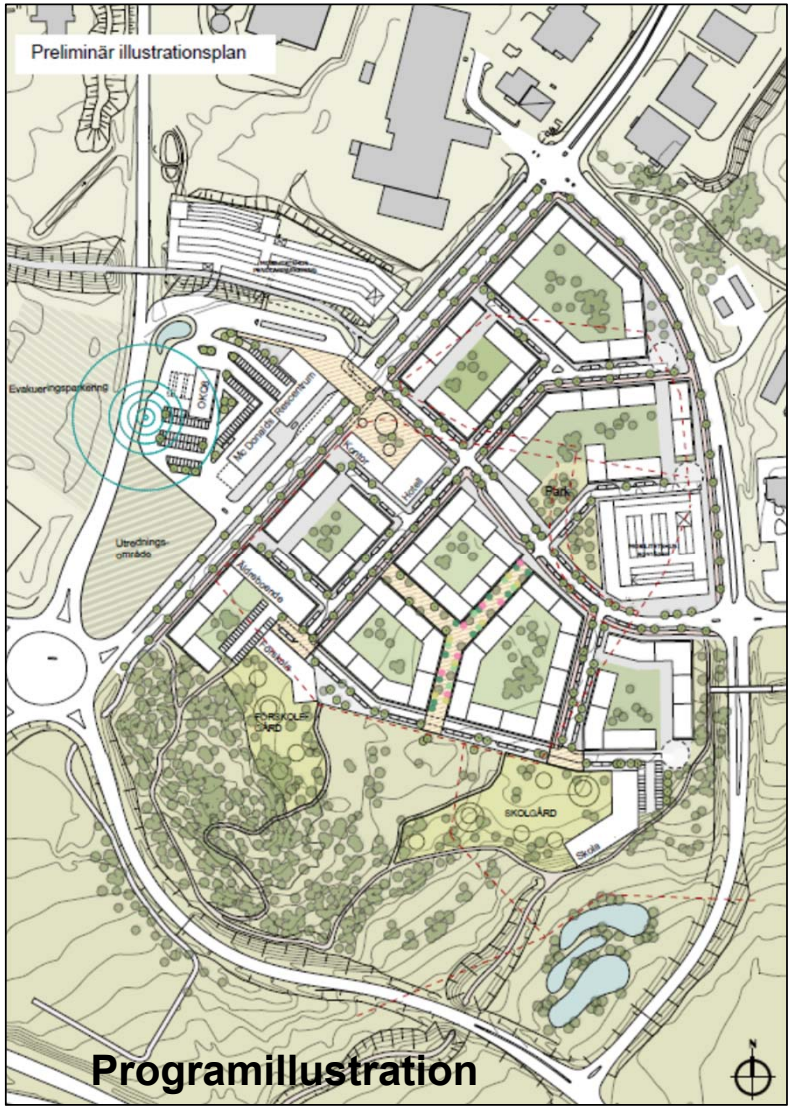
Stadsprojekt Närheten

2021-03-24

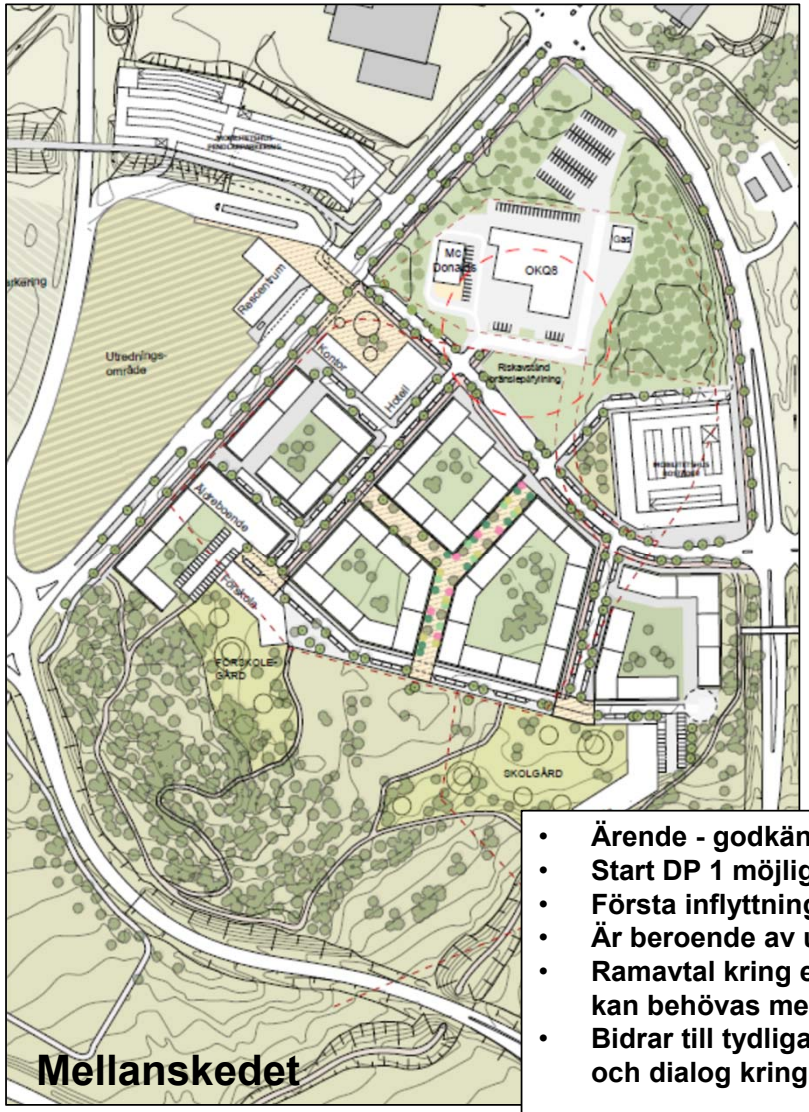
Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

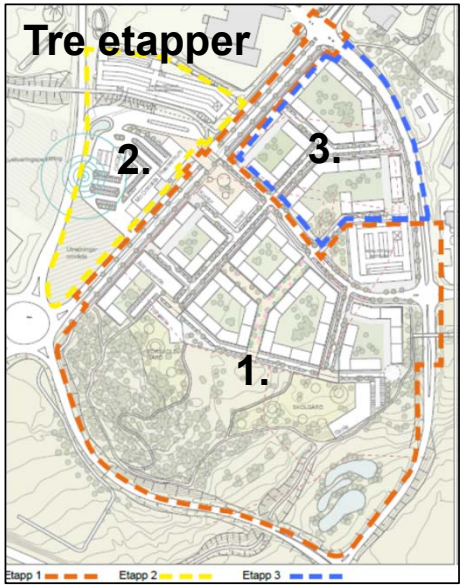
Planprogram mm - status



Programillustration



Mellanskedet



- **Ärende - godkännande planprogram SBU 24 mars 2021**
- **Start DP 1 möjligt 2021**
- **Första inflyttning etapp 1 möjlig efter 2027**
- **Är beroende av utökad va-kapacitet i Lindholmen.**
- **Ramavtal kring exploatering och förläggning av ÖFL kan behövas med fastighetsägare (Rikshem) 2021.**
- **Bidrar till tydligare förutsättningar för kalkyl, planering och dialog kring genomförandet.**

slut 2021-03-24

Intern