



Projektplan för exploateringsprojekt Kvarteret Jupiter, Jupiter 1, 10 och 15

Norrtälje 2021-

Liv Braathen

Anna Keskitalo

.....
Projektledare
Exploateringsingenjör

.....
Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret
Mark- och exploateringsavdelningen



Innehållsförteckning

1 Inledning	3
1.1 Dokumentets användning	3
1.2 Referenser	3
2 Projektets bakgrund och syfte	3
3 Övergripande målbeskrivning	4
3.1 Effektmål	4
3.2 Projektmål	5
3.3 Kommunens övergripande mål	5
4 Projektbeskrivning	6
4.1 Omfattning.....	6
4.2 Avgränsning	6
4.3 Antaganden och förutsättningar	6
4.4 Kritiska framgångsfaktorer	11
4.5 Tidplan	11
4.6 Ekonomi	12
5 Projektorganisation	12
5.1 Organisation.....	12
5.2 Intressenter, Rollfördelning	12
6 Genomförande	15
6.1 Metodplan	15
6.2 Risker	15



Revisionshistorik

Version	Beskrivning	Datum	Författare
0.1	Utkast	2021-03-22	Tatiana Filatova
0.2	Reviderad	2021-03-29	Liv Braathen
1.0	Första giltiga version		



1 Inledning

1.1 Dokumentets användning

Dokumentet är ett beslutsunderlag för att initiera projektet enligt kommunens projektmodell. Dokumentet ska ge en tillräcklig överblick av omfattning, grundläggande förutsättningar samt vilka övergripande mål som bedöms vara rimliga för projektet.

1.2 Referenser

Dokument	Sökväg
Översiktsplan 2040	Kommunens hemsida: Start / Trafik & stadsplanering / Norrtälje växer / Stadsplanering / Översiktsplanering / Översiktsplan 2040
Norrtälje kommuns mål och budget för 2021-2023	Kommunens hemsida: Start / Kommun & politik / Ekonomi / Mål och budget 2021-2023
Parkeringsstrategi för Norrtälje stad	Kommunens hemsida: Start / Trafik & stadsplanering / Norrtälje växer / Stadsplanering / Övergripande strategier / Parkeringsstrategi

2 Projektets bakgrund och syfte

Norrtälje stad växer och detta ställer krav på mer effektiva parkeringslösningar då belägningsgraden för stadens parkeringar ökar. Det har under lång tid framförts att parkeringsplatserna i Norrtälje stadskärna är för få, detta riskerar hämma handeln och försvåra för besökare i staden.

I maj 2019 fick kommunstyrelsekontorets Planering och strategiavdelning i uppdrag att utreda förutsättningarna för att anlägga ett parkeringshus inom kvarteren Jupiter 1, 10 och 15, (Dnr KS 2019-701). Inom ramen för uppdraget har Atkins Sverige AB och Abako arkitektkontor genomfört en förstudie där möjligheten till att placera ett parkeringshus, kombinerat med verksamhetsytor mot Tullportsgatan i kvarteret Jupiter, undersökts. Förslaget redovisar tre olika alternativa förslag för parkeringshus och äldreboende. Inom kommunen har sedermera en risk identifierats avseende överetablering av äldreboenden och behovet av nya idéer, utöver parkeringshuset, har aktualiserats för platsen.

Uppdraget att hitta alternativa lösningar inom kvarteret, förutom etableringen av ett parkeringshus, överlämnades i januari 2021 från Planerings och strategiavdelningen till kommunstyrelsekontorets Mark- och exploateringsavdelning (MEX).

I februari 2021 presenterade MEX en initial idé för KSO om att i kombination med ett parkeringshus omlokalisera stadens bibliotek, stadsarkiv och föremålsmagasin till platsen. Förslaget blev inte godkänt för vidare utveckling. I stället har det föreslagits att, i kombination med kraven på ett parkeringshus, utveckla platsen genom markanvisning och att anordna en anbuds-/markanvisningstävling.

Målet är att platsen ska bebyggas med ett parkeringshus med minst 150 kommunala parkeringsplatser och därutöver tillkommande övrig byggnation inom ramen för markanvisningen. Byggnationen av ett kommunalt parkeringshus kräver stora investeringar och projektets mål är att tillse bästa möjliga projektkonometri trots höga investeringskostnader.

De främsta målen med att markanvisa det aktuella området är att kommunen erhåller ett hållbart/möjligt bebyggelseförslag för kvarteret och ett marknadsmässigt pris för den mark som ska överlåtas samt att detta pris är konkurrensatt på den öppna marknaden.

För kommunen innebär projektet att Norrtälje stadskärna får en effektivare parkeringslösning än vad som finns på platsen idag, ny värden tillskapas som bidrar till att öka attraktiviteten av entrén till stadskärnan. Den nya byggnationen ska bidra till stadsbilden på ett positivt sätt och förbättra upplevelsen av platsen.

3 Övergripande målbeskrivning

3.1 Effektmål

- Bättre och utökade parkeringsmöjligheter i Norrtälje stadskärna.
- Bättre och effektivare trafiklösning.
- Yteffektiv markanvändning.
- En ny och mer inbjudande entré till Norrtälje stadskärna.
- Ett nytt kvarter i avslutning på handelsstråket Tullportsgatan.
- Tillkommande kvaliteter på platsen - ev. bostäder, handels- och/eller kontorslokaler tillskapas på platsen utöver ett parkeringshus.
- Främja handel i Norrtälje stadskärna och öka dess attraktivitet.
- Bidra till en hållbar utveckling eftersom markresurserna utnyttjas effektivare i ett kollektivtrafiknära och attraktivt läge.

3.2 Projektmål

Målsättningen med markanvisning genom en anbuds-/markanvisningstävling är:

- Att möjliggöra för minst 150 kommunala parkeringsplatser i parkeringshus.
- Att möjliggöra även för annan byggnation inom kvarteret genom att låta marknaden komma med lösningar.
- Att finansiera utvecklingen av platsen med intäkter i ett annars investeringstungt projekt.
- Med ovan sagt uppnå en acceptabel projektekonomi vilket innebär att intäkter från byggrätterna på platsen delvis täcker projektets investeringar.

3.3 Kommunens övergripande mål

Ärendet bidrar till följande övergripande mål i Översiktsplan 2040:

- Ett gott företagsklimat ska öka delaktigheten på arbetsmarknaden och utveckla nya och befintliga företag.
- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen.
- Norrtälje stad ska stimulera tillväxt och bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i hela kommunen.

Möjliggörandet av byggnation med bland annat ett parkeringshus inom kvarteret Jupiter bidrar till följande av kommunfullmäktiges långsiktiga mål i *Mål och budget 2021-2023*:

Målområde 1 - *Norrtälje ska ha en sund och hållbar ekonomi*; kommunen får intäkter i form av försäljningen av kommunal mark inom området, som bidrar till att minska de kommunala kostnaderna för projektet. På platsen tillskapas även nytta för invånarna.

Målområde 6 – *Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun*; med utveckling av kvarteret kommer nya värden att tillskapas på platsen som bidrar till att nya företag kan etablera sig och växa. På platsen skapas nya mötesplatser, affärsmöjligheter och arbetsplatser, allt i närhet till god kommunikation. Inom Målområde 6, *delområde 2 – Aktivt verka för att förbättra transportinfrastrukturen...* framkommer; För att säkra en god tillgänglighet för besökande och kunder till stadskärna I Norrtälje stad fortsätter planeringen av ett parkeringshus på Kv. Jupiter I stadskärnan, trafiköppning av parkeringshuset beräknas till 2023.

Norrtälje kommuns parkeringsstrategi har till syfte att bland annat, genom en gemensam syn på hur parkering ska hanteras, möjliggöra för en attraktiv och lättillgänglig stadskärna. Där framkommer att Norrtälje går från karaktären av en tätort till att bli en stad vilket ställer krav på nya typer av parkeringslösningar och en parkeringspolitik som styr mot ett hållbart resande.

4 Projektbeskrivning

4.1 Omfattning

Berörda fastigheter: Jupiter 1, 10 och 15.

Områdets storlek: 4595 kvm (Jupiter 1 – 1124 kvm, Jupiter 10 – 1637 kvm, Jupiter 15 – 1834 kvm).

Initieringspart: Norrtälje kommun.



Ortofoto över området

4.2 Avgränsning

Exploateringsområdet avgränsas av gränserna till de berörda fastigheterna Jupiter 1, 10 och 15, som ligger centralt inom Norrtälje stad, i anslutning till Stockholmsvägen och Tullportsgatan. Eventuellt kommer det att aktualiseras behov av utökning av området med de små intilliggande fastigheterna Tälje 4:30, Tälje 4:33, Tälje 4:55 och Tälje 4:56, för att främja en mer komplett och ändamålsenlig fastighetsindelning.

4.3 Antaganden och förutsättningar

Sammantaget bedöms projektet ha god förutsättning att uppfylla målsättningarna.

4.3.1 Översiktsplan

I översiktsplanen för Norrtälje kommun 2040 lyfter man vikten av en god transportinfrastruktur (och en välfungerande kollektivtrafik) för att uppnå en god tillgänglighet. En god tillgänglighet är att enkelt kunna nå utbudet och aktiviteterna i samhället och en förutsättning för att åstadkomma en uthållig och befolkningsmässig tillväxt. Tillgänglighet skapas bland annat genom att tillse goda parkeringsmöjligheterna för kommunens invånare och stadens besökare.

Vidare framkommer av översiktsplanen att Norrtälje stad ska växa med nya bostäder, handel och verksamheter samtidigt som de attraktiva och småskaliga värdena bevaras. Att riktiga stadskärnor är en bristvara i vår region stärker Norrtälje stads attraktivitet i ett regionalt perspektiv. Utvecklingen av kvarteret Jupiter bidrar till att stärka stadskärnan med handel och verksamheter samtidigt som utvecklingen även kommer att bidra till att stärka attraktiviteten av staden med omvandlingen av en intetsägande parkeringsyta till mer attraktiv bebyggelse i samspel med stadens höga kulturhistoriska värden.

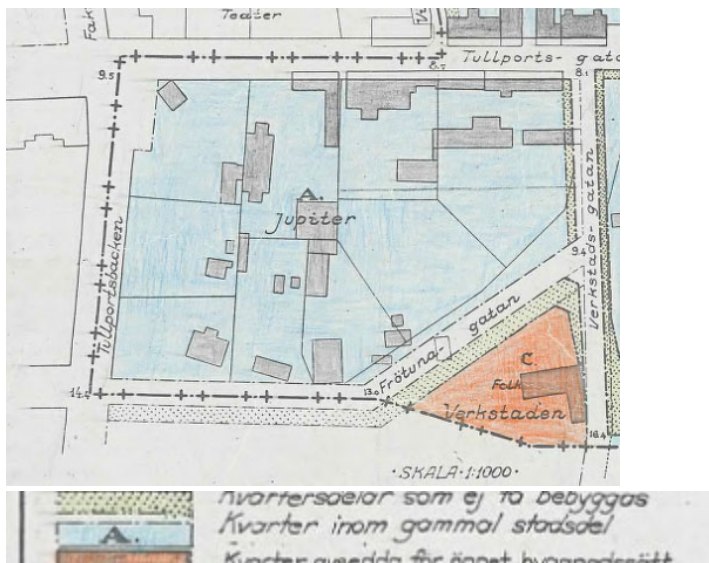
4.3.2 Detaljplaner

För område gäller Stadsplan för Norrtälje Stad, år 1914, akt 0188-B5. Området är avsett för kvarter inom gammal stadsdel. Enligt stadsplanebestämmelserna får byggnad inom kvarteret inte uppföras till större höjd till takfot än 14 meter och får inte innehålla flera än tre våningar exklusive vindsvåning.



Urklipp från Stadsplan för Norrtälje stad, 1914

År 1929 ändrades planen från 1914, akt 0188-B5 för kvarteren Faktoret, Phaeton, Phoebus, Venus, Verkstaden och Jupiter, akt 0188-B11. Ändringen rörde sig om smärre förskjutningar av kvartersgränser.



Urklipp planändring, 1929.

Preliminärt har bedömningen gjorts om att detaljplanerna för kvarteret möjliggör uppförande av parkeringshus samt annan byggnation i enlighet med egenskapsbestämmelserna gällande takhöjd (upp till 14 m till takfot) och våningsantal (tre våningar exklusive vindsvåning).

För område gäller tomtindelning, år 1958, akt 0188-C239. Inom ramen för planuppdrag har upphävande av tomtindelning av kvarteret Jupiter initierats, KS2021-303, för att möjliggöra ändamålsenlig fastighetsbildningen i enlighet med kommande exploatering av området.

4.3.3 Strandskydd

Området omfattas inte av något strandskydd.

4.3.4 Riksintressen

Hela kvarteret utgörs av område av riksintresse för kulturmiljövård, varför det ställs höga krav på nybyggnation avseende placering, utformning, materialval och anpassning till den befintliga miljön som äger höga kulturhistoriska värden. Det krävs troligt en antikvarisk utredning om hur riksintresset och platsens höga kulturmiljövärden ska beaktas vid kommande byggnation.

Området omfattas av *Bevarandeprogram för Norrtälje stadskärna*. I bevarandeprogrammet är byggnaden inom fastigheten Jupiter 10 utpekad som byggnad av positiv betydelse för stadsbilden och därmed kan den omfattas av Plan och bygglagens 8 kap. 13 § avseende att särskilt värdefulla byggnader inte får förvanskas. Dock kan rivning av en sådan byggnad vara möjlig men kan komma att kräva rivningslov.



Urklipp över kvarteret från Bevarandeprogram för Norrtälje stadskärna.

4.3.5 Kulturminnen och fornlämningar

Området ligger inom Norrtälje stadskärna som i sin helhet utgör fornlämning, L2016:8190 Stadslager, RAÄ-nummer: Norrtälje 42:1. Alla ingrepp i mark som omfattas av fornlämningskydd kräver tillstånd från länsstyrelsen.

Ett sådant tillstånd kan vara förenat med eventuella arkeologiska åtgärder. Om sådana åtgärder krävs och i så fall vilken typ och till vilken omfattning kan först fastställas av länsstyrelsen när det finns ett konkret förslag på plats gällande byggnationen inom kvarteret.



4.3.6 Rättigheter

Fastigheterna Jupiter 1, 10 och 15 belastas inte av några officialrättigheter eller övriga inskrivna avtalsrättigheter. Huruvida ledningar för olika ändamål sträcker sig inom området kommer att utredas inom ramen för projektet.

Det finns inte heller några registrerade förmånsrättigheter.

Upplåtelseformer och eventuella rättigheter kopplade till bygganden inom Jupiter 10 kommer också att utredas inom ramen för projektet.

4.3.7 Förorenade områden

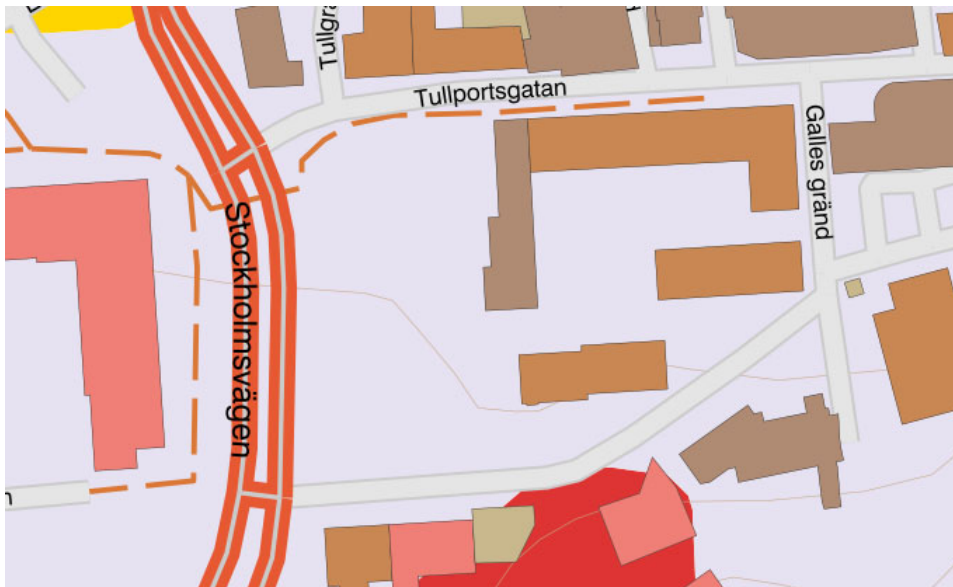
Inom området har det funnits en bensinstation. Denna verksamhet upphörde under första decenniet av 2000-talet. Det saknas i dagsläget uppgifter kring vilka marksaneringsåtgärder som vidtogs i samband med avveckling av den verksamheten.

Föroreningsgrad och ansvarsförhållanden behöver vidare utredas inom ramen för projektet.

4.3.8 Marktekniska förhållanden

Enligt underlag från SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta utgörs jorden i området främst av moränlera med ett jorddjup på mellan 5-20 meter. Det finns således inget berg mellan marknivån och ner till ca 5 meters djup.

Det krävs vidare en geoteknisk undersökning för att kunna dra några slutsatser kring eller rekommendationer för områdets geotekniska förutsättningar.



Utdrag ur SGUs Jordartskarta 1:25 000

4.3.9 Vatten och avlopp samt dagvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

4.3.10 Trafik

I dagsläge sker tillfart till området från Stockholmsvägen genom Galles gränd och Tullportsgatan. Inom projektet ska utredas möjlighet till en annan säkrare tillfart som också minimerar antalet trafikrörelser in i stadskärnan.

4.4 Kritiska framgångsfaktorer

- Helhetsgrepp vid planering, utredning, markanvisning och genomförande.
- Tydligt sätta ramarna för anbuds-/markanvisningstävlingen.
- Succesiv kalkylering i alla skeden.
- Visionsdrivet arbetssätt.
- Tydlig hållbarhetsambition som genomsyrar process samt kvalitet och innehåll.
- Öppen dialog och transparens mellan alla intressenter under hela projektet.
- Aktiv samverkan med nyckelaktörer.
- Dialogprocess som ger delaktighet för medborgare och företagare.
- Prioritera kvalitet framför kvantitet.

4.5 Tidplan

Projektet kommer att starta i maj 2021, med att kommunstyrelsen godkänner projektplan för exploateringsprojektet kvarteret Jupiter samt uppdrar till kommunstyrelsekontorets Mark- och exploateringsavdelning att påbörja projektet med att genomföra en markanvisning genom anbuds-/markanvisningstävling på platsen.

Start av projektet	Q2 2021
Markanvisningsförfarande	Q2 – Q4 2021
Start av genomförandeprojekt	Q3 2022
Marköverlåtelse	Q3 2022
Byggstart	Q4 2022
Färdigställande	Q4 2023 – Q2 2024

Den preliminära tidplanen enligt ovan kan komma att ändras. Tidplanen kan påverkas av förutsättningar för genomförandet som framkommer under projektets genomförande.

4.6 Ekonomi

Målsättningen är att delfinansiera utvecklingen av ett kommunalt parkeringshus med intäkter från marköverlåtelse (byggrätter) och eventuella exploateringsbidrag.

Intäkter och kostnader skall genom hela projektets skeden kalkyleras och bearbetas efter hand. Högre precision ska uppnås för varje skede.

Det är svårt att beräkna intäkter och kostnader i tidigt skede innan rimliga utredningar och ramar för projektet finns på plats. Det går endast att bedöma rimligheten. En uppskattning i detta skede är att intäkterna blir mindre än kostnaderna för projektet, då kommunen står för kostnader för minst 150 parkeringsplatser i parkeringshus. Projektet kommer att sträva efter högsta möjliga intäkt men då projektet är investeringstungt kommer projektet innebära betydande investeringar för kommunen.

Exakt vilka kostnader som kommer att kunna täckas av framtida exploateringsintäkter är svårt att säga i detta skede.

5 Projektorganisation

5.1 Organisation

Berörda avdelningar inom kommunen kommer under Mark- och exploateringsavdelningens ledning att organiseras i en arbetsgrupp för att säkerställa kapacitet att hantera ett tekniskt, ekonomiskt och kvalitetsmässigt framgångsrikt projekt. Externa parter kommer att upphandlas i den mån det bedöms behövas för projektet och en exploitör kommer att utses inom ramen för markanvisningsprocessen.

5.2 Intressenter, Rollfördelning

EXTERN INTRESSENT	VAD	SKEDE
MEX	Projektledning Ansvarar för framtagande av handlingar kopplade till markanvisningsförfarandet Ansvarar för avtal Deltagande i genomförandet av projektet	Under hela markanvisningsprocessen

INTERN INTRESSENT	VAD	SKEDE
Plan	Projektdeltagare, ingår i arbetsgrupp och bedömningsgrupp för utvärdering	Under hela markanvisningsprocessen
Gata/park	Projektdeltagare, ingår i arbetsgrupp och bedömningsgrupp för utvärdering Projektledare genomförande av projektet - anläggande av allmän plats vid kommunalt huvudmannaskap	Under hela markanvisningsprocessen Ansvarar för genomförande av allmän plats och samordning med exploatör i genomförandeskedet
Stadsarkitekt	Projektdeltagare, ingår i arbetsgrupp och bedömningsgrupp för utvärdering	Under hela markanvisningsprocessen
VA (NVAA)	Projektdeltagare, ingår i arbetsgrupp Projektledare genomförande av projektet - anläggande av allmänt VA	Genomförande av VA kopplat till projektet
Bygglov	Projektdeltagare, ingår i arbetsgrupp och bedömningsgrupp för utvärdering	Under hela markanvisningsprocessen
Fastighet	Projektdeltagare, ingår i arbetsgrupp och bedömningsgrupp för utvärdering Projektledare genomförande av projektet (parkeringshus)	Under hela markanvisningsprocessen Ansvarar för genomförande av parkeringshus och samordning med exploatör i genomförandeskedet

Miljö och hälsoskydd	Projektdeltagare, ingår i arbetsgrupp	Under hela markanvisningsprocessen
Räddningstjänsten	Vid behov	
Renhållning	Vid behov	
Planering och strategi	Projektdeltagare, ingår i arbetsgrupp	Under hela markanvisningsprocessen
Kommunikation	Stöd i kommunikationsfrågor	Markanvisningsförfarandet
Politik	Beslutsfattare Informerar	Under hela processen

EXTERN INTRESSENT	VAD	SKEDE
Antikvarie <i>(upphandlas)</i>	Projektdeltagare, ingår i arbetsgrupp och bedömningsgrupp för utvärdering	Under hela markanvisningsprocessen
Exploator <i>(utsedd genom markanvisningsförfarande)</i>	Informerar Avtalspart Projektledning genomförande	Delar av markanvisningsprocessen Ansvarar för genomförandet av projektet och för samordning med övriga intressenter i projektet
Sakägare/ medborgare/ fastighetsägare/ näringsidkare	Informerar	Löpande

6 Genomförande

6.1 Metodplan

Projektet ska drivas enligt Norrtälje kommuns generella projektmodell samt i enlighet med gällande lagstiftning och avdelningens rutiner och mallar för denna typ av projekt.

6.2 Risker

Risker som hotar att projektplanen inte kan uppnås:

- Resultat i kommande utredningar som visar på att det inte är lönsamt/lämpligt att genomföra projektet.

Risker som hotar att effektmål inte kan uppnås:

- Att utredningar visar på att det inte är lönsamt/lämpligt att genomföra projektet.

Risker som hotar att effektmål inte kan uppnås vid önskad tidpunkt:

- Utredning som visar att marken kräver omfattande saneringsarbete.
- Länsstyrelsen kräver arkeologisk utredning och åtgärder därmed.
- Svårigheter att hitta en ersättningsparkering under tiden för projektets genomförande.
- Ej intressanta/intäktsbringande tävlingsbidrag.
- Konjunkturförändringar som påverkar när i tiden exploatör kommer att bygga.
- Beslut och investeringsmedel ej motsvarar behov.
- Utredning och projektering ger ny kunskap eller visar på större svårigheter som måste omhändertas.
- Olika målbild och ambitioner hos nyckelaktörer eller dålig samverkan/kommunikation.
- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation.