



Mark- och exploateringsavdelningen

Handläggare: Liv Braathen
Titel: Exploateringsingenjör
E-post: liv.braathen@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av projektplan avseende exploateringsprojekt Kvarteret Jupiter samt godkännande av start av anbuds-/markanvisningsförfarande avseende Kvarteret Jupiter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Godkänna projektplan för exploateringsprojekt Kvarteret Jupiter
2. Uppdra åt kommunstyrelsekontorets Mark- och exploateringsavdelning att starta ett anbuds-/markanvisningsförfarande för Kvarteret Jupiter

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Norrtälje stad växer och detta ställer krav på mer effektiva parkeringslösningar då belägningsgraden för stadens parkeringar ökar. Målet för detta projekt är att kvarteret Jupiter, inom Norrtälje stadskärna, ska kunna utvecklas till en attraktiv plats innehållande bland annat ett kommunalt parkeringshus med minst 150 parkeringsplatser samt övrig lämplig bebyggelse på platsen. Målet är att utlysa en anbuds-/markanvisningstävling där marknaden ges möjlighet att komma med kreativa förslag inom de ramar som projektet identifierat och som kommunen sätter upp. Projektet bedöms som investeringstungt, där kostnaderna förväntas att överstiga intäkterna.

Ärendet

Bakgrund

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 mark- och exploateringsavdelningen 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.

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning.

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att föreslå kommunstyrelsen att besluta godkänna projektplan avseende exploateringsprojekt Kvarteret Jupiter samt godkänna start av anbuds-/markanvisningsförfarande avseende Kvarteret Jupiter.

I och med godkännande av projektplanen samt godkännande av start av anbuds-/markanvisningsförfarandet kan mark- och exploateringsavdelningen börja arbeta aktivt med projektet och påbörja förberedelserna inför en markanvisningsprocess.

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 exploatör avseende byggnation kommer att utses inom ramen för markanvisningsprocessen.

Kvarteret Jupiter är beläget i hörnet mellan Stockholmsvägen och Tullportsgatan i de centrala delarna av Norrtälje stad och utgörs av fastigheterna Jupiter 1, 10 och 15, se nedan kartbild. Områdets totala areal uppgår till cirka 4 600 kvm. För området finns i dagsläget en gällande Stadsplan för Norrtälje Stad, 1914 (akt 0188-B5) samt en smärre planändring från 1929 (akt 0188-B11). Enligt planbestämmelserna får byggnad inom kvarteret inte uppföras till större höjd till takfot än 14 meter och inte innehålla fler än tre våningar exklusive vindsvåning.

Kvarteret ligger inom kommunalt verksamhetsområde avseende VA.



Bild 1. Ortofoto över Norrtälje stadskärna med kvarteret markerad med röd cirkel.

Målet är att kvarteret 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 projektekonomi 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 överlätas samt att detta pris är konkurrenssatt 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.

Projektet kommer innan det att anbuds-/markanvisningstävling kan komma igång tillse att projektet kan genomföras på ett sätt som skapar så få problem och överraskningar som möjligt i ett genomförandeskede. Projektet ska tydligt kunna identifiera de kriterier och ramar som behöver sättas upp avseende markanvisningstävlingen. I ett initialt skede kommer arbetsgruppen titta vidare på de förutsättningar och begränsningar som i dagsläget finns på platsen och huruvida och på vilket sätt dessa kommer att påverka projektet. Dessa är bland annat identifierade till:

- Riksintresse för kulturmiljövård och Bevarandeprogram för Norrtälje stadskärna
- Kulturminnen och fornlämningar
- Förorenade områden
- Marktekniska förhållanden
- Övriga rättigheter som kan finnas kopplade till området

Barnkonsekvensanalys, jämställdhetsanalys samt äldre- och jämställdhetsperspektiv är inte tillämplig för ärendet.

Lagkrav

Kommunens hantering av markanvisningar regleras i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Genomförandet av detaljplan samt köp av fast egendom behandlas i plan- och bygglagen (2010:900), 6 kap PBL, samt jordabalken (1970:994), 4 kap JB.

Övergripande gäller 2 kap 3 § likställighetsprincipen i kommunallagen.

Koppling till gällande styrdokument

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.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

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.

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.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsenhetens bedömning i detta ärende är att det utifrån områdets och projektets förutsättningar är ett investeringstungt projekt, där kostnaderna förväntas att överstiga intäkterna. Projektet kommer med detta sagt att arbeta för en så god projektekonomi som möjligt.

Tidplaner

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

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

Anna Keskitalo
Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Charlotte Köhler
Tf. Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsavdelningen

Bilagor

Bilaga 1 – Projektplan

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadskontoret
Förvaltningsdirektör
Mark- och exploateringsavdelningen
Handläggare
Exploateringsingenjör