Samhällsbyggnadsprojekt

SBU 2021-05-26

Dagordning SBU rapporteringsplan från Samhällsbyggnadsprojekt

26 maj 2021

- **Allmänt**
  - Corona lika maj 2021 – ej särskild redovisning

- **Norrtälje Hamn**
  - G1-G3 allmän status dp mm - förväntningar 2021
  - Markanvisningsprogram för kv 9AB hotell mm

- **Lommarstranden**
  - Etapp 1
    - Allmän status (FU entreprenad, FOS-åtgärder, avverkning, mm)
  - Etapp 2
    - Mer info prel. vid kommande SBU 18 aug
- **Övre Bryggårdsgärdet**
  - Allmän status dp mm
  - Förnyad markanvisningstävlingar föreslås för Vaktmästaren 2/5/6 – Härden 3/4 - Nordkap 5
  - Norrtälje Energis lokalisering

- **Närheten**
  - Allmän status - nuläget

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

Allmän del

Bedömning Corona *(bedömning maj 2021)*

Bedömning av projektstatus maa coronaviruset och konsekvenser av detta…

Vi har erhållit flera anmälningar (underrättelser) av tidsförlängning 2020 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. Under 2021 har inga underrättelser inkommit.

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. Produktion pågår i NH, ÖBG, L1 enligt plan.

Skeden där **exploateringsprojekt är känsliga** är när kommunen avyttrat mark som ska försäljas vidare till tredje man / konsumenten. För den sistnämnda gruppen är bedömningen att marknaden kan avvakta eller bli oroad av helt andra saker just nu än att prioritera att byta bostad under pandemin och därmed kan man riskera en fördröjning i de projekt som inte startat per idag som innebär att intäkter till kommunen kan påverkas (senareläggas). I Norrtälje Hamn har lägenhetsförsäljningen 2020 minskat till 2018 års nivå när omvärldspåverkan senast var tydlig (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.

Projekten

Norrtälje Hamn

SBU 2021-05-26

G1-G3 Detaljplaner – status allmänt

G1-G3:

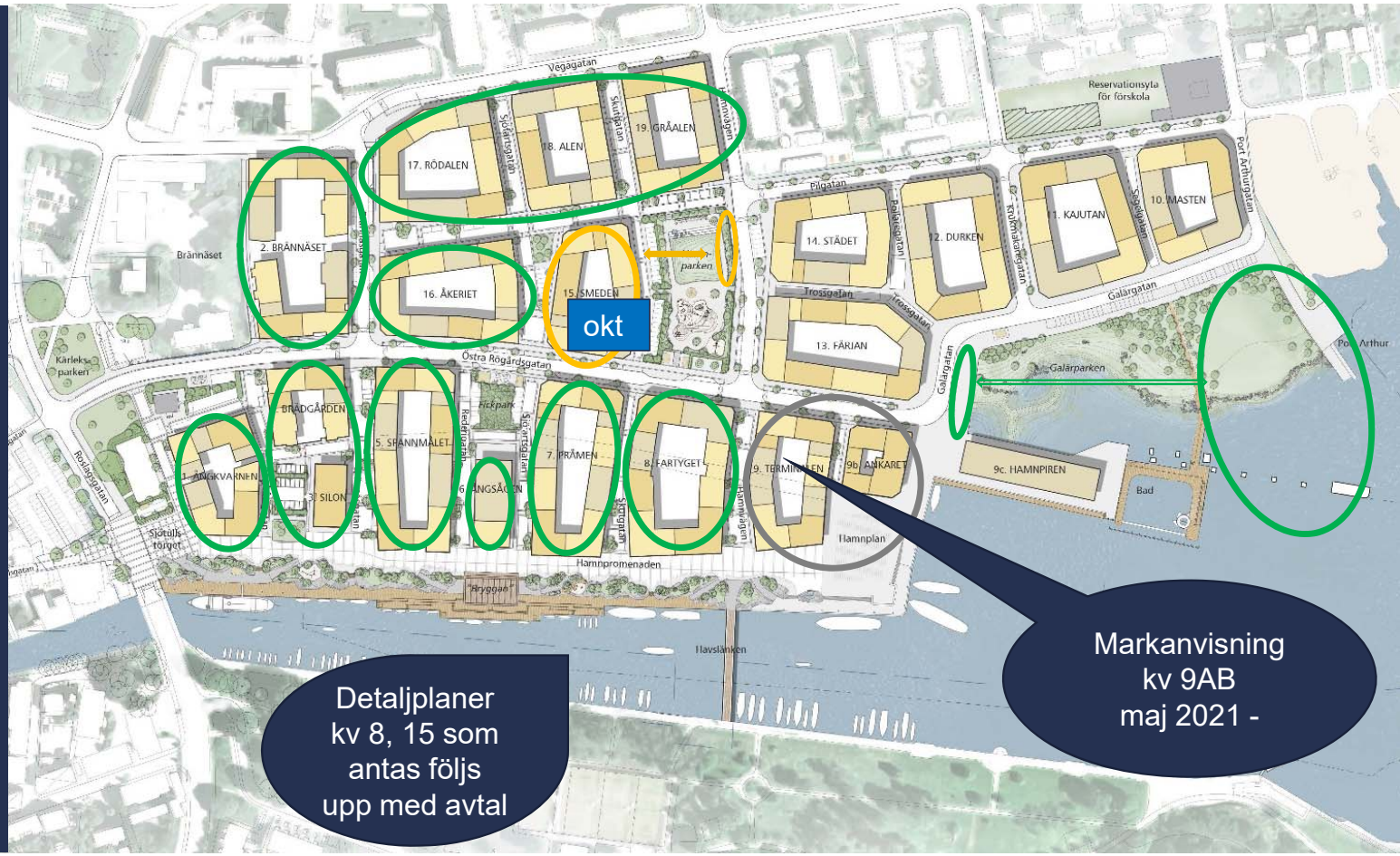
Totalt ca **2 100** lägenheter

(varav 160 vårdboende)

(varav ca 400 hyresrätter)

ca + 10.000 kvm LOA

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



Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

Förväntningar 2021...

NORRTÄLJE KOMMUN

MARKANVISNING kv 9AB - igång

Markanvisningstävling – Norrtälje Hamn etapp 3

6 maj 2021

Norrtälje kommun inbjuder härmed till intresseanmälan (prekvalificering) för deltagande i markanvisningstävling i Norrtälje Hamn.

Markanvisningen kommer att ske i flera steg med utgångspunkt i en intresseanmälan där 2-3 intressenter väljs ut för vidare markanvisningsprocess. Syftet med markanvisningen är att hitta en lämplig byggherre för en kommande markförsäljning efter detaljplaneläggning av aktuell mark.

Inriktningen för markanvisningen avseende kvarter 9AB är:

- Hotell med konferens och med möjlighet till kultur/kulturevenemang
- Övriga lämpliga funktioner som kan kombineras med ovan, till exempel kontorslokaler
- Lokaler i bottenplan (centrumverksamhet – butiker, handel, restaurang med mera)
- Bostäder med fri upplåtelseform
- Minst 16 000 BTA ovan mark

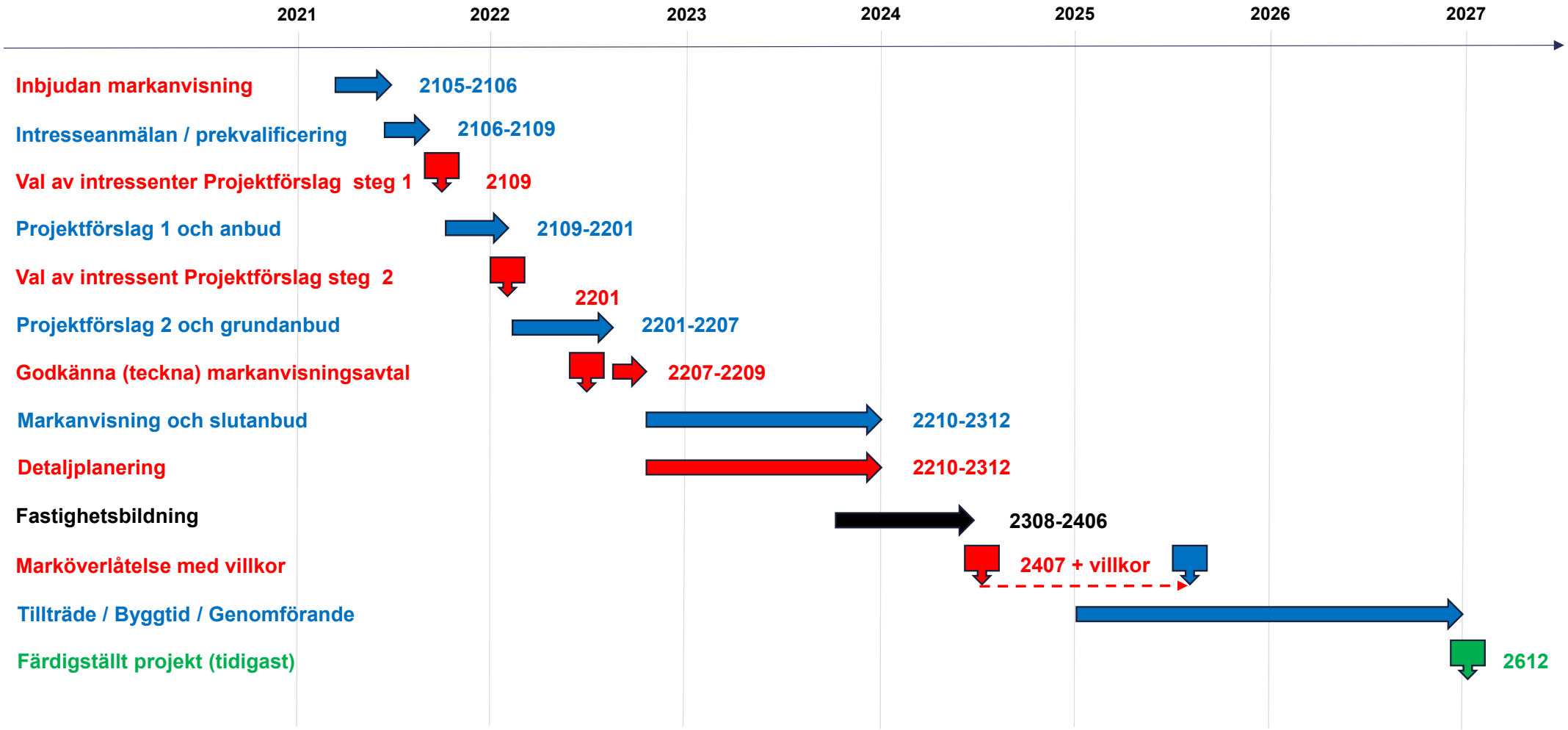
Kommunen ser också ett intresse och möjlighet till ett arrende eller liknande rättighet för kvarter 9C beläget på piren i syfte att uppföra och driva kompletterande verksamhet av publikt slag om detta kan bidra och fungera i ett helhetskoncept tillsammans med verksamhet i kvarter 9ab samt erbjuda service till kommunens stadsbad invid piren. Anbudslämnare kan i dialog med kommunen erbjudas detta om detta kan stärka attraktionen kring hamnen, kvarteren.

ÖPPEN ANNONSERING AV PREKVALIFICERINGEN
5 maj – 5 juli

https://www.norrtalje.se/nyheterna/2021-052/markanvisningstavling--norrtalje-hamn-etapp-3/

Intern

NORRTÄLJE KOMMUN



Prel tidplan för MARKANVISNING kv 9AB

Rev 2021-04-14

2021-05-26

NORRTÄLJE KOMMUN

Intern

LOMMARSTRANDEN

SBU 2021-05-26

ETAPP I
Status

- **Projektledning arbetar med genomförandet i samverkan mellan kommunen och exploatörerna.**
- **En exploatör har påbörjat bygglovsskedet.**
- **Lantmäteriförrättning, kvartersbildning, pågår - bedöms klart juni 2021.**
- **<u>Skogsavverkning</u> påbörjas under maj 2021**
- **Ombyggnation/<u>anpassningar FOS-byggnad</u> påbörjas maj 2021**
- **<u>Upphandling</u> av Entreprenad i strategisk samverkan (ESS) pågår. Tilldelning i juni är planerad.**

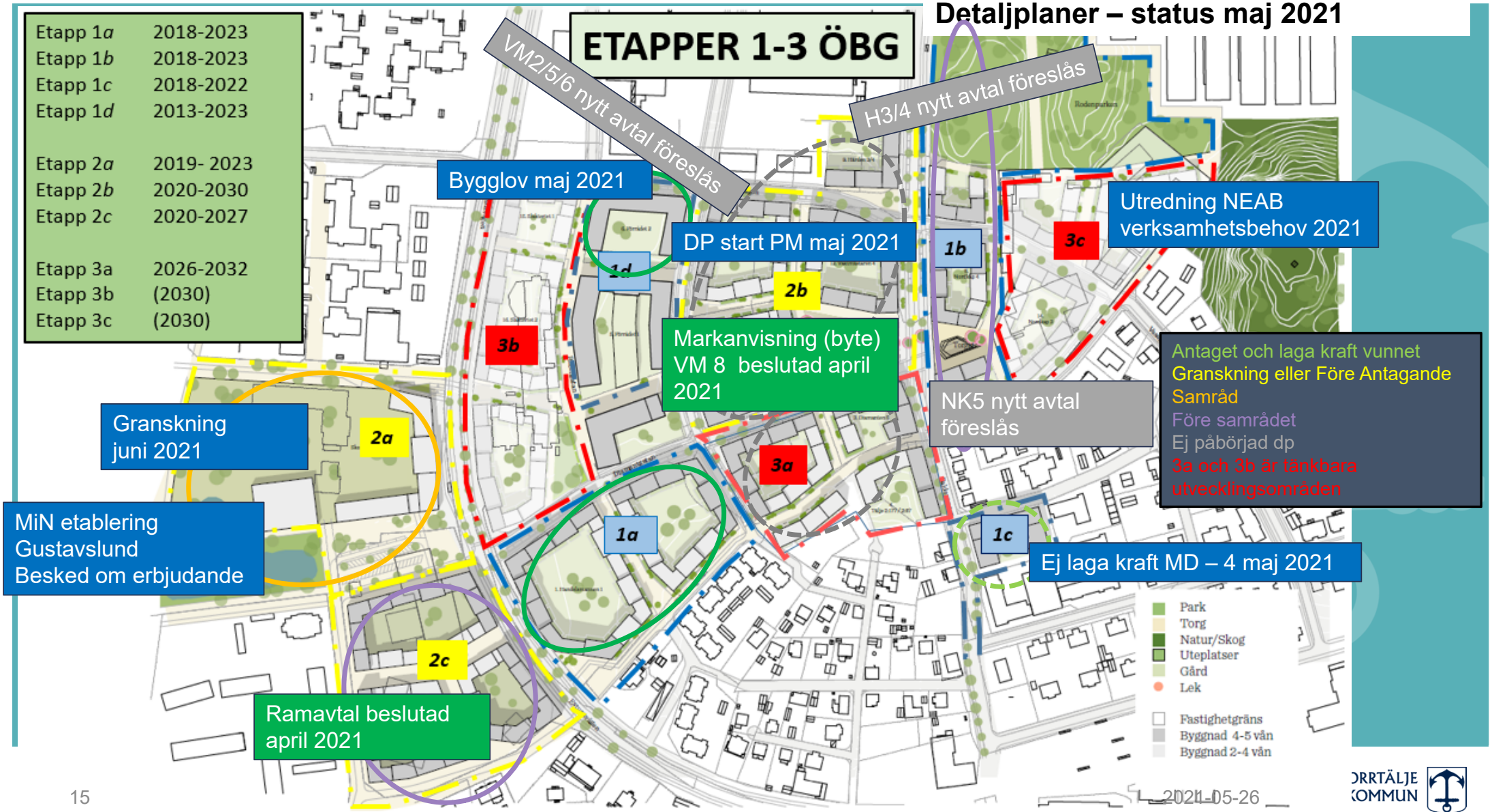
ETAPP 2
Status

- **Återkoppling prel. SBU aug 18 – förstudie pågår.**

Övre Bryggårdsgärdet

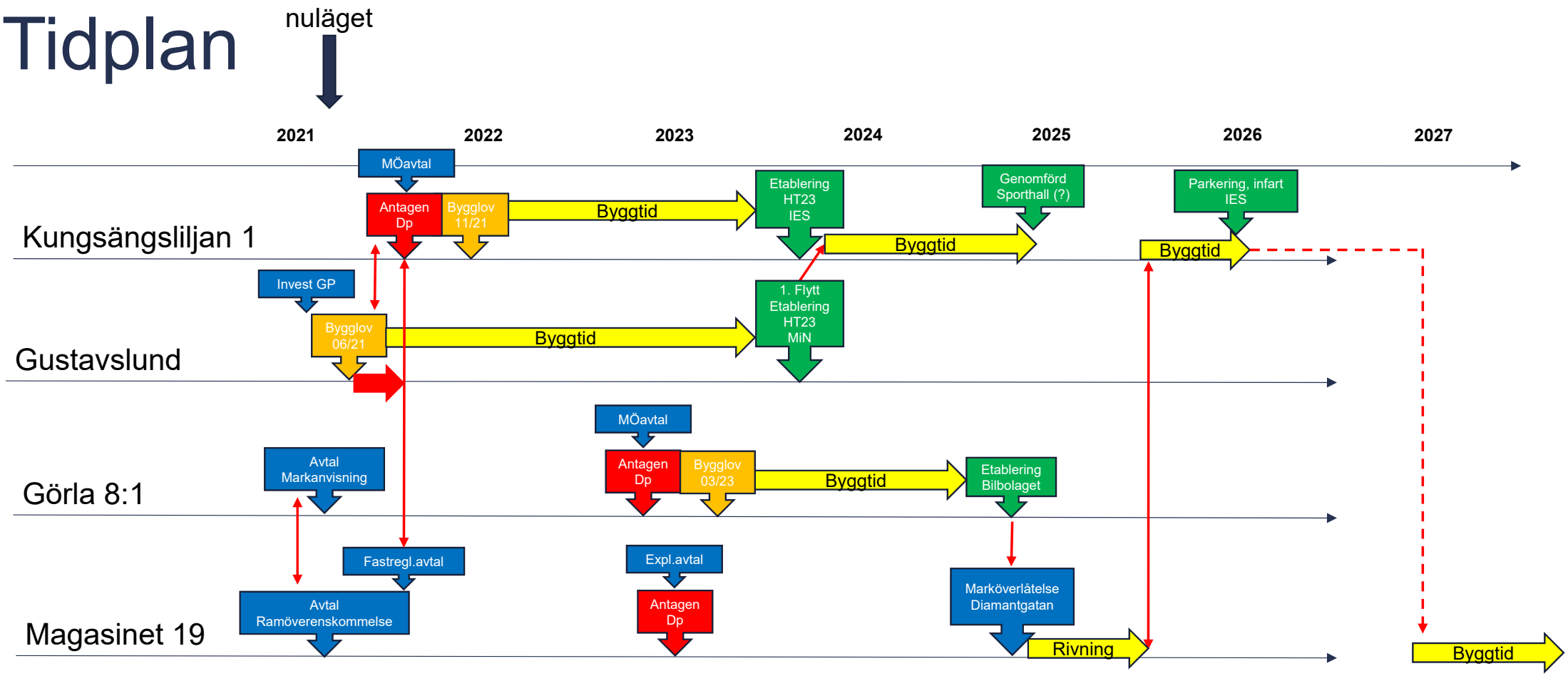
SBU 2021-05-26

Detaljplaner – status maj 2021



Intern

Tidplan



Intern

NORRTÄLJE KOMMUN

Markanvisningsavtal (MAA) för ÖBG

Önskemål om beslut;

Att de tre markanvisningsavtal som löpt ut bör förnyas genom ny markanvisningstävling och därefter nya markanvisningsavtal i syfte;

1. att få aktuell konkurrensutsättning,
2. infoga beslutat kvalitets- och hållbarhetsprogram som avtalsförutsättning
3. anpassning till framtagna etappindelning och tidsplanering (investeringsplan)

Önskat beslut avser Nordkap 5, Härden 3/4 och Vaktmästaren 2/5/6.

Markanvisningstävling bör ske år (2021) - 2023 där Vaktmästaren 2/5/6 är mest prioriterad utifrån pågående planering, avtal etc. Löften om tillträde får anpassas efter detaljplanering och tillgänglig VA-kapacitet.

Frågan utgår också från ett behov av att kommunicera och ge besked till berörda aktörer.

NEAB – om/samlokalisering till Arsta

- Bakgrund

Detaljplanen för Nordkap 4 mfl är beroende av att den bulleralstrande verksamheten inom NEAB (Nordkap 3) omlokaliseras bl.a. pga buller och trafik. På längre sikt bedöms verksamheten ha ett intresse av att inte trängas i växande stadskärna.

NEAB anser själva att behov av flytt idag saknas, men ser fördelar med att samla verksamheten vid Arstaverket samt ser utmaningar med att i en snar framtid bedriva sin verksamhet inom den växande staden och närmare ny bostadsbebyggelse.

- Syfte och mål

Öka exploatering och anpassa markanvändning för den växande stadskärnan och samlokalisera NEAB´s verksamhet. Projektet önskar stöd från styrgruppen att fortsätta driva frågan om omlokalisering av NEAB och få uppdraget att föreslå olika alt lösningar inkl tidplan och ekonomisk konsekvens samt föra dialog med NEAB om detta.

- Frågeställning:

Har projektet mandat att driva övergripande utredning och förslag om omlokalisering?

(Styrgruppen för stora projekt har tillstyrkt förslaget 6/5.)

Indelning av verksamheten på Nordkap 3

A. Kontor/verkstad
B. Verksamhetsytor (garage, lager, köryta och upplagsplatser)
C. Energicentral (infrastruktur, ej arbetsplats)
D. Mottagningsstation och fiberhub (infrastruktur, ej arbetsplats)

NEAB idag vid

Förslag ny NEAB lokalisering vid

Ny Dp tas fram och är beroende av att nedgrävning av koncessionsledning genomförs. Möjligt att NEAB:s kontor etableras i samma byggnad som stadsarkivet vilket kan minska totalkostnaden för byggnationen. Kommunen kan äga och hyra ut till NEAB.

Utarrenderat till tillfällig parkering för Lommarstranden till 2028. Området tas med i Dp för stadsarkivet. Kommunen kan överlåta denna mark efter arrendeavtalet utgått.

Verksamhetsmark enligt gällande dp, är idag utpekad som reservationsyta för Arstaverkets utbyggnad.

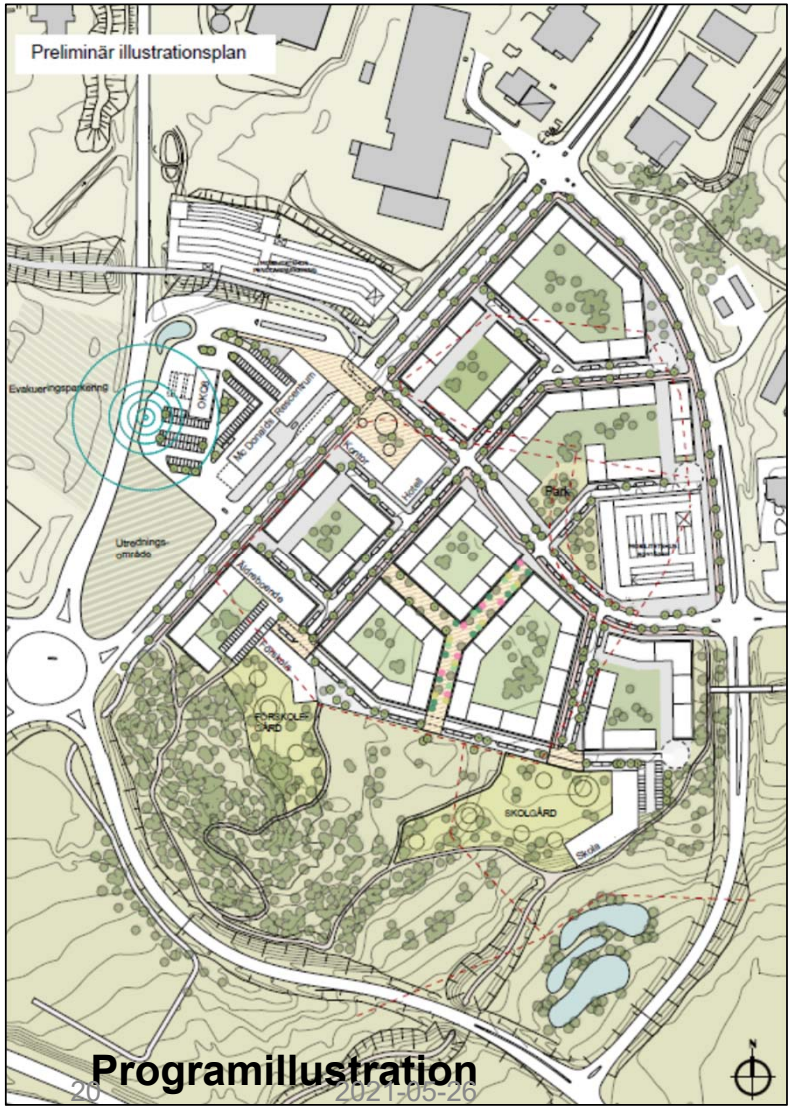
Flytt av logistikcentrum/verkstad (A) → Ny kontorsbyggnad (B) → Tillgång till mark för utökning av verksamheten (C)

NORRTÄLJE KOMMUN

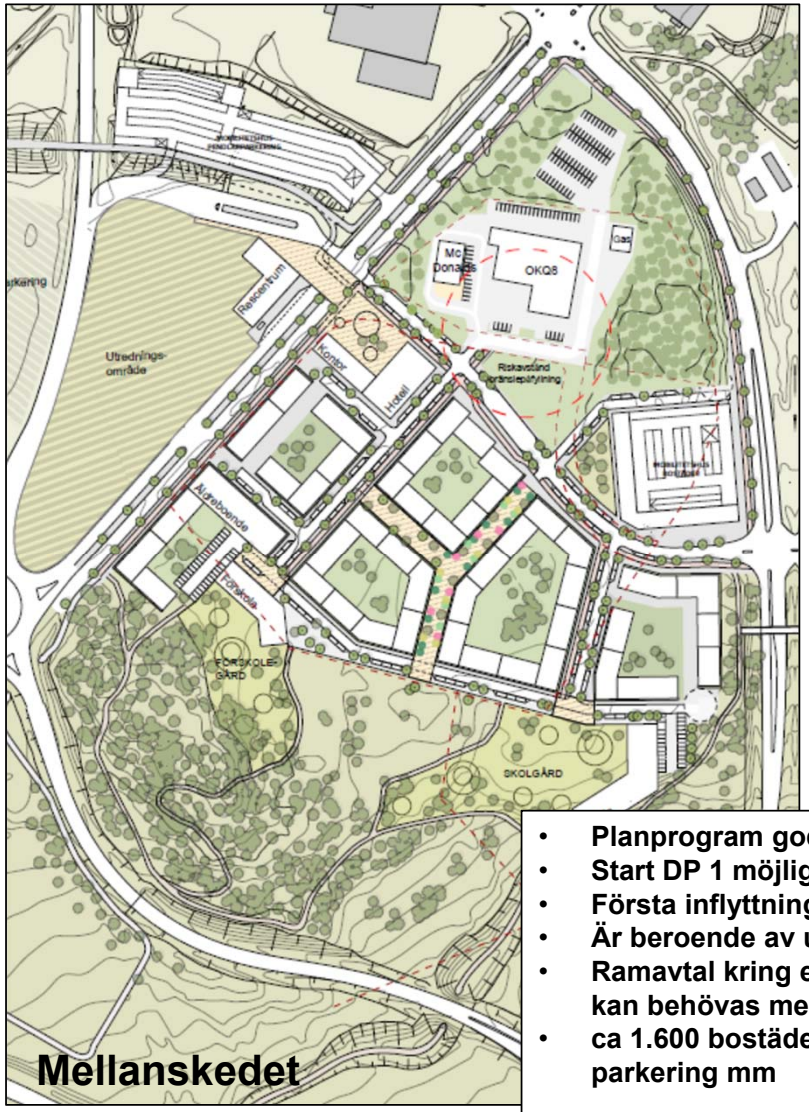
Stadsprojekt Närheten

SBU 2021-05-26

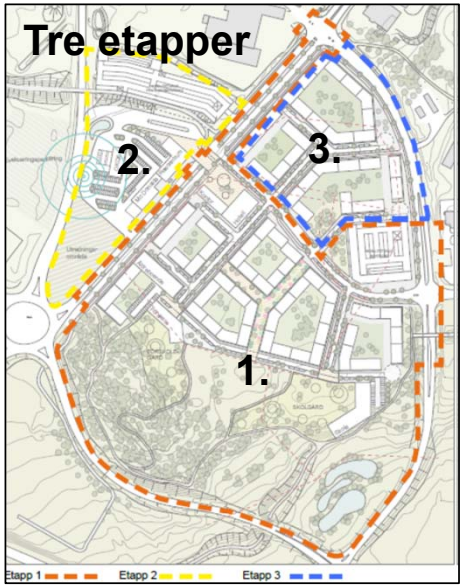
Planprogram mm – status och nuläge



Programillustration



Mellanskedet



- Planprogram godkänd i KS 12 april 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.
- ca 1.600 bostäder, hotell, skola (400), FSK, ÄB, mack, parkering mm

Intern

slut 2021-05-26

Intern