Samhällsbyggnadsprojekt

SBU 2021-09-15

NORRTÄLJE KOMMUN

Intern

Dagordning SBU rapporteringsplan från Samhällsbyggnadsprojekt

15 sep 2021

- **Allmänt**
  - Corona aug 2021 – mm
  - Leverantörspåverkan – prisökningar i omvärlden

- **Norrtälje Hamn**
  - G1-G3 allmän status dp mm – nuläget av våra förväntningar
  - Uppsiktsplikt T2 (2021) (lyfts KS okt)
  - Markanvisningsprogram för kv 9AB hotell mm
  - (separat ärende) Avtal om marköverlåtelse (kv8) pågår

- **Lommarstranden**
  - Etapp 1
    - Allmän status (FU entreprenad, FOS-åtgärder, avverkning, mm)
    - Upphandling entreprenör– förutsättning för byggnation etablerad
  - Etapp 2
    - Avvaktar kapacitetsutredningen

- **Övre Bryggårdsgärdet**
  - Allmän status dp mm
  - Marköverlåtelseavtal för ny grundskola (KF okt) – investeringsärende sker separat

- **Närheten**
  - Allmän status – nuläget
  - Fråga om viss va-investering för samordningsnytta med Lommarstranden etapp 1
  - Intressenter med högt intresse – Rikshem vill fullfölja (”sitt”) planprogram

NORRTÄLJE KOMMUN

Allmän del

Bedömning Corona mm *(bedömning aug 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 2021 ökat från föregående år, och markanbud i hamnen har inte visat på ett minskat intresse**. 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. Flera transaktioner har ägt rum.**

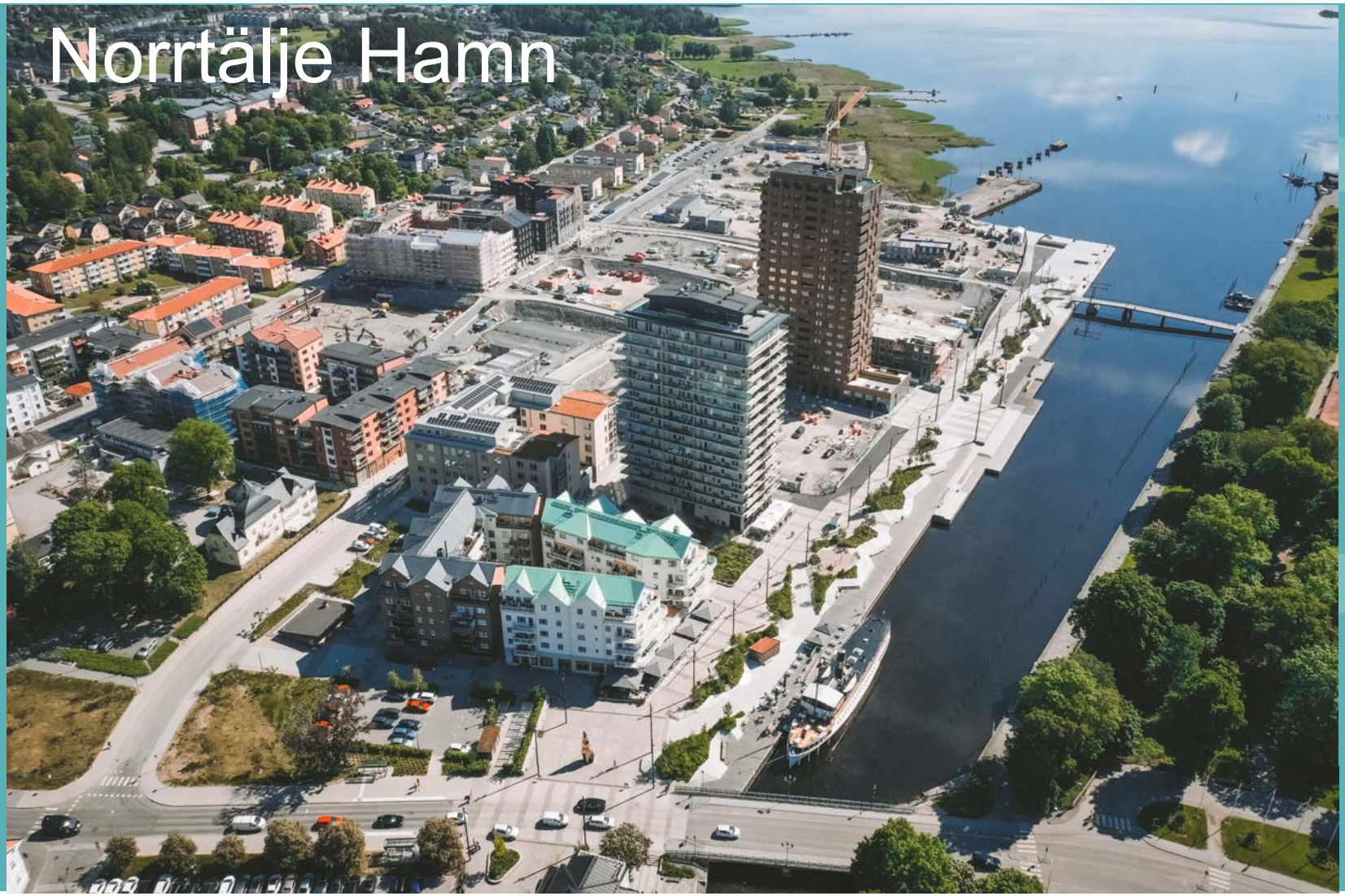
Leverantörsledet har under senaste perioden visat oro och **flera prishöjningar av inte obetydande värde har ägt rum**. En del kan inte uteslutas ha påverkats av pandemin även om andra orsaker kan finnas tex betong, trä, stål mm

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

NORRTÄLJE KOMMUN

Projekten

Norrtälje Hamn



SBU 2021-09-15

NORRTÄLJE KOMMUN

Intern

G1-G3 Detaljplaner – status allmänt

G1-G3:

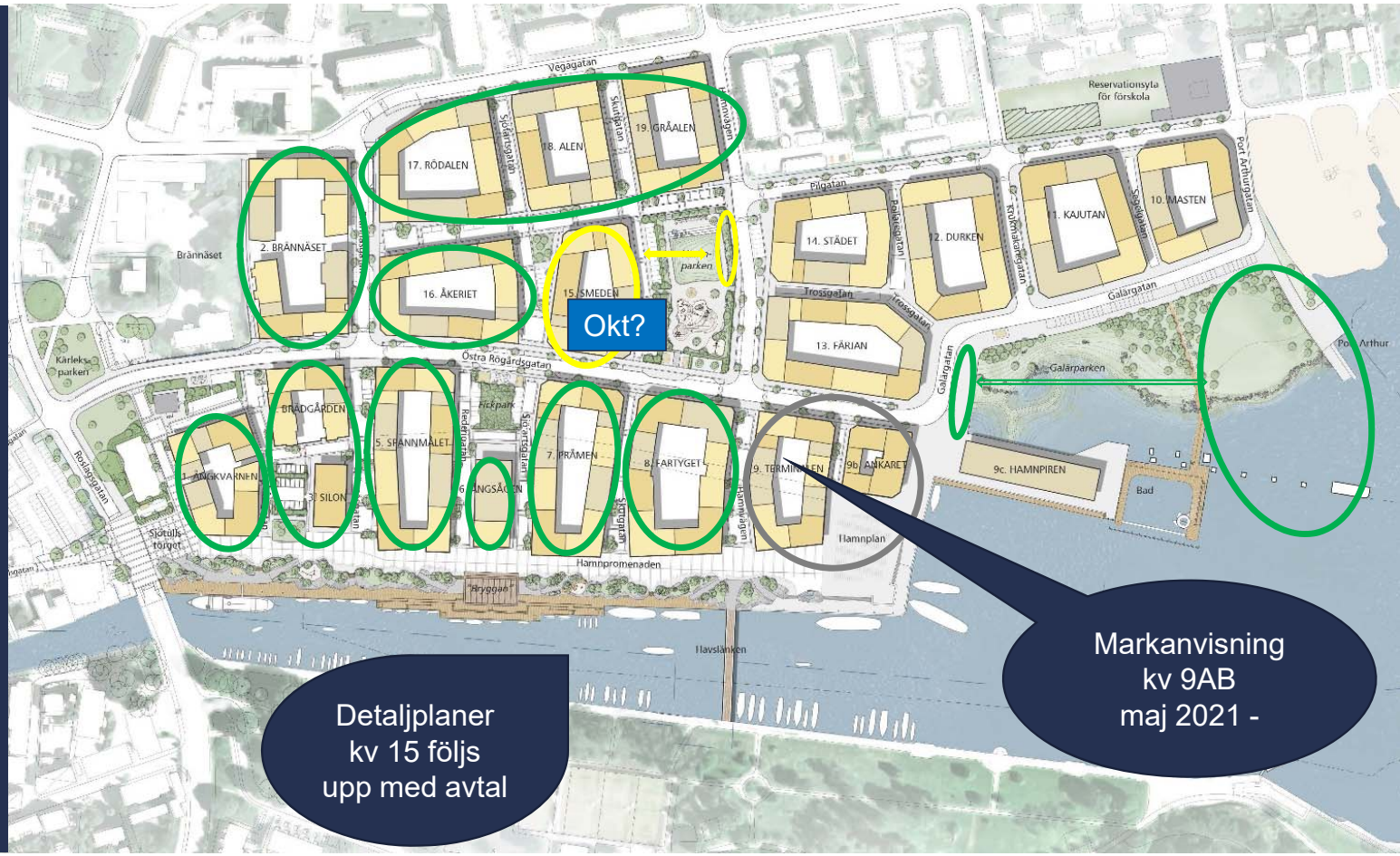
Totalt ca **2 100** lägenheter

(varav 160 vårdboende)

(varav ca 400 hyresrätter)

ca + 10.000 kvm LOA

Antaget - laga kraftvunnet
Granskning
Samråd
Före samrådet
Ej påbörjad dp



Detaljplaner
kv 15 följs
upp med avtal

Markanvisning
kv 9AB
maj 2021 -

NORRTÄLJE KOMMUN

Förväntningar 2021…

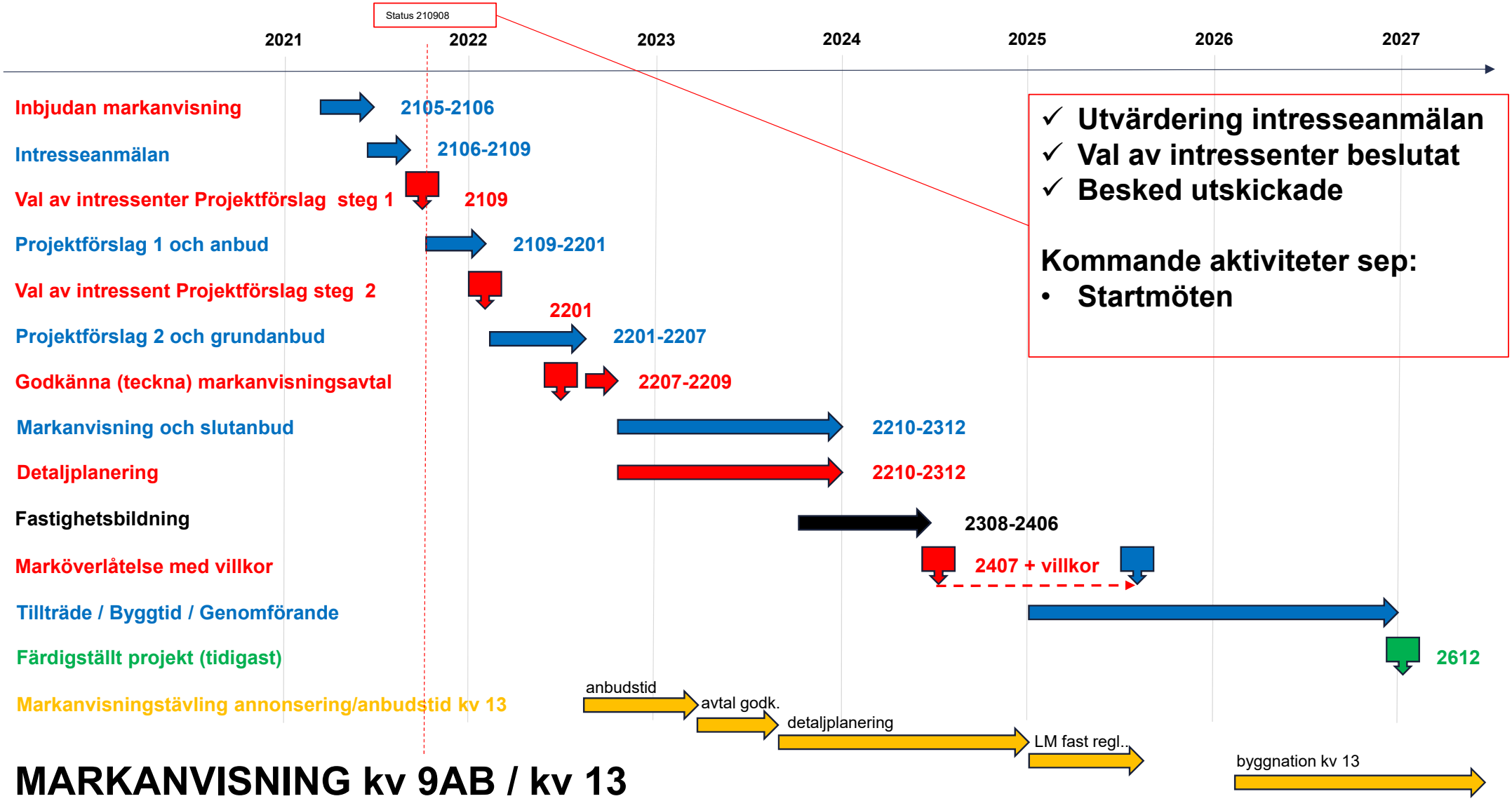
NORRTÄLJE KOMMUN

UPPSIKTSPLIKTEN
Allmänt om omvärldspåverkan – hur vi analyserar och mäter…

	2015-01	2017-01		Ökning i %	2018-09	Ökning i %	2019-04	Ökning i %	2019-12	Ökning i %	2020-12	Ökning i %	2021-04	Ökning i %	2021-07	Ökning i %	* Viktat
116 Arbeten med betongpålar	107,1				125,1	16,8%	127,2	18,8%	126,6	18,2%	128,4	19,9%	136,9	27,8%	151,9	41,8%	20%
119 Spontningsarbeten	102,8				123,2	19,8%	123,6	20,2%	121,8	18,5%	122	18,7%	130,6	27,0%	145,8	41,8%	20%
211 Jord- och bergterassering m.m.	104,9	109,7		4,6%	116,9	11,4%	118,4	12,9%	119,5	13,9%	119	13,4%	121,3	15,6%	122,9	17,2%	20%
231 Överbyggnad m.m.	105,5	109,9		4,2%	115,6	9,6%	117,8	11,7%	119,1	12,9%	121,1	14,8%	123,0	16,6%	124,2	17,7%	20%
251 Broarbeten, betong	105,8	111,3		5,2%	121,9	15,2%	123,6	16,8%	121,8	15,1%	124	17,2%	133,9	26,6%	144,6	36,7%	20%
* Bedömd andel inom Norrtälje Hamn		Medel		4,6%	Medel	14,6%	Medel	16,1%	Medel	15,7%	Medel	16,8%	Medel	22,7%	Medel	31,0%	100%

Uppsiktsplikten T2 (2021) visar att Norrtälje Hamn har en avvikelse på 4,2 % (4,1% per 31 dec 2020) för projektet. Arbetet fortsätter att arbeta för en så nära balans det är möjligt genom att förbättra volymer och avtal men kommer vara påverkad av omvärldens förutsättningar…

NORRTÄLJE KOMMUN



- ✓ Utvärdering intresseanmälan
- ✓ Val av intressenter beslutat
- ✓ Besked utskickade

Kommande aktiviteter sep:

- Startmöten

MARKANVISNING kv 9AB / kv 13

Rev 2021-04-14

NORRTÄLJE KOMMUN

Intern

LOMMARSTRANDEN

2021-09-15

ETAPP I
Status

- **Samfällighetsförening för gemensamt p-hus ska bildas nu därefter är allt klart hos LM.**
- **<u>Upphandling</u> av Entreprenad i strategisk samverkan (ESS) är klart.**
- **Projektering (ritningar, kalkyler mm) påbörjas**
- **Produktionsplanering påbörjas**
- **Avstämningar mot beslutade medel påbörjas**
- **Framtagande av avrop (flertalet beställningar av entreprenader) – skall avstämmas före avrop**

ETAPP 2
Status

- **Samverkansavtalet har löpt ut med exploatörerna**
- **Uppdatering av förstudie pågår**
- **Avvaktar beslut om etapp 2 – tider, investering mm**

Övre Bryggårdsgärdet

SBU 2021-09-15

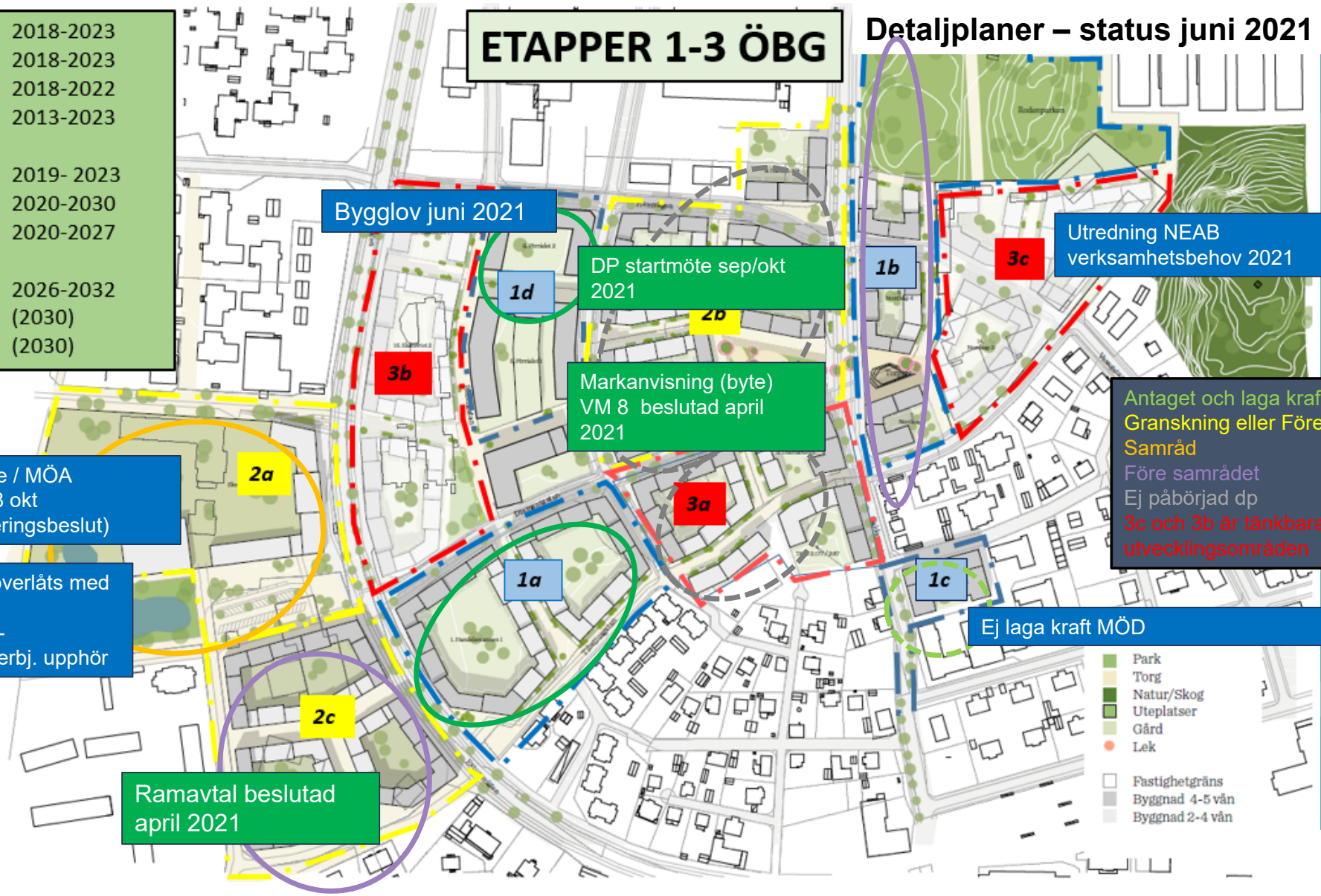
NORRTÄLJE KOMMUN

Intern

ETAPPER 1-3 ÖBG

Detaljplaner – status juni 2021

Etapp 1*a*	2018-2023
Etapp 1*b*	2018-2023
Etapp 1*c*	2018-2022
Etapp 1*d*	2013-2023
Etapp 2*a*	2019- 2023
Etapp 2*b*	2020-2030
Etapp 2*c*	2020-2027
Etapp 3a	2026-2032
Etapp 3b	(2030)
Etapp 3c	(2030)



Marköverlåtelseavtal (MÖA) för ÖBG

Etapp 2a

- Ny grundskola F-9 totalt möjligt 860 skolplatser (610 IES + 250 övrigt tex MiN eller IES som växer)
- Montessori i Norrtäljes hyresavtal kommer sägas upp 15/11 (2021) för att möjliggöra skolstart HT23, antingen av kommunen eller Famera. Famera övertar hyresavtalet oavsett vem som säger upp avtalet.
- Erbjudandet (fr. 2019) om ersättningslokaler gäller fram till och med uppsägningsdatum.
- Investeringsärende kommer ske separat snarast möjligt, dvs ej i samband med antagandet.

Exploateringsintäkter/kostnader i TKR							
Intäkter från exploatören:	**UB2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Total**
Markförsäljning inkl exploateringsbidrag (ca 8 217 TKR)		29 088					29 088
Exploateringsbidrag för nyttor i anslutning till detaljplanen		2 000					2 000
Omkostnader*	-52		-98				-150
Netto intäkt	***-52***	***31 088***	***-98***				30 938
Investeringar:							
Gata Park (inom DP)			-3 086	-3 086		-2 054	-8 226
Gata Park (Inom ÖBG)					-2 000		-2 000
Rivningskostnader				-1 500			-1 500
Detaljplanekostnader		-1 000					-1 000
Oförutsett				-823			-823
Netto Investering	***0***	***-1 000***	***-3 086***	***-5 409***	***-2 000***	***-2 054***	-13 549
Totala inkomster	-52	31 088	**-98**	0	0	0	30 938
Totala utgifter	0	-1 000	-3 086	-5 409	-2 000	-2 054	-13 549
Netto	**-52**	**30 088**	**-3 184**	**-5 409**	**-2 000**	**-2 054**	**17 389**

**Omkostnader; förrättningskostnader, tidskrivning, utredningar mm.*

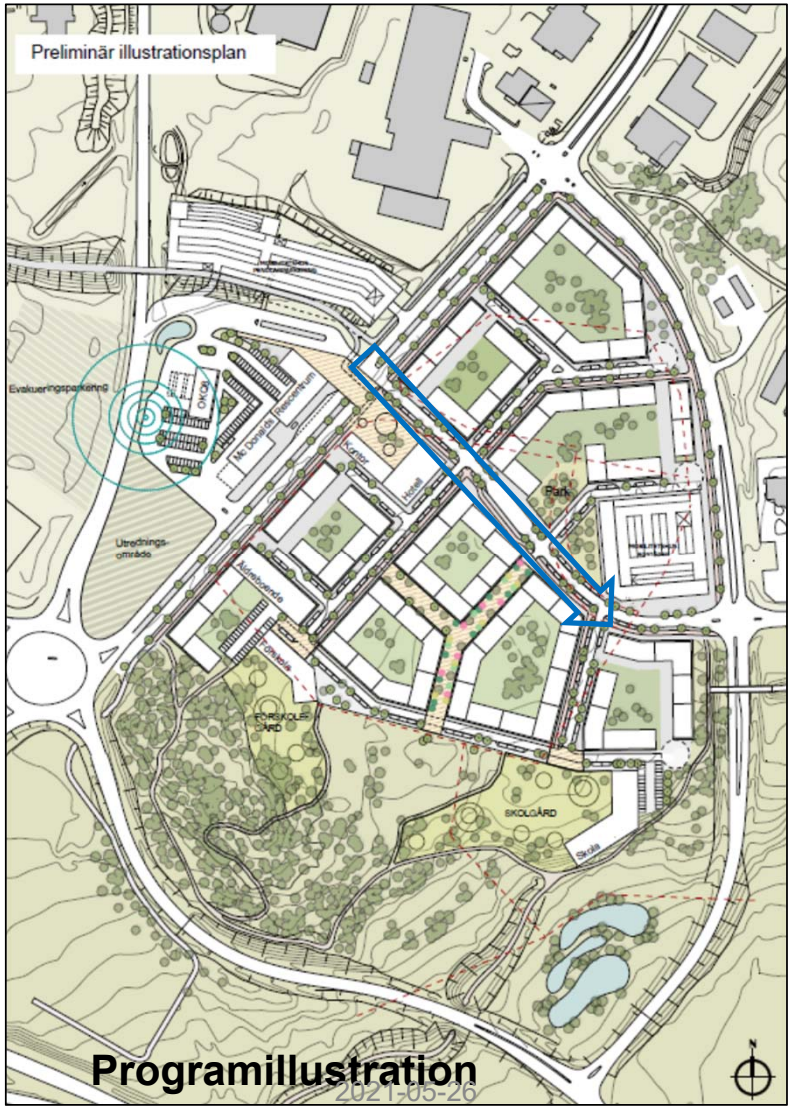
Stadsprojekt Närheten

SBU 2021-09-15

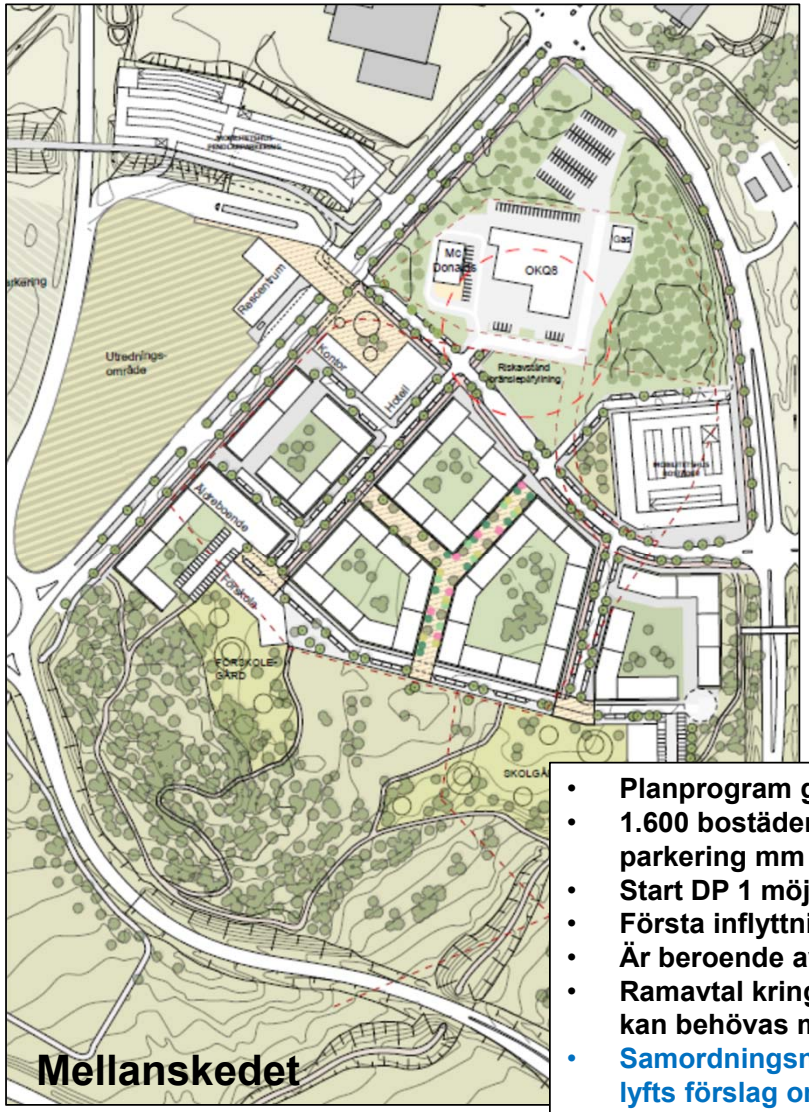
NORRTÄLJE KOMMUN

Intern

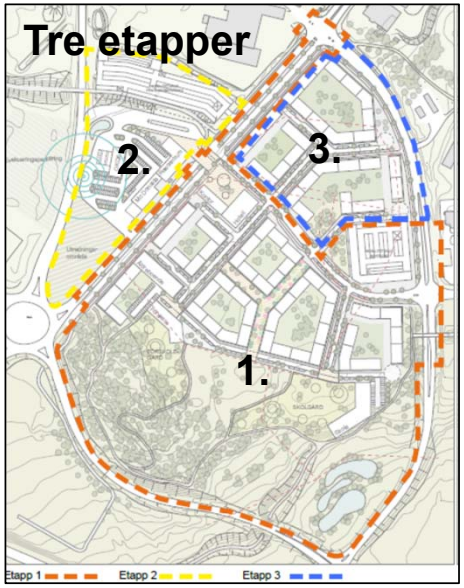
Planprogram mm – status och nuläge



Programillustration



Mellanskedet



- Planprogram godkänd i KS 12 april 2021
- 1.600 bostäder, hotell, skola (400), FSK, ÄB, mack, parkering mm
- 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.
- Samordningsnytta för VA i huvudstråk diskuteras – ev lyfts förslag om tidigare investering av vissa va-delar

slut 2021-09-15