



Projektplan för exploateringsprojekt, Västertorpskogen, del av Rimbo-Tomta 7:1 och Rimbo-Tomta 3:31

Ort och datum:

.....
Projektledare

.....
Styrgruppsordförande

Mark- och exploateringsavdelningen



Innehåll

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	Projekt mål	5
3.3	Kommunens övergripande mål	5
4	Projektbeskrivning	5
4.1	Omfattning	5
4.2	Avgränsning	6
4.3	Antaganden och förutsättningar	6
4.3.1	Översiktsplan	6
4.3.2	Detaljplaner	6
4.3.3	Strandskydd	7
4.3.4	Riksintressen	7
4.3.5	Kulturminnen och fornlämningar	7
4.3.6	Rättigheter	7
4.3.7	Förorenade områden	7
4.3.8	Marktekniska förhållanden	8
4.3.9	Vatten och avlopp samt dagvatten	8
4.3.10	Trafik	9
4.4	Kritiska framgångsfaktorer	9
4.5	Tidplan	10
4.6	Ekonomi	10
5	Projektorganisation	10
5.1	Organisation	10
5.2	Intressenter, Rollfördelning	11
6	Genomförande	12
6.1	Metodplan	12
6.2	Risker	12



Revisionshistorik

Version	Beskrivning	Datum	Författare
0.1	Utkast	2018-03-16	Sofi Tillman
0.2	Reviderad	2018-03-21	Matilda Johansson
1.0	Första giltiga version	2018-04-12	Sofi Tillman



1 Inledning

1.1 Dokumentets användning

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

1.2 Referenser

Dokument	Version	Sökväg
Översiktsplan 2040		Under <i>Bo och miljö; Planering och samhällsutveckling</i> på kommunens hemsida
Samverkansstyrets politiska program 2014-2018		Under <i>Om Norrtälje; Kommunens organisation</i> på kommunens hemsida
Vision för Norrtälje kommun		
FÖP för Rimbo		Under <i>Bo och miljö; Översiktsplan och detaljplaner; Fördjupad översiktsplanering</i> på kommunens hemsida
Verksamhetsplan 2018-2020 Kommunstyrelsen		

2 Projektets bakgrund och syfte

Idén om att utveckla Rimbo har funnits länge, dock har idén begränsats av den framtida ombyggnationen av vägen Riksväg 77 vars placering inte varit fastställd. Tidigare reserverades mark norr om Rimbo till Riksväg 77. Då vägbygget inte var möjligt på den reserverade marken norr om Rimbo, reserverades ny mark för Riksväg 77 söder om Rimbo. Riksväg 77 placering kommer inte ske norr om Rimbo, vilket innebär att utvecklingen av Rimbo på den norra sidan kan påbörjas.

I projekt Västertorpskogen i Nordvästra Rimbo finns i dagsläget ett stort intresse hos enskilda exploatörer att exploatera i Rimbo. Mark- och exploateringsavdelningen har mottagit flertalet exploateringsförslag i olika delområden av Rimbo. Eftersom att arbetet med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Rimbo pågår, måste projektet gå hand i hand med den fördjupade översiktsplanen. Idag är området i Nordvästra Rimbo delvis ett nytt bostadsområde, men även ett naturområde.

För kommunen innebär projektet en möjlighet för Rimbo att växa jämsides den fördjupade översiktsplanen som tas fram för staden. Efterfrågan på bostäder och potentialen i Rimbo anses vara hög då Rimbos läge är attraktivt med närhet till Arlanda, Uppsala och även



Stockholm. Initieringen av detta projekt skapar goda förutsättningar att uppfylla tillväxtmålen i översiktsplanen.

Projektet ger möjlighet att utveckla och stärka kommunikationen för både kollektivtrafik och biltrafik genom sammanlänkningen av Västertorpsvägen-Bålbrovägen. Genom att utveckla bostäder och kollektivtrafik tillsammans i samma projekt kan förutsättningar för både fysiska och ekonomiska effektiva lösningar nyttjas. Stockholmsbussarna kommer att kunna köra vidare från centrum (ändhållplats i dagsläget) ut längs Uppsalavägen, upp på Västertorpsvägen, vidare på Bålbrovägen och Rånäsvägen tillbaka till centrum. Den ökade tillgängligheten till kollektivtrafik, inte bara i exploateringsområdet utan i hela västra delen av Rimbo, är mycket eftertraktad ur ett planerings- och hållbarhetsperspektiv då den skapar förutsättningar för att uppfylla såväl kommunens som den regionala planeringens mål om att bygga i kollektivtrafiknära lägen.

Det kollektivtrafiknära läget som busshållplatser för med sig motiverar en högre exploateringsgrad. Samtidigt måste Rimbos karaktär som landsbygdsort respekteras och efterfrågan på villor och radhus beaktas. Bebyggelsen i området bör således bestå av olika hustyper och inkludera såväl flerbostadshus som radhus. Detta går också i linje med kommunens bostadsförsörjningsstrategi, som även uppmuntrar en blandning av upplåtelseformer. Den exakta utformningen och gestaltningen av exploateringen kommer att fastställas under detaljplaneprocessen.

Exploateringen av Västertorpskogen, tillsammans med pågående exploatering i Västertorp och Bålbroskogen, innebär en förskjutning av ortens geografiska tyngdpunkt och ett förhållandevis långt avstånd från de nyinflyttade till centrum. Planeringen av området bör därför säkerställa möjligheten för en matbutik att öppna.

Exploateringsprojektets mål är att få gällande detaljplan ändrad och exploateringen genomförd.

Sammantaget bedöms projektet ha god förutsättning att uppfylla de huvudsakliga målsättningarna.

3 Övergripande målbeskrivning

3.1 Effektmål

- Bättre och effektivare trafiklösning
- Fler bostäder i attraktivt kommunikationsläge
- Förnyad och längre livslängd på trafikstruktur
- Ca 150 bostäder skapas, första preliminära bedömningen
- Ny förskola och gruppboende
- Leder troligtvis till högre skatteintäkter
- Bidrar till en hållbar utveckling eftersom markresurserna utnyttjas effektivare i kollektivtrafiknära läge
- Bidrar till att flera övergripande mål i bl.a. FÖP för Rimbo kan uppnås



3.2 Projektmål

Målsättningen med exploatering av detta område är:

- sammanlänkning av Bålbrovägen och Västertorpsvägen
- att möjliggöra 150 nya bostäder med en variation av flerfamiljshus och radhus
- att utveckla kollektivtrafiken och bygga bostäder i kollektivtrafiknära lägen
- att möjliggöra byggande för förskolor (a) och gruppboende
- att finansiera utvecklingen av området med en acceptabel projektekonomi vilket innebära att intäkter från byggrätter, gatukostnader mm ska täcka kostnaderna för att förverkliga utvecklingen av området i sin helhet inkl. allmänna nyttigheter

3.3 Kommunens övergripande mål

Norrtälje kommun ska enligt Samverkansstyrets politiska program 2014-2018 utvecklas så att en befolkningstillväxt i nivå med Stockholmsregionen är möjlig. För att uppnå detta mål ska det totala antalet nyproducerade bostäder uppgå till minst 450 per år i kommunen, varav minst 150 ska vara hyresrätter.

Enligt kommunstyrelsens verksamhetsplan 2018-2020 ska invånarantalet öka och kommunen ska verka för att nyproduktionen av bostäder möter efterfrågan genom en mångfald av bostäder och boendemiljöer.

I den gällande fördjupade översiktsplanen för Rimbo 2010 presenteras ett planförslag som ska möjliggöra att Rimbo tätort kan ha en nattbefolkning på 6000 invånare år 2020.

4 Projektbeskrivning

4.1 Omfattning

Berörda fastigheter: Del av Rimbo-tomt 7:1 och Rimbo-Tomt 3:31

Områdets storlek: Cirka 50 000 m²

Initieringspart: Norrtälje kommun

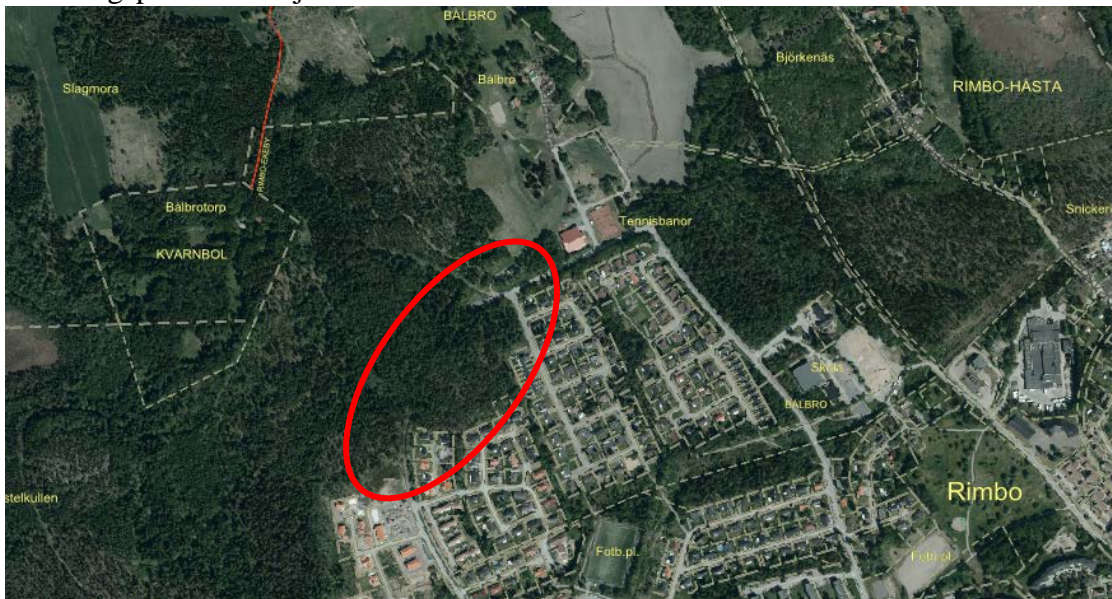


Bild 1. Ortofoto över området, hämtat 2018-03-20.



4.2 Avgränsning

Den exakta avgränsningen av exploateringsområdet kommer fastställas under detaljplaneskedet. Ett område på cirka 50 000 m² kommer studeras i projektet.

4.3 Antaganden och förutsättningar

Sammantaget bedöms projektet ha god förutsättning att uppfylla målsättningarna.

4.3.1 Översiktsplan

I översiktsplanen för Norrtälje kommun 2040 ska nyproduktionen av bostäder öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Målen i översiktsplanen lyfter byggande av bostäder i anslutning till befintliga tätorter där kollektivtrafik i prioriterade stråk ska möjliggöras för att göra tätorten mer tillgänglig.

I den gällande fördjupade översiktsplanen för Rimbo 2010 presenteras ett planförslag som ska möjliggöra att Rimbo tätort kan ha en nattbefolkning på 6000 invånare år 2020. Området Nordvästra Rimbo belastas av ett vägreservat i den fördjupade översiktsplanen från 2010. Arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan pågår.

4.3.2 Detaljplaner

Exploateringsprojektet kräver ändring av gällande detaljplan för *del av Östra Ekebyområdet, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1* i Rimbo. Detaljplaneändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Vilket planförfarande som krävs avgörs i planprocessen.

Ett separat plankostnadsavtal kommer tecknas med planavdelningen under exploateringsprojektets gång.

Vilka utredningar som kommer att krävas fastställs under planprocessen.

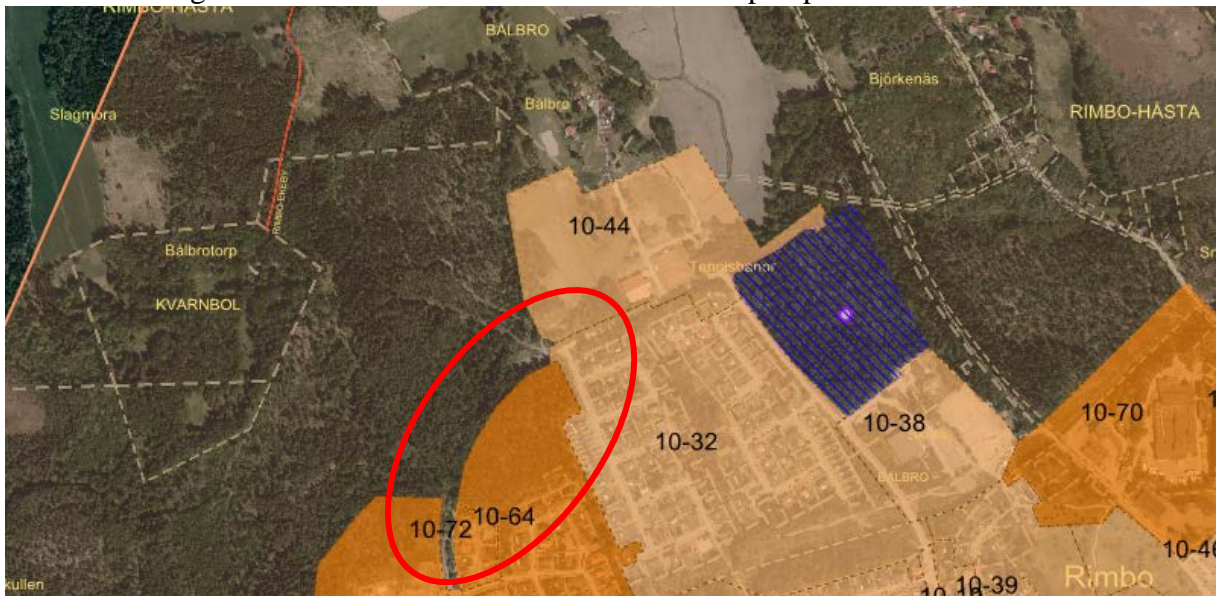


Bild 2. Karta hämtad från MyCarta, 2017-12-20. Den mörka orangea visar gällande detaljplaner, den ljusa orangea visar gällande stadsplaner och den blå skrafferade visar pågående detaljplaner.

Plannummer	Genomförandetid utgång	Markanvändning
0188-P89/1218	Ej gällande	Natur



4.3.3 Strandskydd

Området omfattas inte av något strandskydd.

4.3.4 Riksintressen

Området omfattas av riksintresse till viss del.

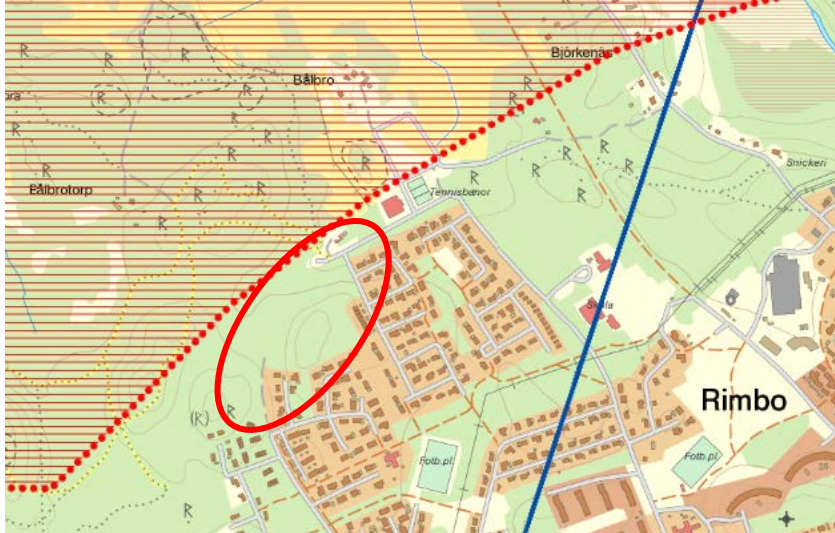


Bild 3. Karta där röd skraffering visar utberedning av riksintresset. Utdrag från Länsstyrelsens WebbGIS 2017-12-20

4.3.5 Kulturminnen och fornlämningar

Det finns inga kända kulturminnen eller fornlämningar inom utvecklingsområdet. Intill exploateringsområdet finns det ett flertal kända fornlämningar. Direkt konflikt med kända specifika fornlämningar är inte tydlig från befintligt underlag. Behov av arkeologisk förstudie och utredning gällande de områden som belastas av fornlämning behöver klarläggas i dialog med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

4.3.6 Rättigheter

Inom exploateringsområdet finns det inga kända rättigheter som behöver hanteras.

4.3.7 Förorenade områden

Det finns inget som indikerar på att det tidigare ska ha funnits någon förorenande verksamhet inom detta område. Vid exploatering kan ändå översiktliga markprover behöva tas för att säkerställa att marken är ren. Öster om det aktuella utvecklingsområdet finns det ett MIFO-område som kan innebära markföroreningar. Det identifierade objektet är ej riskklassat. Objektet består, eller har bestått av, en gammal skjutbana. Det är också troligt att även annan mark i berörda områden kan vara förorenad så att efterbehandlingsarbeten behöver ske. Föroreningsgrad och ansvarsförhållanden behöver utredas.



4.3.8 Marktekniska förhållanden

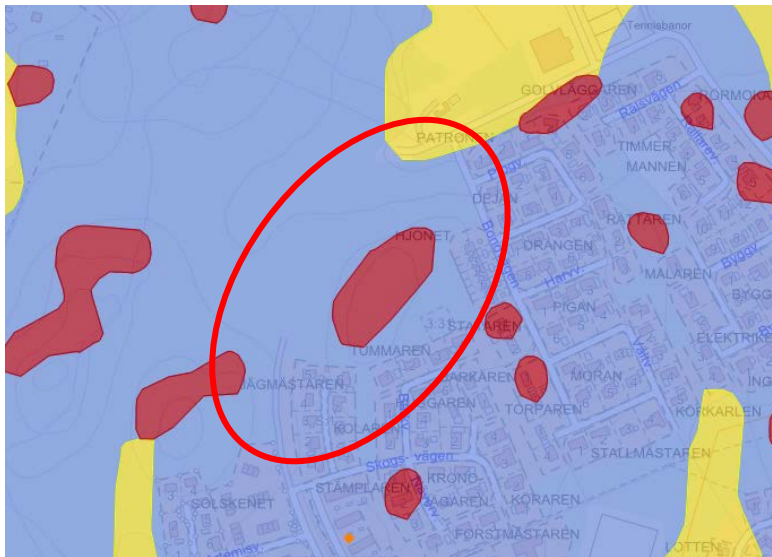


Bild 4. Utdrag ur Jordartskarta 1:25 000 (Ljusblått= morän, gult= lera, rött=berg)(© Sveriges geologiska undersökning (SGU), hämtat 2018-03-14)

4.3.9 Vatten och avlopp samt dagvatten

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Skall tätorten utvidgas bör området införlivas i det kommunala VA-verksamhetsområdet och försörjas med allmänt vatten och avlopp. Det finns befintliga VA-ledningar i närområdet.

För att kunna säga något om dagens möjligheter att utvidga verksamhetsområdet och försörja ytterligare VA-abonnenter genom befintligt ledningsnät i området behöver hydrauliska beräkningar genomföras. Det finns i dagsläget ingen hydraulisk modell för ledningsnäten i Rimbo tätort. Upphandling av konsult för framtagande av en modell för i första hand spillvattennätet är under pågående. Hydrauliska modeller behövs för att kunna göra analyser av nuläge och möjliga åtgärder för att skapa mer kapacitet i nätet. Överslagsberäkningar och faktiska driftstörningar har dock visat på att kapaciteten i spillvattenledningsnätet i centrala Rimbo, och framförallt i anslutning till avloppsreningsverket redan idag är begränsat. Behov av omläggningar av befintligt ledningsnät med påföljande kostnader för detta skall därför ses som mycket troliga vid en exploatering av Rimbo tätort.

För närvarande pågår ett projekt i Rimbo avloppsreningsverk med syfte att upgradera befintligt reningsverk för att upprätthålla utsläppsnivåer i enligt med gällande tillstånd. I projektet har siffror gällande planerad befolkningsökning i Rimbo kommunicerats varför det projektet tagit höjd för en befolkningsökning motsvarande en total folkmängd i Rimbo på 7000 personer till år 2026.

Kostnader för eventuella reinvesteringar i VA-ledningsnätet med anledning av etableringen samt finansieringen av dessa behöver utredas vidare.

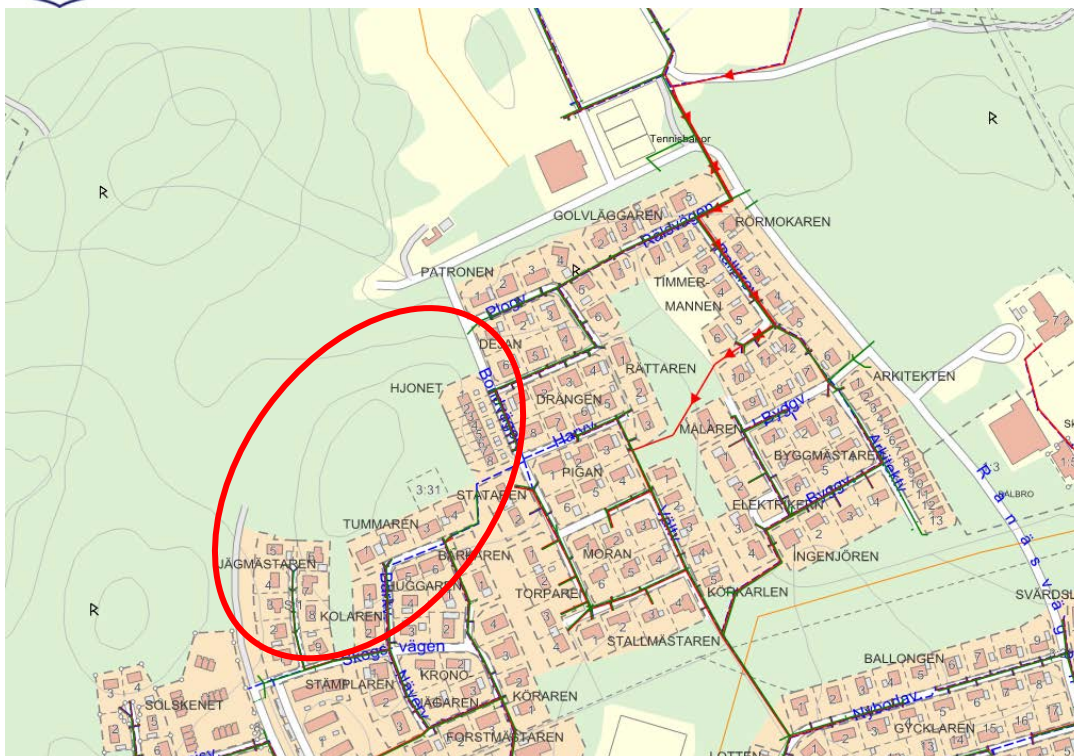


Bild 5. Ledningssystem i anslutning till nordvästra delarna av Rimbo. Spillvatten (rött), vatten (blått) och dagvatten (grönt), hämtat 2018-03-23.

4.3.10 Trafik

Projektet ger möjlighet att utveckla och stärka kommunikationen för både kollektivtrafik och biltrafik genom sammanlänkningen av Västertorpsvägen-Bålbrovägen. Stockholmsbussarna kommer att kunna köra vidare från centrum (ändhållplats i dagsläget) ut längs Roslagsvägen, upp på Västertorpsvägen, vidare på Bålbrovägen och Rånäsvägen tillbaka till centrum. Den ökade tillgängligheten till kollektivtrafik, inte bara i exploateringsområdet utan i hela västra delen av Rimbo, är mycket eftertraktad ur ett planerings- och hållbarhetsperspektiv då den skapar förutsättningar för att uppfylla såväl kommunens som den regionala planeringens mål om att bygga i kollektivtrafikhäna lägen.

4.4 Kritiska framgångsfaktorer

- Bred politisk förankring
- Högt kunskapsbyggande
- Helhetsgrepp vid planering och tidigt övergripande bearbetning för alla skeden inkl byggskedet
- 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.
- Ta helhetsgrepp vid utredningar i tidigt skede, såsom dagvatten, byggande, trafik
- Prioritera kvalitet framför kvantitet.
- Långsiktigt perspektiv i val av detalplanebestämmelser.



4.5 Tidplan

Projektet kommer att starta, maj 2018, med att kommunstyrelsen godkänner projektplan för exploateringsprojekt "Västertorpskogen", uppdrar åt kommunstyrelsekontorets Mark- och exploateringsavdelning att starta ett anbudsförfarande för "Västertorpskogen" samt uppdrar åt kommunstyrelsekontorets Planavdelning start av detaljplan för "Västertorpskogen".

Detaljplanen beräknas att godkännas 1:a kvartalet 2020. Exploateringsprojektets tidplan uppskattas enligt nedan:

Start av exploateringsprojektet	[maj, 2018]
Start av detaljplan	[maj, 2018]
Anbudsförfarande	[maj – okt. 2018]
Start av planarbete	[4:e kvartalet, 2018]
Start av genomförandeprojekt	[3:e kvartalet, 2019]
Laga kraft vunnen detaljplan	[1:a kvartalet, 2020]
Byggstart	[1:a kvartalet, 2020]
Marköverlåtelse	[4:e kvartalet, 2020]
Inflyttning	[1:a kvartalet, 2022]

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

4.6 Ekonomi

Målsättningen är att finansiera utvecklingen av området med en acceptabel projektekonomi vilket innebär att intäkter från byggrätter, gatukostnader mm minst ska täcka kostnaderna för att förverkliga omvandlingen av området.

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

Det är svårt att beräkna intäkter och kostnader i tidigt skede innan rimliga utredningar finns på plats. Det går endast att bedöma rimligheten. En uppskattning i detta skede är att intäkterna blir större än kostnaderna för projektet.

Kostnader för utredningar mm kommer att täckas av framtida exploateringsintäkter.

5 Projektorganisation

5.1 Organisation

Kommunen bör organisera sig kring en projektgrupp för att säkerställa kapacitet att hantera ett tekniskt, ekonomiskt och kvalitetsmässigt framgångsrikt projekt. Man bör betrakta projektarbetet som ett utvecklingsprojekt vilket kräver särskilt fokus. Initialt bör projektledare, plan- och exploateringsresurser tillsättas.



5.2 Intressenter, Rollfördelning

INTRESSENT	HUR	SKEDE
BYGGHERRE	Byggherre bidrar och verkar för projektets framgångar och kunskapsbyggande.	Under hela/större delen av processen
MEX	Projektleddning, Ansvarar för kvalificering och förstudie Tar fram kvalificerings-PM Ansvarar för avtal, Projektdeltagare i detaljplaneprocessen. Deltagande i genomförandet av detaljplan	Under hela processen
Plan	Remissinstans kvalificering Projektleddare detaljplan	Kvalificeringsfas Producerafas: Detaljplaneprocessen
Gata/park	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare detaljplan Projektleddare genomförande av detaljplan - anläggande av allmän plats vid kommunalt huvudmannaskap	Kvalificeringsfas Producerafas: • Detaljplaneprocessen • Genomförande detaljplan
VA	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare detaljplan Projektleddare genomförande av detaljplan - anläggande av allmänt VA Projektleddare utredning anslutningsmöjlighet och kapacitet reningsverk	Kvalificeringsfas Producerafas: • Detaljplaneprocessen • Genomförande detaljplan
Fastighet	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare detaljplan	Kvalificeringsfas Producerafas: Detaljplaneprocessen
BoM	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare/ referensgrupp detaljplan Myndighetsutövning i samband med genomförandet av planen	Kvalificeringsfas Producerafas: • Detaljplaneprocessen • Genomförande detaljplan



Räddnings- tjänsten	Remissinstans kvalificering Projektmedlemmar/ referensgrupp detaljplan	Kvalificeringsfas Producerafas: • Detaljplaneprocessen
Renhållning	Remissinstans kvalificering Projektmedlemmar/ referensgrupp detaljplan	Kvalificeringsfas Producerafas: Detaljplaneprocessen
KoF	Remissinstans kvalificering Projektmedlemmar/ referensgrupp	Kvalificeringsfas Producerafas: Detaljplaneprocessen
BoU	Remissinstans kvalificering Projektmedlemmar/ referensgrupp detaljplan	Kvalificeringsfas Producerafas: • Detaljplaneprocessen
Kommunikation	Stöd i kommunikationsfrågor	Producerafas: • Detaljplaneprocessen • Genomförande detaljplan
Politik	Beslutsfattare Visionsarbete Informeras	Under hela processen
Sakägare/ medborgare	Bereds komma med idéer och synpunkter på projektet. Hög grad av delaktighet eftersträvas. Informeras	Producerafas: • Detaljplaneprocessen • Genomförande detaljplan • Särskild dialogprocess

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.
- SLL:s medverkan.



Risker som hotar att effektmål inte kan uppnås vid önskad tidpunkt

- VA – att ledningssystemet kapacitet är otillräckligt.
- Ej tillräcklig bred förankring – bland medborgare och politisk församling.
- Konjunkturförändringar som påverkar när i tiden exploatör kommer att bygga.
- Beslut och investeringsmedel ej motsvarar behov.
- Utredning och projektering ger nya kunskaper eller visar på större svårigheter som måste omhändertas.
- Oförutsedda händelser som avgör när i tiden genomförandet av detaljplanen kan vara färdigställt.
- Olika målbild och ambitioner hos nyckelaktörer eller dålig samverkan/kommunikation.
- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation.
- Att detaljplan överprövas eller överklagas.