



2024-04-21

## Investeringsbilaga

Projekt:

Övre Bryggårdsgärdet - begäran om tilläggsanslag  
för fortsatt exploatering inom etapp 1a, 1c och 2a

Innehåll	Sida
Programbeskrivning	2-3
Ekonomi	4-6
Kalkyl	6-10
Upphandling, entreprenadform	10
Programansvarig, projektledare, resurser	11
Risker	11
Tider	12



## Programbeskrivning

Projektet Övre Bryggårdsgärdet möjliggör exploatering av området i enlighet med kommunens Kvalitets- och Hållbarhetsprogram, antaget av Samhällsbyggnadsutskottet 2021-01-20. I Kvalitets- och Hållbarhetsprogrammet konkretiseras projektets innehåll vad gäller vision, övergripande principer för gestaltning, masterplan och genomförandestrategi mm.

Övre Bryggårdsgärdet, ofta förkortat ÖBG, är ett stadsomvandlingsprojekt för en ny stadsdel i direkt anslutning till Norrtäljes stadskärna. Området planeras bli en förlängning av den befintliga innerstaden genom exploatering av nuvarande industrimark. I denna stadsutveckling ansvarar Norrtälje kommun för utbyggnad av mark för allmän plats såsom gator, torg och park. Det kommunala bolaget Norrtälje Vatten och Avfall, NVAA, ansvarar för utbyggnad av erforderliga VA-anläggningar och Norrtälje Energi, NEAB, ansvarar för utbyggnad av bl.a. elnät, belysning, fjärrvärme och fiber.

Övre Bryggårdsgärdet är ett stadsomvandlingsprojekt med hög komplexitet och ett stort antal beroenden som både påverkar projektet i stort och som behöver tas hänsyn till i vidarearbetet. Exempelvis är området i drift av vägar och verksamheter, varav planering och hänsyn behöver vidtas för att det i stort ska fortsätta vara fullt fungerande även under utbyggnadstiden. Ett av projektets projektmål är också att "byggnationstiden ska ses som ett permanent tillstånd, med tanke på den långa utbyggnadstakten. Därav behöver åtgärder vidtas för att minimera påverkansgraden så mycket som möjligt.

Detta investeringsärende omfattar kompletterande investeringsmedel utifrån tidigare godkända beslut, för genomförande av allmän plats i de tre inledande etapperna kring Kv Handelsmannen 1, Kv Niord 1 samt Kv Kungsängsliljan 1. På grund av förskjutning i tidplaner, behov av förändringar i produkten samt det rådande marknadsläget de senaste åren har det lett till fördröjningar och projektet har behov av att begära mer investeringsmedel för att kunna färdigställa de tre inledande etapperna i Övre Bryggårdsgärdet.

Ambitionen med utbyggnaden av allmän plats i dessa kvarter är att uppfylla de kvalitets och hållbarhetsmål som satts upp i projektets Kvalitets och Hållbarhetsprogram, att tillsammans med exploatörerna skapa hållbara, robusta, trivsamma och trygga kvarter – ett Övre Bryggårdsgärdet med en positiv anda och sätta projektet på kartan med en tydlig grön och lekfull identitet. Med andra ord en god start i de inledande etapperna i Övre Bryggårdsgärdet. En ökad attraktivitet och dragningskraft för området tros leda till också ett utökat intresse för kommunens stadsutvecklingsprojekt i sig. Det tillsammans med kommunikationsinsatser, invånardialoger och liknande planeras det för att sätta Övre Bryggårdsgärdet på kartan och förmedla projektets ambition och vision. Ett ökat intresse och kunskap om vad projektet Övre Bryggårdsgärdet är, kan också leda till positiv inverkan på projektets kommande intäkter, då flera fastigheter idag är kommunägda och på sikt ska markanvisas. Tydligt arbete för att förmedla ÖBGs profil som ett familjevänligt område med lekfulla och gröna kvarter, kan bidra till att skapa efterfrågan på bostäder i den kategorin, och därmed attrahera flera byggaktörer att satsa i området. Satsningar på

---

### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



bostäder för barnfamiljer kan ge positiva bidrag till hela Norrtäljes demografiska utveckling.



Bild 1: Masterplanen för Övre Bryggårdsgården

Projektet genomförs etappvis, ovan redovisas de tre inledande etapperna, vilket skiljer sig något jämfört med ursprunglig etappindelning. Anledningen är att anpassning till befintligheter och naturliga avgränsningar justerats i planerings och projekteringsskedet.

**POSTADRESS**

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

**BESÖKSADRESS**

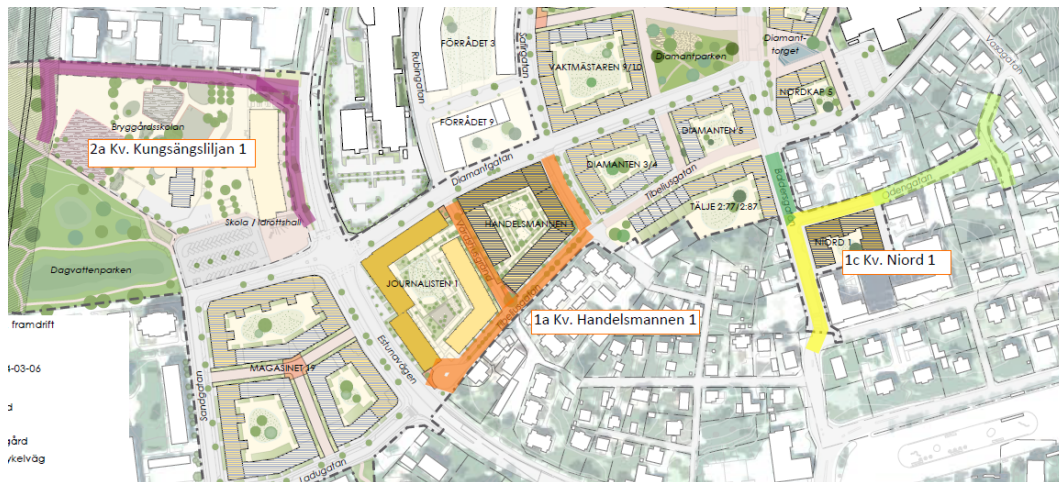
Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)

## Ekonomi

Ärendet omfattar en begäran om utökning för de tidigare beslutade investeringsmedel i ÖBG, för de tre inledande etapperna.



*Bild 2: Del av masterplanen för Övre Bryggårdsgården med de tre inledande genomförandeetapperna redovisade*

Projektet har sedan tidigare fyra godkända investeringsmedel för etapperna: 1a, 1c, 2a samt dagvattenpark och vidareutveckling av mittersta delen av Baldersgatan (del av 3a), avseende infrastrukturarbeten av framför allt gator. Detta investeringsärende avser utökade investeringsmedel till följd av fördyringar av förändringar i tidplanen, förändrat behov av provisorier, förändringar i produkten och byggmaterial samt byggkostnader till följd av marknadsläget.

Begäran om investeringsmedel är baserad på kostnadsberäkningar i projektets mark- och exploateringskalkyl. Kostnadsberäkningar i MEX-kalkylen baseras på kostnadsbedömningar upprättade av kalkyleringspecialisten Bk beräkningskonsulter AB, underlag av projektets samverkansentreprenör NCC Sverige AB samt projektgruppens analys av erfarenhetssiffror och hittills tagna kostnader i projektet. Kostnaderna för tekniska driften bedöms vara densamma som i redan beslutat investeringsärenden för deletapperna. Däremot tillkommer kapitalkostnader för förvaltningen för Gatu- och park, som anläggningarna ska överlämnas till.



Kv Handelsmannen 1	Intäkt exploator (exploaterings- bidrag 1)	Beslutad budget	Index	Budget + index	Tillkommande arbeten	Bedömt kommande index	Utförs år	Slutkostnads- prognos	Tillkommande urspr budget - slutkostn. prognos
Basmånad		aug-19	mar-24	mar-24	ingår ej i ursprunglig budget				
Totalt	31 692	24 299	7 116	31 415	5 000	2 188		48 904	-24 605
			29%						
Utredning och proj	1 149	155	1 304					5 021	-3 872
Anläggning varav ca:	16 085	5 036	21 121					34 688	-18 603
Tibelliusg	4 398	1 377	5 775					20 000	
Gårdsgata	2 639	826	3 465						
Safing	2 307	722	3 030						
Diamantg	4 777	1 496	6 273			1 750 Q4 2027		11 750	
Signalreglering	1 963	615	2 578			438 Q4 2027		2 938	
Byggherrekostnad	3 447	800	4 247					3 795	-348
Oförutsett	2 298	719	3 017					1 000	1 298
Sanering *	1 320	405	1 725					2 150	-830
TA-plan, uppdelade arbetsområden och tider					500			0	0
Provisoriska arbeten (anpassning inflyttning mm)					2 000			0	0
Provisorisk asfaltering (vinterväghållning)					1 000			750	-750
Projektkontor, drift, OH-kostnader etc					1 500			1 500	-1 500
Summa investering								46 754	-23 775
Summa exploatering *Kostnader för sanering hanteras separat								2 150	-830

Bild 3: Kalkyl för Kv Handelsmannen 1, beskrivande bl.a. intäkt, beslutad budget och bedömd slutkostnadsprognos.

Kv Niord 1	Intäkt exploator (exploaterings- bidrag 1)	Beslutad budget	Index	Budget + index	Tillkommande arbeten	Bedömt kommande index	Utförs år	Slutkostnads- prognos	Tillkommande urspr budget - slutkostn. prognos
Basmånad		aug-19	mar-24	mar-24	ingår ej i ursprunglig budget				
Totalt	5 096	16 760	3 424	20 184	4 000	378		25 542	-8 782
			20%						
Del Odeng + Baldersg, finansierad av ÖBG									
Utredning och proj	898	121	1 019					4 381	-3 483
Anläggning	5 982	1 873	7 855					6 168	-186
Byggherrekostnad	598	139	737					2 557	-1 959
Oförutsett	801	305	1 106					1 000	-199
Sanering *	529	162	691					200	329
Del Odeng, skattefinansierad (ingår ej i aktuellt ärende)									
Utredning och proj	317	43	360						
Anläggning	2 110	661	2 771						
Byggherrekostnad	211	49	260						
Oförutsett	302	0	302						
Sanering *	81	25	106						
Del av förlängning Baldersgatan (ingår i beslut KF 2023-06-26, §92) apr-23									
Utredning och proj	818	56	873					500	318
Anläggning	3 917	290	4 207			265 Q2 2025		5 573	-1 656
Byggherrekostnad	2 318	370	2 688			75 Q2 2025		1 575	743
Oförutsett	700	79	778			38 Q2 2025		788	-88
Sanering *	200	30	230					200	0
Kabeldragning, del av kostnad					750			0	0
Provisoriska arbeten (kring entréer inför inflytt)					250			250	-250
Tillkommande korsning Narvagatan + stödmur					2 000			2 000	-2 000
Projektkontor					500			0	0
Tillkommande utredningar och vibrationsmätning					500			350	-350
Summa investering								25 142	-9 111
Summa exploatering *Kostnader för sanering hanteras separat								400	329

Bild 4: Kalkyl för Kv Niord 1, beskrivande bl.a. intäkt, beslutad budget och bedömd slutkostnadsprognos.

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)





Kv Kungsängsililjan 1	Intäkt exploator (markförsälj)	Beslutad budget	Index	Budget + index	Tillkommande arbeten	Bedömt kommande index	Utförs år	Slutkostnads- prognos	Tillkommande urspr budget - slutkostn. prognos
Basmånad		apr-22	mar-24	mar-24	ingår ej i ursprunglig budget				
<b>Totalt</b>	<b>33 814</b>	<b>16 123</b>	<b>1 910</b>	<b>18 033</b>	<b>3 500</b>			<b>31 087</b>	<b>-14 964</b>
			12%						
Utredning och proj		1 544	105	1 649				6 201	-4 657
Anläggning		10 299	1 133	11 432				19 184	-8 885
Byggherrekostnad		2 044	326	2 370				2 702	-658
Oförutsett		1 236	197	1 433				750	486
Sanering *		1 000	148	1 148				750	250
Belysning, del av utförandet					1 000			0	0
Provisoriska arbeten (Entré Roslagsbostäder, gångtunnel mm)					500			0	0
Övergångsställe Estunavägen för trafiksäker passage					1 000			1 000	-1 000
Projektkontor					500			0	0
Tillkommande utredningar och vibrationsmätning					500			500	-500
Summa investering								30 337	-15 214
Summa exploatering *Kostnader för sanering hanteras separat								750	250

Bild 5: Kalkyl för Kv Kungsängsililjan 1, beskrivande bl.a. intäkt, beslutad budget och bedömd slutkostnadsprognos.

Index relevanta för projektets kostnader har ökat med i snitt 22 % sedan kalkylunderlag togs fram som underlag till investeringsärendena fram tills mars 2024. För deletapp 1a Kv Handelsmannen 1 baseras kalkylunderlagen på basmånad aug 2019. Etappen beslutades i dec 2019 och har en kostnadsökning om 29 %, 1c Kv Niord 1, med samma basmånad aug 2019, beslutades i nov 2020, har ökat om 30% respektive 10 % (för det beslut som fattades i juni 2023 gällande bland annat Baldersgatans fortsättning) medan 2a Kv Kungsängsililjan har en indexutveckling på 12% från kalkylunderlag apr 2022, samt beslutet okt 2022. Projektet har för detta ärende uppdaterat kalkylerna. Redovisade kostnader i investeringsärendet är en uppskattad kostnad i nutid vilket innebär att hänsyn behöver tas till kostnadernas förändring över tid. Ärendet tar därför hänsyn till Riksbankens inflationsmål om 2 % per år samt en förväntad indexökning om ytterligare 3%. Detta grundar sig i att det finns en stor osäkerhet i hur prisutvecklingen kommer ske framöver i byggbranschen.

Vad gäller förorenad mark inom ovan områden har en övergripande markteknisk miljöundersökning utförts i Övre Bryggårdsgärdet. Utifrån marknadsutvecklingen nämnd ovan har budgetar för förorenad mark, omhändertagande och efterbehandling av eventuella föroreningar, uppdaterats.

## Kalkyl

Redan beslutade investeringsmedel har i Övre Bryggårdsgärdet totalt beslutats om 86,5 mnkr, varav 57,2 mnkr motsvarar aktuella deletapper i aktuellt ärende. På grund av rådande marknadsläge, utveckling av etapperna, fördyringar och oförutsedda kostnader samt tillkommande delar behöver projektet ytterligare investeringsmedel som uppgår till totalt 48,1 mnkr samt exploateringsmedel om 0,25 mnkr. Kostnaderna i etapperna och totalt i projektet balanseras enligt efterföljande avsnitt "Intäkter" nedan. Kostnaderna för driften är densamma som i redan beslutade investeringsärenden.

### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



## Tillkommande investerings- och exploateringskostnader

### Inom etapp 1a, Kv Handelsmannen 1, del av Tälje 2:195

#### Tillkommande gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	3 872 tkr
Anläggningskostnad	18 603 tkr
Byggherrekostnad	348 tkr
Oförutsett	952 tkr
<b>SUMMA Gatu- och parkanläggningar</b>	<b>23 775 tkr</b>

### Inom etapp 1c, Kv Niord 1, del av Tälje 3:1

#### Tillkommande gatu - och parkanläggningar

Utredning och projektering	3 165 tkr
Anläggningskostnad	4 092 tkr
Byggherrekostnad	1 216 tkr
Oförutsett	637 tkr
<b>SUMMA Gatu- och parkanläggningar</b>	<b>9 111 tkr</b>

### Inom etapp 2a, Kv Kungsängsliljan 1, del av Tälje 2:195

#### Tillkommande gatu - och parkanläggningar

Utredning och projektering	4 657 tkr
Anläggningskostnad	9 885 tkr
Byggherrekostnad	658 tkr
Oförutsett	14 tkr
<b>SUMMA Gatu- och parkanläggningar</b>	<b>15 214 tkr</b>

#### Exploateringskostnader, sanering allmän plats, totalt för deletapperna 1a, 1c & 2a

Utredning och projektering	50 tkr
Anläggningskostnad	200 tkr
<b>SUMMA Gatu- och parkanläggningar</b>	<b>250 tkr</b>

*I detta ärende inkluderas även indexuppräkningskostnader av ovanstående investeringskostnader fram till bedömt genomförande, vilket uppgår totalt till 2 566 tkr för gatu-parkanläggningar samt exploateringskostnader. Kostnader för utbyggnad av VA-anläggning hanteras separat av NVAA samt el-, belysnings-, fjärrvärme- och fiberanläggningar av NEAB.*

---

#### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



## Tillkommande kapitalkostnader

### Inom etapp 1a, Kv Handelsmannen 1, del av Tälje 2:195

#### Gatu- och parkanläggningar

##### **Kapitalkostnader**

Komponentavskrivningar	232 tkr/år
Ränta 2 %	476 tkr/år
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>707 tkr/år</b>

Fördelningen av planerade investeringskostnader och kapitalkostnader över komponenter ser ut enligt följande.

Lokaligator, 50% slitlager asfalt resp. 50% betongmarksten:

- Investeringskostnad: 23,8 mnkr
- Avskrivningstid slitlager: 20 år, 10 % / 15%
- Avskrivningstid bärlager: 50 år, 20 % / 15%
- Avskrivningstid förstärkningslager: oändligt, 70 %

### Inom etapp 1c, Kv Niord 1, del av Tälje 3:1

#### Gatu- och parkanläggningar

##### **Kapitalkostnader**

Komponentavskrivningar	175 tkr/år
Ränta 2 %	182 tkr/år
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>357 tkr/år</b>

Fördelningen av planerade investeringskostnader och kapitalkostnader över komponenter ser ut enligt följande.

Huvudgata med buss:

- Investeringskostnad: 9,1 mnkr
- Avskrivningstid slitlager: 8 år, 10 %
- Avskrivningstid bärlager: 30 år, 20 %
- Avskrivningstid förstärkningslager: oändligt, 70 %

### Inom etapp 2a, Kv Kungsängsliljan 1, del av Tälje 2:195

#### Gatu- och parkanläggningar

##### **Kapitalkostnader**

Komponentavskrivningar	137 tkr/år
Ränta 2 %	304 tkr/år
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>441 tkr/år</b>

Fördelningen av planerade investeringskostnader och kapitalkostnader över komponenter ser ut enligt följande.

---

#### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)





*GC-väg asfalt:*

- *Investeringskostnad: 15,2 mnkr*
- *Avskrivningstid slitlager: 25 år, 10 %*
- *Avskrivningstid bärlager: 50 år, 20 %*
- *Avskrivningstid förstärkningslager: oändligt, 70 %*

## INTÄKTER

De tre etapperna har beslutade intäkter baserat på respektive etapps genomförandeavtal, om totalt 70,6 mnkr, avseende köpeskilling för markförsäljning samt exploateringsbidrag 1, för allmän platsmark inom respektive detaljplan.

Gällande exploateringsbidrag 2 som avser gemensamma områden och nyttor i Övre Bryggårdsgärdet, såsom parker och torg, skyfallslösningar och regnträdgårdar samt delar av gatunätet, finansieras gemensamt av exploatörerna baserat på deras andel byggrätt av totalen. Den största delen av dessa kostnader hanteras i det utökade detaljplanen för Vaktmästaren 2 m fl, såsom Diamantparken och torget, samt regnträdgårdar.

Förskjutna exploateringar pga. osäkerhet kring tider samt fördröjning av beslut kring utökad kapacitet för spillvatten har påverkat projektets intäktsprognos. Projektets tidigare tidslinje om en utökad spillvattenkapacitet år 2026 som nu flyttats till 2029 har lett till förskjutna intäkter och ett glapp i projektets tidplan.

Upplägget för intäkterna och kostnadsäckningen av genomförandet av allmän plats inom Övre Bryggårdsgärdet består av Exploateringsbidrag 1 och 2. Exploateringsbidrag 1 avser kostnadsersättning för genomförandet av allmän plats inom respektive kvarter och detaljplan. Exploateringsbidrag 2 avser kostnadsersättning för exploatörens del av de gemensamma nyttorna inom Övre Bryggårdsgärdet dvs. de kostnader som kommunen har för uppförande av nyttor för allmän plats i anslutning till området, exempelvis parker och torg, hantering av dag- och skyfall samt trygghetsåtgärder. Kostnaderna ska fördelas på samtliga fastighetsägare inom etapperna, baserat på exploatörens byggrätt som procentuell andel av projektets totala BTA.

Nedan bild beskriver kostnadsberäkning av projektets MEX-kalkyl, utifrån de aktuella delar i investeringsärendet och när de bedöms ske, samt bedömning av vid vilken tidpunkt som intäkterna bedöms falla ut till förmån för kommunen.

---

### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



MEX-kalkyl för deletapp 1a, 1c & 2a									
Deletapper 1a Handelsmannen 1, 1c Niord 1 & 2a Kungsängsliljan 1									
Exploateringskostnader/intäkter i tkr									
Intäkter från exploatörerna:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
<b>1a Handelsmannen 1</b>									
Exploateringsbidrag 1 för nyttor inom detaljplanen (inkl KPI)	10 658	21 023							31 681
Exploateringskostnader	-480	0	-277	0	-1 680	-670	0	0	-3 107
<b>1c Niord 1</b>									
Exploateringsbidrag 1 för nyttor inom detaljplanen (inkl KPI)		405	2 827	1 596					4 828
Exploateringsbidrag 2 för nyttor i anslutning till detaljplanen (inkl KPI)				268	299			12 523	13 090
Exploateringskostnader	0	0	-86	-42	-225	0	0	0	-353
<b>2a Kungsängsliljan 1</b>									
Markförsäljning inkl exploateringsbidrag (inkl KPI)			31 639						31 639
Exploateringsbidrag för nyttor i anslutning till detaljplanen (inkl KPI)			2 175						2 175
Exploateringskostnader	-52	-1 150	-250	-200	-4 750	0	0	0	-6 402
<b>Netto intäkt</b>	<b>9 594</b>	<b>19 128</b>	<b>35 415</b>	<b>1 380</b>	<b>-13 011</b>	<b>-1 340</b>	<b>0</b>	<b>12 523</b>	<b>73 551</b>
<b>Investeringar:</b>									
<b>1a Handelsmannen 1</b>									
Investeringskostnader	-53	-1 846	-4 134	-8 523	-18 500	-6 000	-7 700		-46 756
<b>1c Niord 1</b>									
Investeringskostnader			-303	-3 445	-10 882	-2 727			-17 357
Investeringskostnader Baldersgatan (ingår i beslut KF 2023-06-26, §92)					-4 099	-4 099			-8 198
<b>2a Kungsängsliljan 1</b>									
Investeringskostnader			-100	-6 991	-23 246				-30 337
<b>Netto investering</b>	<b>-53</b>	<b>-1 846</b>	<b>-4 537</b>	<b>-18 959</b>	<b>-56 727</b>	<b>-12 826</b>	<b>-7 700</b>	<b>0</b>	<b>-102 648</b>
<b>Totala inkomster</b>	<b>9 594</b>	<b>19 128</b>	<b>35 415</b>	<b>1 380</b>	<b>-13 011</b>	<b>-1 340</b>	<b>0</b>	<b>12 523</b>	<b>73 551</b>
<b>Totala utgifter</b>	<b>-53</b>	<b>-1 846</b>	<b>-4 537</b>	<b>-18 959</b>	<b>-56 727</b>	<b>-12 826</b>	<b>-7 700</b>	<b>0</b>	<b>-102 648</b>
<b>Netto</b>	<b>9 541</b>	<b>17 282</b>	<b>30 878</b>	<b>-17 579</b>	<b>-69 738</b>	<b>-14 166</b>	<b>-7 700</b>	<b>12 523</b>	<b>-29 097</b>

Bild 3. Kostnadsberäkning från projekt Övre Bryggårdsgårdets MEX-kalkyl för aktuellt ärende.

Då projektets deletapper förskjutits i tid har merparten av intäkterna inkasserats i tidigare skede, medan kostnaderna framförallt kommer inom de närmsta åren. Konstateras kan att då tidplanerna för de första deletapperna har glidit i tid är kostnadsökningen ett faktum medan intäkterna ligger fasta.

Vad gäller exploateringen i hela projekt Övre Bryggårdsgärdet bedöms kommande markförsäljningar att gå med överskott, som täcker underskottet om 29 mnkr för aktuellt ärende enligt ovan tabell. Totalt bedöms projektet gå med minst nollresultat

## NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att kommunens åtagande om att driva omvandling av området i de tre inledande etapperna inte kan genomföras i enlighet med projektets vision, beslutade styrdokument samt beslutad omfattning. Dock kommer grundläggande funktioner behöva utföras oavsett, även om kvalitetssänkningar beslutas. Konsekvenser blir att avtalade kvalitetsnivåer med i respektive genomförandeavtal med exploatörer inte uppfylls, vilket också kan leda till avtalsmässiga risker.

## Upphandling, entreprenadform

Upphandling av en Entreprenör i Strategisk Samverkan (ESS) har färdigställts under kvartal 3 2022 och ett övergripande kontrakt av totalentreprenadform har tecknats för projektet med entreprenören NCC Sverige AB. Avrop av huvuddelar— genom etappvisa eller annan överenskommen uppdelning—kommer att ske successivt, uppdelat genom

### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



fas 1 (systemhandlingsprojektering och kalkylering av budget) samt fas 2 (detaljprojektering och utförande).

Befintligt ramavtal för markentreprenör nyttjas för avrop i deletapp Kv Handelsmannen 1 enligt beslut i strategisk styrgrupp för samhällsbyggnadsprojekt, pga stor avvikelse från tidigare beslutad budget.

### **Upphandlingsmodell**

Upphandling har skett/sker enligt LOU.

## **Programansvarig, projektledare, resurser**

### **Programansvarig**

Anders Öhman, Bitr. chef Mark- och exploateringsenheten samt portföljansvarig samhällsbyggnadsprojekt - KSK Samhällsbyggnadskontoret

Projektet genomförs enligt den nya projektmodellen för Samhällsbyggnadsprojekt, med resurssättning också enligt modellen. Berörda resurser enligt nedan för aktuellt ärende.

### **Projektledare**

Ann Forslin, Huvudprojektledare Övre Bryggårdsgärdet, Mark- och exploateringsenheten

Delprojektledare för genomförandet: Jesper Stavre, Mark- och exploateringsenheten

Delprojektledare Hållbar Stadsutveckling: Helena Wickholm, Planenheten

Övriga resurser för genomförandeskedet i form av byggledare, teknisk samordnare m.fl. är upphandlade via projektspecifikt ramavtal av konsulttjänster som avropas efter behov.

I övrigt gäller de projektmedlemmar som ingår i projektgrupp för Övre Bryggårdsgärdet i huvudsak, alla är ej namngivna här.

## **Risker**

De huvudsakliga riskerna för aktuellt ärende utgörs av;

Kalkylens riktighet bl.a. utifrån prisförändringar och volymavvikelser på anbud och förprojektering. Marknadseffekter vid upphandlingen av entreprenader och framtida indexökningar.

Kostnader beroende av omfattning av förorenad mark är preliminärt bedömda men kan fortfarande vara osäkra till omfattning mm.

Kostnader beroende av grundläggningsmetod och dess omfattning är bedömda men kan fortfarande vara osäkra till omfattning mm.

---

#### **POSTADRESS**

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

#### **BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

#### **KONTAKT**

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



Kostnader för eventuella markförstärkningsåtgärder eller bergsprängning har ej räknats in i anläggningskostnaden eftersom risken bedöms låg för sådant behov.

## Tider

### Upphandling

Avrop utifrån det kontrakt av den upphandlade Entreprenören i Strategisk Samverkan, av projektering/genomförande av deletapperna sker successivt.

Ramavtal för kommunens markarbeten är tecknat och avrop sker efter färdigställande av förfrågningsunderlag.

### Entreprenader

Deletapp Kv Kungsängsliljan

är avropad enligt kontrakt ovan, fas 1 + 2 enligt godkännande från Strategisk styrgrupp inom samhällsbyggnadsprojekt. Slutfört Q3 2024.

Kvarstår gör en mindre del som hanteras i ombyggnation av dagvattendamm- och park, tidplan ej satt.

Deletapp Kv Niord 1

pågår enligt kontrakt ovan, fas 1 + del av fas 2 avropad. Bedömning att resterande avrop av fas 2 (produktion) i Niord kan göras innan sommaren -24. Slutfört Q2 2025.

Deletapp Kv Handelsmannen 1

konkurrensutsätts i närtid på befintligt ramavtal enligt beslut i strategisk styrgrupp för samhällsbyggnadsprojekt, pga stor avvikelse från tidigare beslutad budget. Slutfört Q2 2025.

---

#### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)