



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Ann Forslin
Titel: Huvudprojektledare Övre Bryggårdsgärdet
E-post: ann.forslin@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja samhällsbyggnadskontoret ytterligare 48,1 mnkr till tidigare beslutade investeringar om 86,5 mnkr till totalt 134,6 mnkr i investeringsanslag för att genomföra erforderliga infrastrukturarbeten för gatu-parkanläggningar, inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
2. Godkänna att saneringskostnader i allmän platsmark belastar exploateringsprojektet med 0,25 mnkr inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
3. Investeringen finansieras inom investeringsplan i Mål och budget 2025-2027.
4. Bevilja tillkommande kapitalkostnader om 1,5 mnkr att inarbeta i Mål och budget 2025-2027 till Samhällsbyggnadskontoret för gatu- och parkanläggningar.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunfullmäktige att bevilja begäran om kompletterande medel för de tre inledande etapperna i Övre Bryggårdsgärdet; deletapp 1a Kv. Handelsmannen 1, 1c Kv. Niord 1 samt 2a Kv. Kungsängsliljan 1, i syfte att möjliggöra färdigställandet av etappernas infrastruktur.

Ett beslut skulle innebära att projektet får ramar att fortsätta genomförandet av allmän plats i de inledande etapperna, i enlighet med projektets vision, beslutade styrdokument samt tidigare beslutad omfattning. Utfallet av investeringarna kommer resultera i väl genomtänkt och välplanerad stadsdel, robust för att klara klimatpåverkan och tekniska krav.

De tillkommande investeringskostnaderna avseende färdigställande av allmän platsmark uppgår till 48,1 mnkr; fördelat på etapp 1a Kv Handelsmannen 1; 23,8 mnkr, 1c Kv Niord 1; 9,1 mnkr och 2a Kv Kungsängsliljan 1; 15,2 mnkr. De möjliggör för kommunen att fullfölja de ursprungliga intentionerna och åtagandena i de tre inledande etapperna av Övre Bryggårdsgärdet (beslut etapp 1a; KF 2019-12-16 §289, etapp 1c; KS 2020-11-30 §216, etapp 2a; KF 2021-11-15 §250).

Kommunen bedöms få full kostnadstäckning för genomförande åtgärderna vid projektets slut vid kommande markförsäljningar av kommunägda kvarter, förutsatt att bostadsmarknaden återhämtar sig på nivåer som exploateringskalkylen baseras på.

Ärendet

Bakgrund

Norrtälje kommun utvecklas i hög takt och befolkningen växer. Stadsutvecklingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet är ett steg i att uppfylla kommunens behov av fler bostäder, viljan att växa och utveckla staden, attrahera barnfamiljer samt skapa gröna, trygga och trivsamma områden att vistas i. I januari 2021 beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att anta ett Kvalitets- och Hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet som syftar till att konkretisera projektets innehåll vad gäller bland annat vision, övergripande gestaltungsprinciper, masterplan och genomförandestrategi.

Idag har projektet tre pågående deletapper i genomförandet och har tidigare beviljats investeringsmedel för gatu-parkanläggningar inom allmän plats. Dessa är:

- Kv Handelsmannen 1 (24,3 mnkr, beslut KF 2019-12-16 §289),
- Kv Niord 1 (11,83 mnkr, beslut KS 2020-11-30 §216),
- Kv Kungsängsililjan 1 (15,1 mnkr, beslut KS 2022-10-10 §169)

Kv Kungsängsililjan 1 är i dagsläget i pågående produktion med arbeten kring Norrtäljes nya grundskola, kvarteret kring Niord 1 kommer i närtid vara färdigprojekterat och bedöms starta produktion senare i år, medan det för gatorna kring Kv Handelsmannen 1 görs ett omtag inom kort kommer vara igång med upphandling av entreprenör för konkurrenssättning.

Även ett investeringsärende gällande övergripande arbeten och framdrift, inklusive åtgärder för dagvattenpark samt fortsättning av del av Baldersgatan, har beviljats medel (35,3 mnkr för allmän plats, beslut KF 2023-06-26 §92).

Samtidigt pågår detaljplaner i två ytterligare deletapper; Kv Magasinet 19 samt den utökade detaljplanen kring Kv Vaktmästaren 2 m.fl.

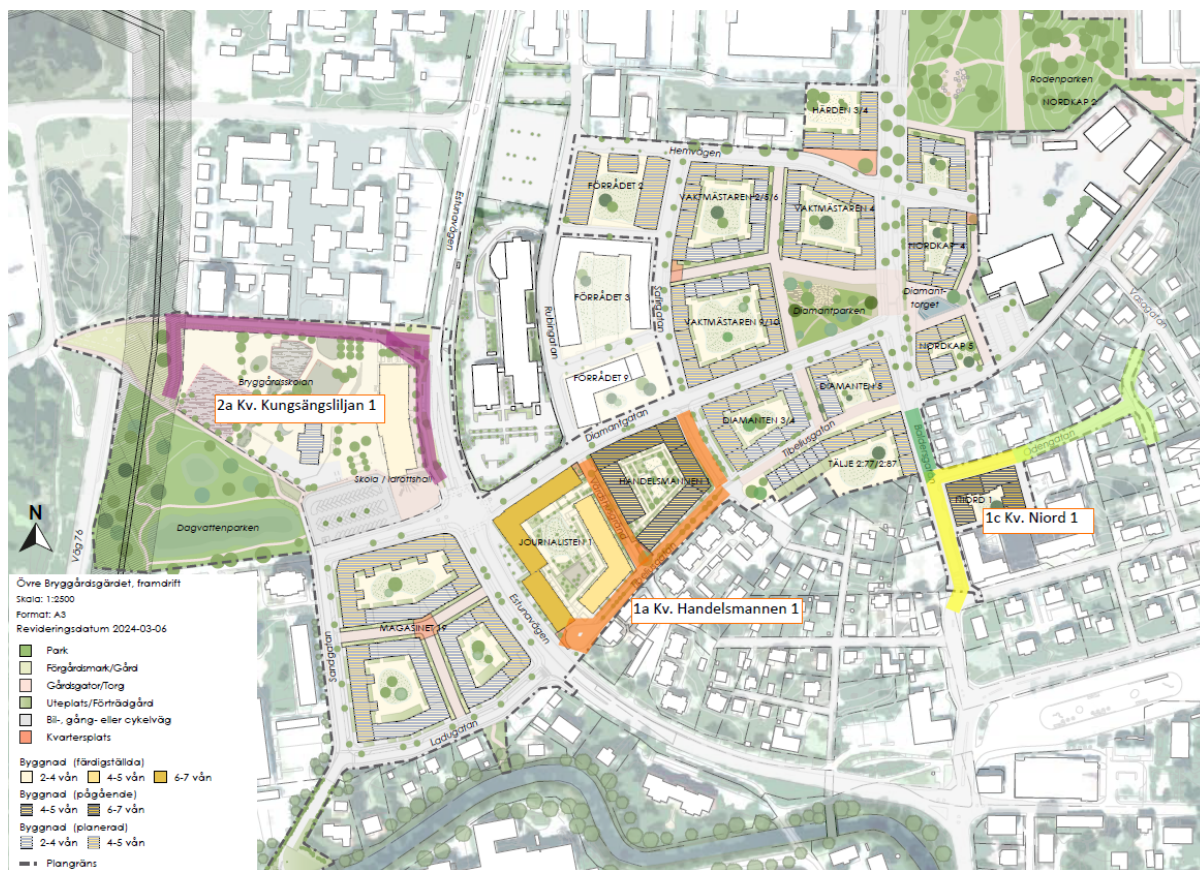
Övre Bryggårdsgärdet har som stadsomvandlingsprojekt en hög komplexitet och beroenden på grund av hänsynstagande till många parametrar. Det är ett stort projektområde där möjlighet inte finns att inhägnat hela området under ombyggnationerna, utan att i för stor grad påverka omgivningen, såsom befintliga verksamheter och boende i och i närliggande områden. Projektet har högt genomgående trafikflöde och befintliga gator som behöver fortsätta vara i drift, samt gångtrafikanter som passerar genom, befintlig bebyggelse, skyfallsproblematik, kapaciteten i befintliga VA-anläggningar, verksamheters flytt för att möjliggöra exploateringar, etc. Därav krävs en stor grad av samordning, planering, logistik- och trafiklösningar, noga projektering i förhållande till befintligheter, kommunikation och dialog med projektets intressenter. Stadsdelen måste fungera och kunna utvecklas under hela byggtiden.

Beskrivning

Investeringsärendet avser begäran kompletterande medel för de tre inledande etapperna i Övre Bryggårdsgärdet, se bild 1; deletapp 1a Kv. Handelsmannen 1, 1c Kv. Niord 1 samt 2a Kv. Kungsängsililjan 1, i syfte att möjliggöra ett färdigställande av infrastrukturen för alla deletapperna. Kommunfullmäktige har i tidigare beslut beviljat investeringsmedel om totalt 86,5 mnkr, motsvarande omfattning i aktuellt ärende 57,2 mnkr. Rådande marknadsförutsättningar och förändringar inom etapperna har inneburit fördröjningar. Orsaker beskrivs närmare i nedan stycke och på grund av detta behöver projektet ytterligare tilläggsanslag för att ha möjlighet att färdigställa dem. Därav har detta investeringsärende tagits fram för att begära ytterligare 48,1 mnkr som kompletterar redan tagna beslut.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunfullmäktige att bevilja medel för åtagande som syftar till att skapa förutsättningar för framdrift och färdigställa dessa tre aktuella etapper.

Ett beslut innebär att projektet får ramar att fortsätta färdigställandet av allmän plats i de inledande etapperna och i enlighet med projektets vision, beslutade styrdokument samt tidigare beslutad omfattning, se nedan i bild 1. Utfallet av investeringarna kommer resultera i väl genomtänkt och välplanerad stadsdel, robust för att klara klimatpåverkan och tekniska krav. Under processens gång har också omfattning och kvalitet setts över för att hålla ner budget och minska kostnader.



Figur 1 Masterplan för Övre Bryggårdsgården med de tre inledande genomförandeetapperna redovisade

Ärendet är uppdelat i tre olika delar för Övre Bryggårdsgården, med tidigare separat tagna beslut. I bild 3, 4 och 5 i bilaga 1 "Investering ÖBG - begäran om kompletterande medel" beskrivs mer detaljerat uppdelning av tidigare beslutade budget, samt behov av tillskjutande investeringsmedel.

Sammanfattande orsaker till begäran av tilläggsanslag för slutförande av gatu- och parkanläggningar för allmän plats inom exploateringen:

- Deletapp 1a, Kv Handelsmannen 1 (tidigare beslut KF 2019-12-16 §289; 24,3 mnkr)
 - En utdragen och försenad byggprocess för byggnation av kvarteren har lett till behov av provisoriska lösningar.
 - Flera omtag i projekteringen på grund av oklara förutsättningar från start
 - Exploateringen har stora kvarter med uppdelade etapper, fördyrande moment med trafikanordningsplaner och etapputföranden i omgångar.
 - Marknadsläget och index av kostnader men ej för intäkter.
 - Kalkyl är framtagen i tidigt skede på nyckeltal.
 - Del av Diamantgatan ingår i aktuellt ärende, men kan först utföras i senare skede pga utbyggnad av ledningsnätet för VA i hela Övre Bryggårdsgården. Denna del har indexuppräknats till år 2027, enligt bedömd tidplan, samt enligt princip om 5% per år varav 3% förväntad indexökning plus 2 % med hänsyn till Riksbankens inflationsmål.
 - I strävan mot att minska kostnader kommer konkurrensutsättning för entreprenaden att ske i etappen.

- Deletapp 1c, Kv Niord 1(11,83 mnkr, beslut KS 2020-11-30, §216), samt del i (35,3 mnkr för allmän plats, beslut KF 2023-06-26, §92)
 - Marknadspåverkan och index av kostnader men ej för intäkter.
 - Del som bedöms utföras 2025 har indexuppräknats enligt ovan princip om 5% per år.
 - Utökad område för att anpassa till angränsande befintligt område i södra delen av Baldersgatan samt för utformning av trafiksäkerhet för framförallt gångtrafikanter och cyklister.

- Deletapp 2a, Kv Kungsängsililjan 1. (15,1 mnkr, beslut KS 2022-10-10, §169)
 - Marknadspåverkan och index av kostnader men ej för intäkter.
 - En omfattande projektering och omtag har erfordrats pga bl a skyfall och höjder, därav ett kostsamt och utdraget skede.
 - Utmanande produktion ur trafikperspektiv med få infartsvägar för GC-banorna för att nå effektivitet.
 - Målet har varit att hålla nivå i Kvalitets- och Hållbarhetsprogrammet, med anpassning till en trygg och trivsam skolmiljö samt målet kring glada skolvägar.
 - Fördyrande moment är masshantering till följd av skyfallsåtgärder som inte innefattades i den ursprungliga kalkylen i investeringsärendet.
 - Tillkommande provisoriska åtgärder för trafiksäkerhet över Estunavägen.

Vad gäller förorenad mark inom ovan områden har en övergripande markteknisk miljöundersökning utförts i Övre Bryggårdsgärdet. Utifrån den ingår budget för omhändertagande och efterbehandling av eventuella föroreningar och har i detta ärende bedömts och indexuppräknats.

Övre Bryggårdsgärdet är idag, trots sin centrala placering i staden, en relativt anonym plats med småskalig industri och stora outnyttjade ytor. Otryggheten är också en överhängande faktor då vissa områden upplevs mörka och där få människor rör sig i området efter arbetstid, enligt TINK, Trygg i Norrtälje kommun. Genom att färdigställa etapperna i strävan mot Övre Bryggårdsgärdets vision "De Gröna Lekfulla Kvarteren i Norrtälje stad" med grönska, hållbarhetsarbete och robusthet, skapar vi en trygg och trivsam plats för invånare att vistas på, centralt i Norrtälje. Ett ökat intresse och kunskap om vad projektet Övre Bryggårdsgärdet är, bedöms också kunna leda till positiv inverkan på projektets kommande intäkter, då flera fastigheter idag är kommunägda och på sikt ska markanvisas.

Behovet av tilläggsanslag av investeringsmedel är en direkt konsekvens av marknadsläget samt de utvecklingsplaner som från start legat till grund för projektet. Utifrån det framtagna Kvalitets- och Hållbarhetsprogram, de antagna detaljplaner i området samt de avtal som tecknats med exploatörer finns åtagande för kommunen att uppfylla; beslut för etapp 1a; KF 2019-12-16 §289, etapp 1c; KS 2020-11-30 §216, etapp 2a; KF 2021-11-15 §250.

För att säkerställa planeringsförutsättningar och en god framdrift i projektet, kostnadseffektiva lösningar och leveranser i rätt tid är vidareutvecklandet av Övre Bryggårdsgärdet nödvändigt. Konsekvensen av att inte godkänna investeringsärendet leder till att deletapperna inte kan fortlöpa och slutföras i enlighet med projektets Kvalitets- och Hållbarhetsprogram samt de avtal som idag finns tecknade med exploatörerna i respektive deletapp. Risken är att projektet kraftigt behöver förenkla och sänka kvaliteten i de tre inledande deletapper, med följdkonsekvenser för kommande deletapper i huvudprojektet.

Lagkrav

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap. 24, 33 §§ gällande gatukostnader, reglerar kommunens rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser.

Koppling till gällande styrdokument

Nedan anges kopplingar till de huvudsakliga beslutade mål- och styrdokument i Norrtälje kommun.

- Kommunfullmäktiges Vision och värdegrund
- Norrtälje kommun – Global livsstil, lokalt liv
- Mål och budget 2024–2026 med följande förtydliganden;

Målområde 1 – Norrtälje ska ha en sund och hållbar ekonomi i balans

Kommunen dels får intäkter i form av försäljningen av kommunal mark inom området, dels genom intäkter för täckning av de investeringar som fordras av kommunen för åtaganden i samband med genomförandet och upprättandet av detaljplaner.

Målområde 3 – Norrtälje ska vara en trygg kommun – både i vardag och kris

Övre Bryggårdsgärdet har en central plats i staden men delar upplevs idag som en otrygg plats, enligt TINK, Trygg i Norrtälje kommun. Ambitionen med projektet är att skapa en levande stadsdel där människor väljer att bo och vistas i.

Målområde 5 – Norrtälje ska förvaltas och utvecklas på ett miljö- och klimatmässigt hållbart sätt
I enlighet med projektets Kvalitets- och Hållbarhetsprogram drivs projektet för att minimera påverkan på vår miljö.

Målområde 6 – Norrtälje ska vara en företagsvänlig kommun där människor och entreprenörskap utvecklas

Genom framdrift i projektet möjliggörs kommande exploateringar och etableringar av verksamheter, viktiga för stadens utveckling. I takt med att upprustning och utveckling av infrastruktur och grönytor sker, i ett mycket centralt läge med bra kommunikationer, ges bra förutsättningar för både skolor och verksamheter att verka.

I kommunens översiktsplan 2040 är det en tydlig målsättning att Norrtälje stad ska utvecklas och bli en levande och attraktiv stad. Genom exploateringen av Övre Bryggårdsgärdet kommer mer rörelse av människor naturligt ske i området och närområdet, vilket kommer innebära att området upplevs mer levande. Att fortsätta utbyggnaden av gatorna, rusta och tillskapa grönområdet för barn och vuxna att vistas i är förhoppningen att skapa trygghet i området. Det i sin tur bedöms leda till att kommunen blir en ännu mer en attraktiv stad för barnfamiljer.

Specifika styrdokument för Övre Bryggårdsgärdet

- PM Inriktningsbeslut Övre Bryggårdsgärdet dat. 2018-05-21
- Beslutat Kvalitets- och Hållbarhetsprogram, dat. 2021-01-20.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Investeringsbeslutet innebär att ytterligare investeringsmedel anslås som möjliggör för kommunen att fullfölja de ursprungliga intentionerna och åtagandena i de tre inledande etapperna av Övre Bryggårdsgärdet.

Finansieringsprincip

Enligt Övre Bryggårdsgärdets inriktningsbeslut är målsättningen att "utveckla området med minst nollresultat eller bättre för de omvandlingskostnader som projektet innebär". Principen för projektekonomi innebär att bostadsexploatörer bekostar utbyggnaden av infrastrukturen.

Vad gäller säkerställande av finansiering i projektet kommer den från olika exploatörer och vid olika tidpunkter. Principen är uppdelad i två delar: Exploateringsbidrag 1 som avser den kostnadsersättning för genomförandet av allmän plats inom respektive kvarter och detaljplan. I aktuellt ärende är exploateringsbidragen erhållna genom exploateringsbidrag och köpeskilling för markersättning. 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. Viss del av Baldersgatan klassas som gemensamma ytor och kommer att finansieras av projektets kommande exploatörer när avtal tecknas. Dock hanteras de största delarna av gemensamma ytor i det utökade detaljplanen för Vaktmästaren 2 m fl, såsom Diamantparken och torget, samt regnträdgårdar och kommer att hanteras vidare när detaljplanen antas, avtal tecknas och investeringsmedel begärs för dessa delar.

Investeringskostnaderna i aktuellt ärende uppgår till 48,1 mnkr, avseende färdigställande av allmän platsmark i etapp 1a, 1c och 2a. Motsvarande tidigare beslut i Övre Bryggårdsgärdet uppgår totalt till 57,2 mnkr (totalt beslutade investeringsanslag i projektet 86,5 mnkr).

Motsvarande totala intäkter för dessa tre delar uppgår för närvarande till 70,6 mnkr. Dessa är intäkter från markförsäljning, exploateringsbidrag 1 (inom detaljplanen) och mindre del för exploateringsbidrag 2 (de gemensamma områdena inom Övre Bryggårdsgärdet).

Markförsäljningar för kommunägda kvarteren; Kv. Vaktmästaren 2, 5 & 6, Kv. Nordkap 5, Kv. Diamanten 5, Kv. Härden 3 & 4 beräknas inbringa intäkter till projektet vid försäljning. Med dessa avyttringar bedöms att kommunen får full kostnadstäckning för genomförandet av aktuella åtgärder, förutsatt att bostadsmarknaden återhämtar sig på nivåer som exploateringskalkylen baseras på.

Kapitalkostnader och aktivering

Kapitalkostnaderna aktiveras i ekonomisystemet i samband med slutbesiktning och överlämnande till förvaltning.

Anläggningarna i aktuellt ärende kommer att tas i anspråk etappvis med början år 2024 och bedöms vara fullt färdiga år 2028.

Byggtid och påverkan

För prisindexförändringar som uppkommer av långa byggtider begärs extra medel enligt den indexeringsmodell som nyttjas i bland annat Stockholm stad, innebärande att en begäran om medel om ytterligare 5 % av nedlagda kostnader per år begärs på hela återstående budget för deletapperna. Indexförändringar är en framtida risk som är svår att bedöma och beräkna. Erfarenheten hittills i projektet är att det i genomsnittligt är ca 3 % indexökning per år, men detta varierar. I och med konjunkturförändringen som nyligen verkat har indexökningen varit större än så, därför behöver särskild hänsyn tas till indexering.

Nollalternativet

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 riskerar leda till avtalsmässiga spörsmål.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsenhetens bedömning i detta ärende är att det utifrån antagna beslut är ett led i genomförandet av stadsutvecklingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet. Beslutet möjliggör för projektet att fullfölja och färdigställa utvecklandet av allmän platsmark för de tre inledande etapperna inom Övre Bryggårdsgärdet.

Tidplaner

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att ändras och påverkar förutsättningar för genomförandet. Tidplanen för projektet är lagt med åtanke om att kunna fortsätta driva projektet under perioden innan nästkommande detaljplaner med allmän plats antas och kan genomföras.

Godkännande av investeringsärende	kvartal 2, 2024
Genomförande Kungsängsiljan 1, slutförs	kvartal 3, 2024
Genomförande Niord 1, slutförs	kvartal 2, 2025
Genomförande Handelsmannen 1, slutförs	kvartal 2, 2025
Anläggande av Diamantgatan (del Handelsmannen)	kvartal 4, 2027

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
KSK Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Enhetschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilagor

Bilaga 1 – Investering Övre Bryggårdsgärdet begäran om kompletterande medel

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsenheten
Ekonomiavdelningen