



Investeringsbilaga

Projekt: Övre Bryggårdsgärdet, etapp 1a Handelsmannen

Innehåll	Sida
Programbeskrivning	2
Ekonomi	2
Kalkyl	3-6
Upphandling, entreprenadform	6
Programansvarig, projektledare, resurser	6
Risker	6-7
Tider	7



PROGRAMBESKRIVNING

Projektet ingår i kommunens program för exploatering av Övre Bryggårdsgärdet. Övre Bryggårdsgärdet är ett stadsutvecklingsprojekt för en ny stadsdel i direkt anslutning till Norrtälje stadskärna. Området ska bli en förlängning av den befintliga innerstaden genom exploatering av nuvarande industriområde. I denna stadsutveckling ansvarar Norrtälje kommun för utbyggnad av mark för allmän plats såsom gator, torg och park samt för utbyggnad av VA-anläggningar.

Utbyggnaden av området sker etappvis. Detta investeringsärende omfattar exploatering inom den första etappen, genomförandeetapp 1a, vilket innebär ett färdigställande av infrastrukturen inom markerat område 1a i kartan nedan.

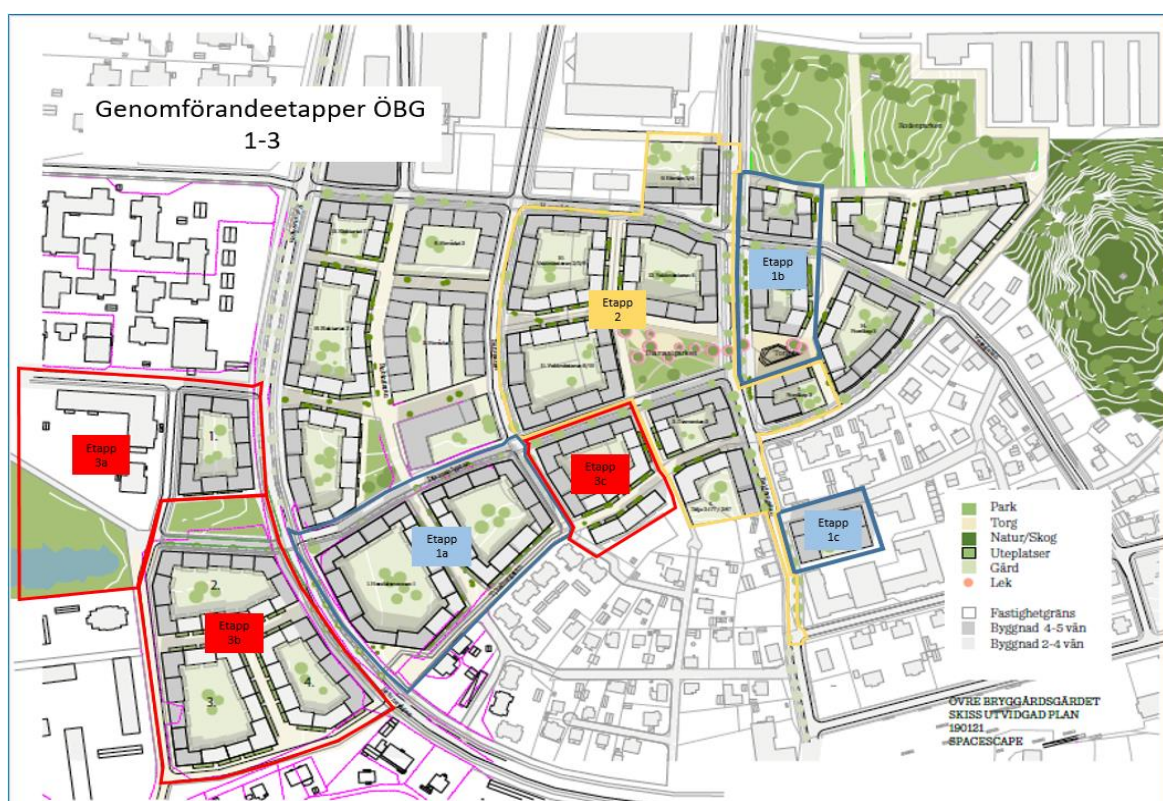


Illustration Genomförandeetapper 1a-3c. Aktuellt ärende avser etapp 1a (blå markering).

EKONOMI

Detta investeringsärende omfattar genomförande av fullt färdig infrastruktur, dvs. VA, gator, m.m., inom genomförandeetapp 1a samt förinvestering av en gemensam nytta samtliga fastighetsägare inom alla etapper (1-3) och som avser en signalreglerad trafik Korsning (Estunavägen - Diamantgatan).

Begäran om investeringsmedel är baserad på kostnadsberäkningar i Mark- och exploateringskalkylen (MEX-kalkylen), se bilaga 4. Kostnadsberäkningar i MEX-kalkylen baseras på kostnadsbedömningar upprättade genom erfarenhetsbedömningar samt med kontroll av (beräknings)konsultgruppen Röda tråden AB.



**INVESTERINGS- OCH DRIFTKOSTNADER ÖVRE
BRYGGÅRDSGÄRDET 1A**

Aktuellt investeringsärende för etapp 1a motsvarar totalt 31 299 mnkr inkl VA för prisindex 2019-08 och driftkostnader enligt nedan. Kostnaderna i etapp 1a och totalt i projektet balanseras enligt efterföljande avsnitt "Intäkter" nedan.

Investeringskostnader

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	1 149 tkr
Anläggningskostnad	16 085 tkr
Byggherrekostnad	3 447 tkr
Saneringskostnad gator	1 320 tkr
Oförutsett	2 298 tkr
SUMMA Gatu- och parkanläggningar	24 299 tkr

VA-anläggningar

Utredning och projektering	800 tkr
Anläggningskostnad	5100 tkr
Byggherrekostnad	600 tkr
Oförutsett	500 tkr
SUMMA VA-anläggningar	7 000 tkr

Driftkostnader

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Avskrivning 33 år	696 tkr/år
Ränta 2,2 %	237 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>933 tkr/år</i>

Teknisk drift

Lokalgator	674 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>674 tkr/år</i>

SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning) 1 607 tkr/år

VA-anläggningar

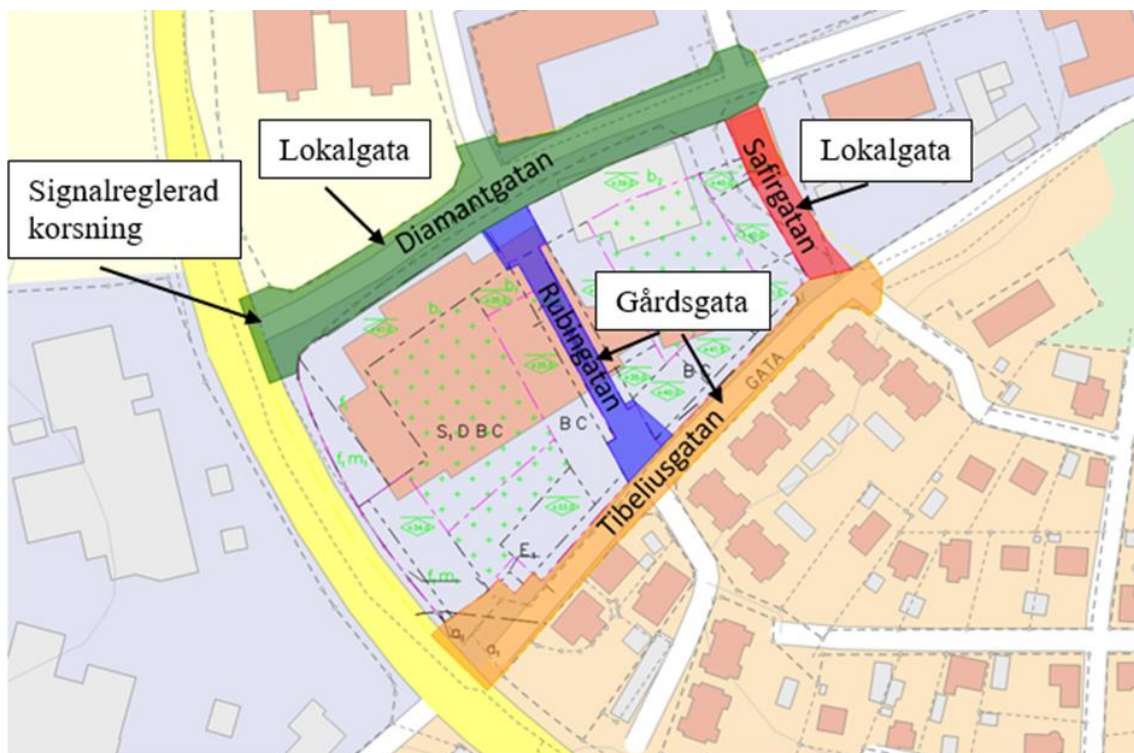
Kapitalkostnader

Avskrivning 50 år	140 tkr/år
Ränta 1,5%	100 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>240 tkr/år</i>

Teknisk drift

<i>Va-anläggningar</i>	<i>42 tkr/år</i>
------------------------	------------------

SUMMA DRIFT (VA-anläggning) 282 tkr/år



Kommunens åtaganden av om- och nybyggnad av olika gatutyper inom etapp 1a

Övre Bryggårdsgärdet						
Objekt	Standard	Längd cirka	Bredd cirka	m2	Kostnad per m2	Kostnad
Etapp Handelsmannen						
Diamantgatan	Lokalgata	90, 85	12,5, 16	2 485	2 600	6 825 342
Tibeliusgatan	Gårdsgata	175	8	1 400	4 400	6 282 689
Rubingatan	Gårdsgata	105	8	840	4 400	3 769 613
Safirgatan	Lokalgata	80	15	1 200	2 600	3 295 940
Estunavägen/Diamantgatan	Signalreglerad korsning					2 804 772
Summa etapp Handelsmannen						22 978 356

Kalkyl över gatanläggningar inom etapp 1a (exklusive saneringskostnader)



INTÄKTER

Investeringsärendet avser etapp 1a med prognostiserad intäkt på minst 40 712 191 kr som omfattas av exploateringsbidrag samt VA:s intäkter för anslutningsavgifter. Detta innebär att kommunen får full kostnadstäckning för de kostnader som fordras för kommunens åtaganden för genomförande av Detaljplanen.

Intäkt*	tkr
VA anslutningsavgifter	9 300
Exploateringsbidrag (1)	31 412
Totalt	40 712

*bedömning bl.a. av nu gällande taxa och bedömd bostadsvolym mm.

Etapp 1a är första genomförandeetappen av etapp 1-3 i Övre Bryggårdsgärdet. Etapp 1 består av tre deletapper; 1a, 1b och 1c.

Inom genomförandeprojektet för etapp 1a ingår signalreglerad korsning av Estunavägen/Diamantvägen vilket ingår som en gemensam nytta för samtliga etapper. Inom genomförandeetapp 2 ingår, de för samtliga etapper 1-3, gemensamma nyttor som i huvudsak avser park och torg. Kostnaderna för de gemensamma nyttorna ska fördelas på samtliga fastighetsägare inom etapper 1-3, men ersättning till kommunen utgår först när investeringsbeslutet för etapp 2 vinner laga kraft.

För helheten av projekt Övre Bryggårdsgärdet kan ges följande resultatprognos för etapp 1-3.

Idag kända förutsättningar ger ett balanserat resultat av intäkter mnkr (exkl. anslutningsavgifter VA) hela Övre Bryggårdsgärdet (1-3).

Etapp	tkr	Byggrätter lgh (ca)
1	9	465
2	60 445	560
3	22	510
Totalt:	60 476	1535

Tabellerna beaktar ej värdeökningar/förväntningsvärden eller indexförändringar i framtiden.

ALTERNATIVKALKYL

För det fall att andra inriktningar blir aktuella för etapp 1-3 tex ökat antal hyresrätter, minskad exploateringsgrad etc måste alternativkalkyl tas fram för beslutsunderlag.



NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att kommunens åtagande enligt genomförandebeskrivning för detaljplanen Handelsmannen 1 med flera i Norrtälje stad inte fullgörs. Det innebär även att planerade detaljplaner för kvarteren i Övre Bryggårdsgärdet påverkas då kalkylen baseras på kostnader och intäkter för projekt Övre Bryggårdsgärdet som helhet.

Nollalternativet innebär således att etapp 1a inte genomförs. Det innebär även att förväntade bostäder, vårdboenden samt förskola inte förverkligas.

UPPHANDLING OCH ENTREPRENFORM

Entreprenadform (entreprenaderna) för deletappen 1a kommer i första hand att bli i totalentreprenadform.

UPPHANDLINGSMODELL

Upphandling enligt LOU

PROGRAMANSVARIG

Roger Gustafsson, projektchef Kommunstyrelsekontoret

PROJEKTLEDARE

Annie Rämssell, Kommunstyrelsekontoret.

RESURSER

Samordnande huvudprojektledare för genomförandet:
Thomas Tengheden, Gatu/parkavdelningen

Projektledare VA:

John Henerud, VA-avdelningen

I övrigt gäller de resurser som ingår i projektgrupp för Övre Bryggårdsgärdet i huvudsak. Alla resurser är ej utsedda.

RISKBEDÖMNING

Bedömning av ekonomiska risker

De huvudsakliga riskerna för aktuellt ärende utgörs av;

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

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.



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

TIDER

Upphandling

Avrop/upphandling av projektering/entreprenader påbörjas under 2019/2020.

Entreprenader

Efterbehandling, grundförstärkning, gata och VA;

Etapp 1a: Efterbehandling, grundförstärkning/gata, VA: 2020-2022

Finplanering (Ytskikt, trädplantering, belysning, överbyggnad gata m.m.)

Etapp 1a: Finplanering: 2021-2023