



## Kommunstyrelsen

§169

Dnr KS 2020-1214

### Godkännande av investeringsärende för Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195, inom stadsutvecklingsprojektet för Övre Bryggårdsgärdet Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Bevilja samhällsbyggnadskontoret 15,1 mnkr i investeringsanslag för att genomföra erforderliga infrastrukturarbeten för gatu-parkanläggningar inom och kring genomförandeetappen (2a), för Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195 inom stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
2. Finansiering av investeringen i form av likvida medel sker genom exploateringsbidrag från exploitören.
3. Bevilja tillkommande drift- och kapitalkostnader om 587 tkr från och med 2024 inarbetas i Mål och budget 2024-2026 genom ramjustering till Tekniska kontoret, för gatu- och parkanläggningar.
4. Saneringskostnader i allmän platsmark om 1 mnkr inarbetas i Samhällsbyggnadskontorets ram för 2023, i samband med Mål och budget 2023-2025.

### Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår beviljande av investeringsärendet, avseende kommunens åtagande för allmän plats, i anslutning till detaljplanen för Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195. Åtagandet ingår i etapp 2a samt omkringliggande gator i stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje Stad.

Genom det godkända marköverlåtelseavtal, i kommunfullmäktige, beslut 2021-11-15, §250, har Famera Skola 1 AB erlagt köpeskilling om totalt 33,8 mnkr. I detta ingår en överenskommen del om 2 mnkr i exploateringsbidrag för gemensamma nyttor för Övre Bryggårdsgärdet, exempelvis skyfallshantering. Utöver exploateringsbidraget innefattar en del av den totala köpeskillingen utbyggnadskostnader av allmän plats inom detaljplanen.

En del av investeringsärendet innefattar även utbyggnad av gång- och cykelbana längs Sandgatan för en mer trafiksäker lösning för våra invånare. Denna del finansieras i ett senare skede vid exploateringen av Magasinet 19.

För aktuellt investeringsärende uppgår de totala kostnaderna till 15,1 mnkr och kommunen får således full kostnadstäckning för genomförande av detaljplanen

### Beslutsunderlag

§108 KSAU Godkännande av investeringsärende för Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195, inom stadsutvecklingsprojektet för Övre Bryggårdsgärdet

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



## Beslutande sammanträde

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

---

### Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör: Anna Keskitalo

Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen: Moa Odin, Ann Forslin, Annie Rämssell

**Paragrafen är justerad**



**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

§108

Dnr KS 2020-1214

## Godkännande av investeringsärende för Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195, inom stadsutvecklingsprojektet för Övre Bryggårdsgärdet Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Bevilja samhällsbyggnadskontoret 15,1 mnkr i investeringsanslag för att genomföra erforderliga infrastrukturarbeten för gatu-parkanläggningar inom och kring genomförandeetappen (2a), för Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195 inom stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
2. Finansiering av investeringen i form av likvida medel sker genom exploateringsbidrag från exploatören.
3. Bevilja tillkommande drift- och kapitalkostnader om 587 tkr från och med 2024 inarbetas i Mål och budget 2024-2026 genom ramjustering till Tekniska kontoret, för gatu- och parkanläggningar.
4. Saneringskostnader i allmän platsmark om 1 mnkr inarbetas i Samhällsbyggnadskontorets ram för 2023, i samband med Mål och budget 2023-2025.

### Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår beviljande av investeringsärendet, avseende kommunens åtagande för allmän plats, i anslutning till detaljplanen för Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195. Åtagandet ingår i etapp 2a samt omkringliggande gator i stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje Stad.

Genom det godkända marköverlåtelseavtal, i kommunfullmäktige, beslut 2021-11-15, §250, har Famera Skola 1 AB erlagt köpeskilling om totalt 33,8 mnkr. I detta ingår en överenskommen del om 2 mnkr i exploateringsbidrag för gemensamma nyttor för Övre Bryggårdsgärdet, exempelvis skyfallshantering. Utöver exploateringsbidraget innefattar en del av den totala köpeskillingen utbyggnadskostnader av allmän plats inom detaljplanen.

En del av investeringsärendet innefattar även utbyggnad av gång- och cykelbana längs Sandgatan för en mer trafiksäker lösning för våra invånare. Denna del finansieras i ett senare skede vid exploateringen av Magasinet 19.

För aktuellt investeringsärende uppgår de totala kostnaderna till 15,1 mnkr och kommunen får således full kostnadstäckning för genomförande av detaljplanen.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



## Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande Godkännande av investeringsärende för Kungsängsiljan 1 samt del av Tälje 2\_195\_v

Bilaga 1 Investering Kungsängsiljan 1\_Tälje 2\_195\_v

## Beslutande sammanträde

### Beslutsgång

Ordföranden föreslår att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

---

### Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör: Anna Keskitalo

Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen: Moa Odin, Ann Forslin, Annie Rämssell

**Paragrafen är justerad**



**Samhällsbyggnadskontoret, Mark-och  
exploateringsavdelningen**

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

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Godkännande av investeringsärende för Kungsängsliljan 1, samt del av Tälje 2:195 inom stadsutvecklingsprojektet för Övre Bryggårdsgärdet

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Bevilja samhällsbyggnadskontoret 15,1 mnkr i investeringsanslag för att genomföra erforderliga infrastrukturarbeten för gatu-parkanläggningar inom och kring genomförandeetappen (2a), för Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195 inom stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
2. Finansiering av investeringen i form av likvida medel sker genom exploateringsbidrag från exploatören.
3. Bevilja tillkommande drift- och kapitalkostnader om 587 tkr från och med 2024 inarbetas i Mål och budget 2024-2026 genom ramjustering till Tekniska kontoret, för gatu- och parkanläggningar.
4. Saneringskostnader i allmän platsmark om 1 mnkr inarbetas i Samhällsbyggnadskontorets ram för 2023, i samband med Mål och budget 2023-2025.

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår beviljande av investeringsärendet, avseende kommunens åtagande för allmän plats, i anslutning till detaljplanen för Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195. Åtagandet ingår i etapp 2a samt omkringliggande gator i stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje Stad.

Genom det godkända marköverlåtelseavtal, i kommunfullmäktige, beslut 2021-11-15, §250, har Famera Skola 1 AB erlagt köpeskilling om totalt 33,8 mnkr. I detta ingår en överenskommen del om 2 mnkr i exploateringsbidrag för gemensamma nyttor för Övre Bryggårdsgärdet, exempelvis skyfallshantering. Utöver exploateringsbidraget innefattar en del av den totala köpeskillingen utbyggnadskostnader av allmän plats inom detaljplanen.

En del av investeringsärendet innefattar även utbyggnad av gång- och cykelbana längs Sandgatan för en mer trafiksäker lösning för våra invånare. Denna del finansieras i ett senare skede vid exploateringen av Magasinet 19.

För aktuellt investeringsärende uppgår de totala kostnaderna till 15,1 mnkr och kommunen får således full kostnadstäckning för genomförande av detaljplanen.

## Ärendet

### Bakgrund

Norrtälje kommun utvecklas och befolkningen växer. Samhällsbyggnadskontoret inledde därför i slutet av 2019 ett arbete för att ta fram en ny detaljplan för möjliggörande av fler grundskoleplatser i centrala Norrtälje. Efter inventering av lokaliseringalternativ föll valet på området väster om Kommunhuset och Estunavägen.

Planuppdrag samt start-pm för "Detaljplan för kvarteret Kungsängsliljan del av Tälje 2:195 m.fl i Norrtälje Stad" beviljades av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott genom beslut 2019-11-20, 57§ respektive beslut 2019-12-16, §7. Bolaget Famera Skola 1 AB har tillsammans med Internationella Engelska Skolan ("IES") som verksamhetsutövare framfört önskingar om att etablera ny grundskola inom kommunen och med detta syfte tecknades en avsiktsförklaring om etablering på området mellan Bolaget och kommunen 2019-12-13.

Kommunfullmäktige godkände markanvisningsavtal mellan Famera Skola 1 AB och kommunen i anslutning till detaljplanen för kvarteret Kungsängsliljan 1, med avsikt att avtala om ett marköverlåtelseavtal (beslut 2020-10-12, §181) för uppförandet av nya skollokaler för F-9 med plats för upp till ca 860 elever.

Detaljplanen för fastigheten Kungsängsliljan 1 godkändes genom beslut från kommunstyrelsen 2021-09-27, §162 (KS 2019-2027), för möjliggörande av nya grundskoleplatser inom den nya stadsdelen Övre Bryggårdsgärdet. Detaljplanen överklagades och efter avslag i Mark- och miljödomstolen vann beslutet laga kraft 3 januari 2022.

Marköverlåtelseavtalet mellan parterna godkändes i kommunfullmäktige (beslut 2021-11-15, §250) efter tidigare återremittering av ärendet i oktober 2021. Beslutet överklagades till förvaltningsrätten som 21 juni 2022 avslag överklagandet, varav avtalet vann laga kraft 19 juli 2022.

Aktuellt investeringsärende gäller genomförande av gatu-parkanläggningar inom Kungsängsliljan 1 samt del av omkringliggande område i Tälje 2:195, för att anpassa och tillskapa säkra tillfartsleder för skolans elever, anställda och omkringliggande boende.

Detaljplanen och projektet ingår i det större stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet och utgör etapp 2a i masterplanen nedan. Det framgår som en del av Kvalitets- och Hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet som 2021-01-20 antogs av Samhällsbyggnadsutskottet. Utöver masterplanen innehåller programmet visioner, övergripande gestaltungsprinciper och hållbarhetsmål. Programmet utgör en viktig genomförandestrategi för utformningen av stadsdelen.

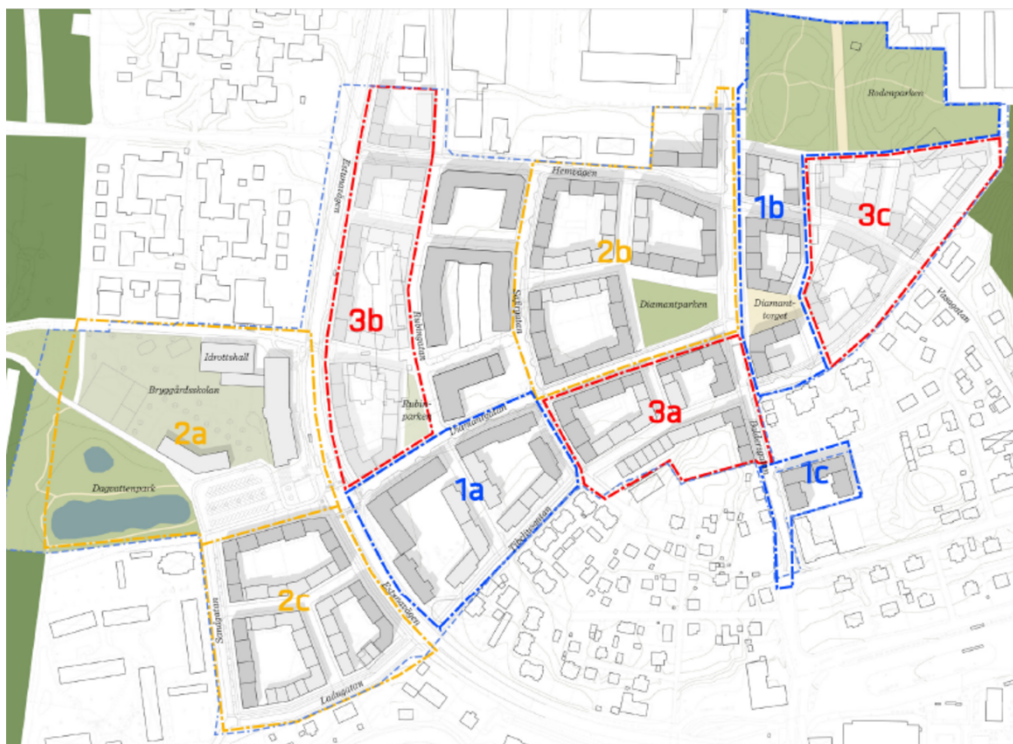


Bild 1: Masterplanen för Övre Bryggårdsgården med de olika genomförandeetapperna redovisade.

## Beskrivning

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen att bevilja investeringsmedel för åtagande i syfte att säkerställa genomförandet av Detaljplanen för Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195, se **bilaga 1, investeringsbilaga**.



Bild 2: Visar gränser för detaljplan och marköverlåtelse i Kungsängsliljan 1.

Geografiskt omfattar åtagandena bl.a. gatukostnader runt det skolområde som framgår i marköverlåtelseavtalet och omfattas av den antagna Detaljplanen för Kungsängsliljan 1, se bild 2. Därtill tillkommer ett visst utökat kostnadsansvar för tillskapande av nyttigheter för skolområdet på allmän plats i anslutning till området utanför Detaljplanen, del av Tälje 2:195. Kommunens åtagande av ombyggnad framgår av kartan nedan där stora delar kommer att få ny utformning enligt de

gestaltungsprinciper som framtagits i Kvalitets- och Hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet, samt enligt kommunens tekniska standard.

Behovet uppkommer då ett högre flöde av elever väntas, från den tidigare skolans elever ca 150 till 860 elever samt på sikt fler boenden i området. Säkra tillfartsleder, både ur trafiksäkerhets- och trygghetsaspekt bedöms behövas.

Grönmarkerat område del A, se bild 3 nedan, avser det aktuella område för ombyggnad inom detaljplanen.

I den östra delen längs Estunavägen sker ombyggnation av busshållplats och anpassning av gång- och cykelbanor, samt konst- och trygghetsåtgärder i den befintliga gångtunneln under Estunavägen. Gatan norr om själva skolan, innefattar ombyggnation av en före detta lokalgata till gång- och cykelväg, anpassning av höjdsättning för skyfallshantering och därtill också tillgänglighetsanpassning i form av borttagande och flytt av befintlig gång- och cykelväg. De befintliga ledningarna som finns i gatan är i behov av åtgärder.

För den västra delen av grönmarkerat område sker upprustning av den idag befintliga gång- och cykelbanan, också den med viss justering av höjdsättning för att kunna hantera skyfall. Alla delar inkluderar justering och upprustning av grönytor.

I rödmarkerat område, del B, förlängs delområde A:s gång- och cykelbana söderut längs Sandgatan till anslutande område, mot Norrtäljeån i söder. Arbetet samordnas och samförläggs med nätägaren Norrtälje Energi som i samma sträckning har nedläggning av kanalisation för en ny transformatorstation försörjande nya skolfastigheten.

Ombyggnationen blir en deletapp i den planerade ombyggnation av Sandgatan där den resterande delen av gatan, körbanan samt östra sidan, utförs i samband med genomförandet av allmän plats för den idag pågående Detaljplanen för Magasinet 19, i enlighet med utformning av lokalgata i projektets Kvalitets- och Hållbarhetsprogram.



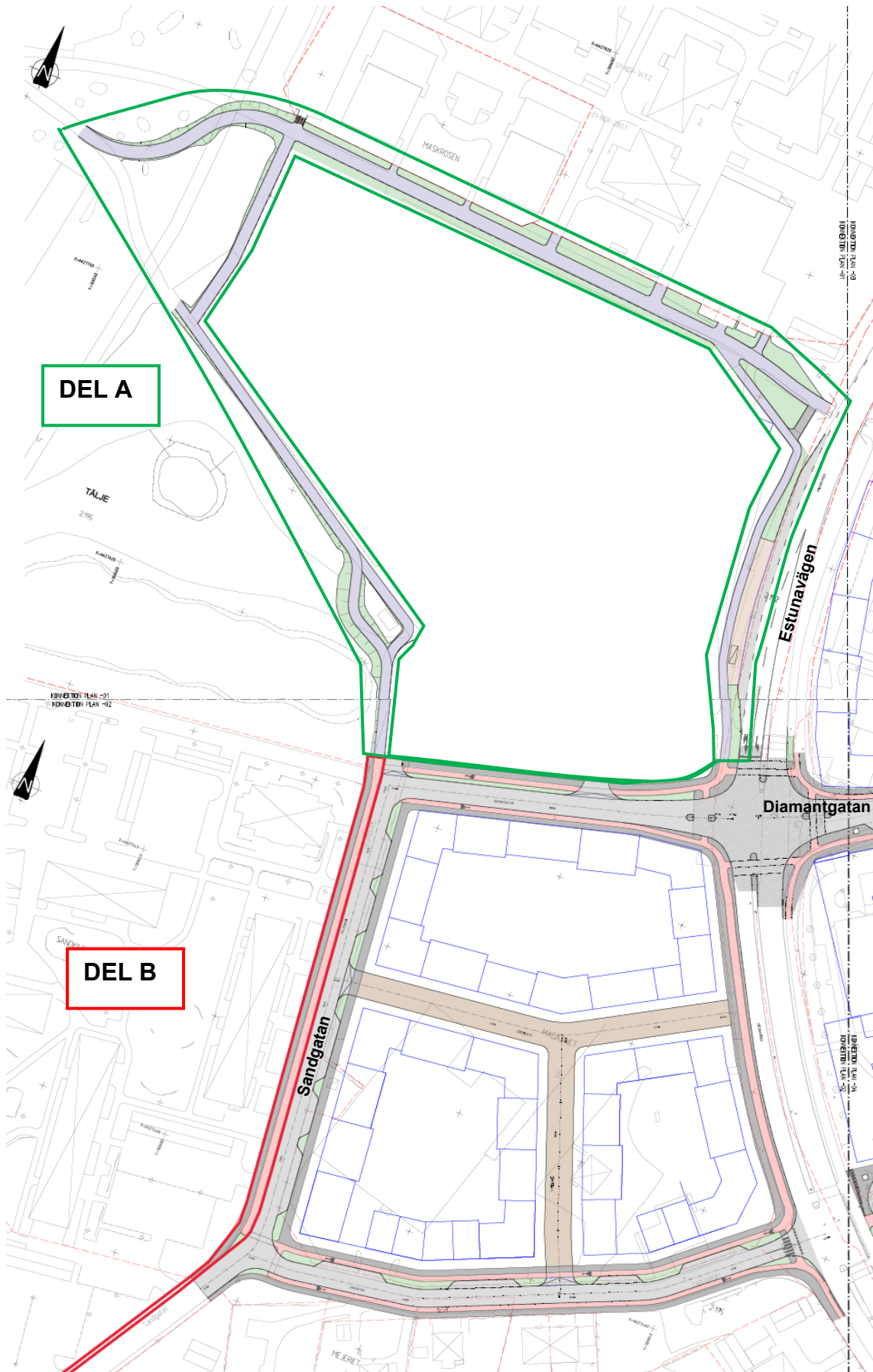


Bild 3: Visar de åtaganden för gator som innefattas i aktuellt investeringsärende inom Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195. Del A – grön markerat område, Del B - röd markerat område.

Den del som idag inte kan utföras inom detaljplanen för Kungsängsliljan 1 är förlängningen och utbyggnaden av Diamantgatan, väster om Estunavägen. Den har beroende i den verksamhet, Roslagsbil Fastighet AB, som bedrivs där idag. I ramöverenskommelsen om exploatering för Magasinet 19, daterad 2021-05-25, mellan kommunen och dem möjliggörs en exploatering först när verksamheten avvecklats sig från platsen.

På grund av den tekniska komplexiteten av om- och utbyggnad av hela Övre Bryggårdsgärdet och specifikt Diamantgatan och den anslutande dagvattenparken, ingår den del i detaljplanen för Kungsängsliljan 1 ej i aktuellt ärende utan hanteras i ett specifikt ärende vid senare tidpunkt.

På grund av behov av utökad kapacitet för elnätet planeras av Norrtälje Energi (NEAB) uppföras två nya transformatorstationer i närområdet. Den ena uppförs när nämnda område ovan— förlängningen av Diamantgatan— utförs. Den andra anläggs i samband med aktuellt ärende i södra delen av Sandgatan och planeras att tills vidare försörja skolan.

Även utökning och ombyggnation av belysning i de två aktuella områdena kommer att ske. Investeringskostnad hanteras av Norrtälje Energi till en bedömd kostnad om ca 1,7 mnkr och regleras i avtal mot tekniska kontorets gatu- och parkavdelning.

Utförda åtaganden för Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA) i deletappen är proppning av kommunal vattenledning i området. Kommande arbeten i anslutning till kommunens åtagande med förlängning av Diamantgatan genom detaljplanen gäller flytt av hela det kommunala VA-ledningspaketet, från nuvarande befintligt läge som löper genom skolfastigheten till en permanent placering i Diamantgatan. Denna kostnad hanteras av NVAA och VA-kollektivet.

Vad gäller avgifter för anslutning till el, bredband, VA mm, rekviderar och erlägger Bolaget Famera Skolan 1 AB, enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Vad gäller förorenad mark inom detaljplanen har en övergripande markteknisk miljöundersökning utförts i Övre Bryggårdsgärdet. Erfarenhet från det pågående genomförandet av själva skolbyggnationen startats av Bolaget är att det riskerar finnas mer föroreningar i marken är vad som tidigare bedömts.

Investeringsärendet är en direkt konsekvens av detaljplanen och marköverlåtelseavtalet. Därför följs antagandet av detaljplanen och avtalet genom säkerställande av medel för genomförande av detaljplanen. Konsekvensen av att inte godkänna investeringsärendet leder till att erforderlig infrastruktur av allmän plats ej kan genomföras.

### **Samberedning**

Ärendet har beretts av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning.

Ärendet har löpande informerats i styrgruppen för stora projekt.

Ärendet har samberetts med ansvarig controller och ekonomiavdelningen.

Ärendet har också samberetts med av tekniska kontorets gatu- och parkavdelning.

### **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**

Möjliggörandet av exploatering av ny större F-9 skola i Norrtälje stad— enligt aktuellt Marköverlåtelseavtal— bidrar till följande av kommunfullmäktiges långsiktiga mål i Mål och budget 2020-2022:

Målområde 1 – "Norrtälje ska ha en sund och hållbar ekonomi", då kommunen dels får intäkter i form av

försäljningen av kommunal mark inom området och dels genom intäkterna får täckning för de investeringar som fordras av kommunen för åtaganden i samband med genomförandet och upprättandet av detaljplanen.

Målområde 4 – "Norrtälje kommun ska vara en kunskapsinriktad skolkommun". Detta bidrar markanvisningen till att uppnå genom uppförandet av en ny attraktiv skolbyggnad som väntas bli en viktig målpunkt i den centralt belägna stadsdelen Övre Bryggårdsgärdet. Därtill innebär genomförandet av marköverlåtelsen till att Norrtäljekan få en ny skoleoperatör vilket bidrar till att kommunen kan tillgodose grundskolor med olika pedagogiska inriktningar.

Målområde 6 – "Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun". Uppnås genom etablering av nya skollokaler i ett attraktivt och centralt läge med bra kommunikationer ges bra förutsättningar för barnfamiljer att bosätta sig och verka inom kommunen. I takt med att Övre Bryggårdsgärdet byggs ut kommer skolområdet även utgöra en del av en attraktiv stadsdel.

I kommunens översiktsplan 2040 är det en tydlig målsättning att Norrtälje stad ska utvecklas och bli en levande och attraktiv stad. Genom den nya skoletableringen kommer mer rörelse att tillfogas området och närområdet, vilket kommer innebära att området upplevs mer levande. Att ytterligare ett grundskolealternativ tillförs gör kommunen till en attraktiv stad för barnfamiljer och som skolkommun.

I övrigt bidrar ärendet till följande övergripande mål i Översiktsplan 2040:

- Kunskapsresultaten i skolan ska förbättras och utbildningsnivån ska höjas.
- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen.
- Ett gott företagsklimat ska öka delaktigheten på arbetsmarknaden och utveckla nya och befintliga företag.
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.

### **Ekonomiska konsekvenser och riskanalys**

I och med godkännandet av marköverlåtelseavtalet i anslutning till detaljplanen för Kungsängsliljan 1 har kommunen säkerställt en intäkt, genom köpeskillingen som uppgår till 29,088 mnkr, samt exploateringsbidrag om 2 mnkr. Uppräkning av KPI ger en total intäkt om 33,8 mnkr. Exploateringsbidraget ska täcka del av de kostnader som kommunen har för uppförande av nyttor för allmän plats i anslutning till området, exempelvis hantering av dag- och skyfall samt trygghetsåtgärder.

I köpeskillingen ingår utöver gatukostnader även kostnader för rivning samt detaljplanekostnader som kommunen ansvarar för upp till ett totalt maximalt belopp om 2,5 mnkr. I de fall Bolagets efterbehandlingsåtgärder inom marköverlåtelseområdet överstiger 1 mnkr ska kommunen även bekosta överstigande belopp.

Kommunens kostnader som fordras för detaljplanens genomförande— avseende grönmarkerat område, del A, i bild 3— gäller gatukostnader för allmän platsmark och uppgår till 12,1 mnkr. Den rödmarkerade delen utanför detaljplanen— tillhörandes det aktuella arbetet med detaljplanen för Magasinet 19 och är en del i en trafiksäker lösning av tillfartsväg till skolan och närboende— uppgår till 3,0 mnkr.

Investeringar gällande VA-anläggningskostnader, hanteras separat i NVAAs bolag. Vad gäller nybyggnaden av skolan har NVAA kvarvarande kostnader för ny servisanslutning, vilket finansieras genom anläggningsavgift enligt gällande taxa.

Större investeringar kommer i senare skede vad gäller flytt av hela det kommunala VA-ledningspaketet, från nuvarande befintligt läge som löper genom skolfastigheten till en permanent placering i Diamantgatan, preliminärt år 2026. Detta hanteras i separat ärende, både för gatuanläggningar och arbeten för de kommunala bolagen och finansieras av respektive part.

NEABs investeringar vad gäller skolbyggnationen i Kungsängsliljan 1 gäller ny transformatorstation, belysning för allmän plats— och vid senare skede preliminärt 2026— omläggning av fjärrvärme och andra ledningar i Diamantgatans förlängning.

För aktuellt investeringsärende uppgår de totala kostnaderna till 15,1 mnkr och kommunen får således full kostnadstäckning för genomförande av detaljplanen.

För mer detaljerad information angående investerings- och driftkostnader se **Bilaga 1 Investeringsbilaga för etapp 2a**.

Det bör noteras att tjänsteutlåtandet endast beaktar kommunens åtaganden enligt marköverlåtelseavtalet, del av Kungsängsliljan 1. Inom detaljplaneområdet ingår även dagvattenparken där det planeras åtgärder för att bättre tillgängliggöra parken för allmänheten, dessa åtgärder hanteras i ett särskilt investeringsärende, troligtvis tillsammans med Diamantgatans ärende.

Projektet bedöms ekonomiskt lönsamt (intäkter överstiger kostnader) då intäkten för markförsäljningen är med marginal större än kommunens kostnader för genomförande av projektet även om delar av genomförandet ligger viss tid framåt och att upphandling och prisförändringar kan innebära justering av budget.

### **Konsekvensanalys/riskanalys**

Investeringsärendet är en direkt konsekvens av genomförandet av detaljplanen och det godkända marköverlåtelseavtalet för Kungsängsliljan 1. Därför följs antagandet av detaljplanen och säkerställande av styrning (avtal) av medel för genomförande av detaljplanen. Konsekvensen av att inte godkänna investeringsbeslutet leder till att allmän plats inom och omkring detaljplanen inte kan genomföras.

## **Förvaltningens analys och slutsatser**

Mark- och exploateringsavdelningens bedömning i detta ärende är att det utifrån antagna beslut är ett led i genomförandet och slutförandet av detaljplanen och av allmän platsmark. Planen och avtalet är i sin tur ett led i genomförandet av stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.

## **Tidplaner**

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att ändras och påverkar förutsättningar för genomförandet. Tidplanen för projektet är dock starkt prioriterad i syfte att möjliggöra ett bedrivande av skolundervisning för grundskola med start hösten 2023.

Godkännande av investeringsärende	kvartal 4, 2022
Projektering av allmän platsmark	kvartal 4, 2022
Anläggande av allmän platsmark	kvartal 1, 2023
Färdigställande av anslutningspunkt VA	kvartal 2, 2023
Färdigställande av allmän platsmark (finplanering)	kvartal 2, 2023
Etableringsstart skolverksamhet inom Marköverlåtelseområdet	kvartal 3, 2023

Anna Kesitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
KSK Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin  
Avdelningschef  
Mark- och exploateringsavdelningen

## Bilagor

Bilaga 1 – Investeringsbilaga etapp 2a

## Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör: Anna Keskitalo

Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen: Moa Odin, Ann Forslin, Annie Rämssell



2022-09-13

## Investeringsbilaga

Projekt: Övre Bryggårdsgärdet, etapp 2a Kungsängsliljan 1 samt del av  
Tälje 2:195

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Programbeskrivning	2
Ekonomi	3-5
Kalkyl	5-8
Upphandling, entreprenadform	9
Programansvarig, projektledare, resurser	9
Risker	10
Tider	10



## Programbeskrivning

Projektet ingår som del i kommunens Kvalitets- och Hållbarhetsprogram för exploatering av Övre Bryggårdsgärdet, antaget av Samhällsbyggnadsutskottet 2021-01-20. Övre Bryggårdsgärdet är ett stadsutvecklingsprojekt 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.

Utbyggnaden av området Övre Bryggårdsgärdet sker etappvis. Detta investeringsärende omfattar genomförande av allmän plats inom genomförandeetapp 2a i detaljplanen för Kungsängsliljan 1, samt även mindre del inom etapp 2c för Tälje 2:195. Genomförandet innebär ett färdigställande av infrastrukturen inom markerat område 2a i kartan nedan, (bild 1) tillika grönmarkering, del A, i bild 2. Genomförandet inkluderar viss anslutande gata som anpassas till en gång- och cykelbana för ett säkrare trafikflöde i området, se rödmarkering, del B, i bild 2.

Resterande åtgärder som krävs för att färdigställa allmän plats inom detaljplanen för Kungsängsliljan 1; förlängningen av Diamantgatan och dess omkringliggande påverkan, tas inte upp i detta investeringsärende. Detta då ett helhetsgrepp behöver tas i Övre Bryggårdsgärdet med tanke på den tekniska komplexiteten av om- och utbyggnad av infrastrukturen och specifikt Diamantgatan, Baldersgatan och den anslutande dagvattenparken. Detta arbete kommer att ske i projekt Övre Bryggårdsgärdet genom en översyn av helheten och hanteras i ett specifikt ärende vid senare tidpunkt.

---

**POSTADRESS**

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Barn- och utbildningskontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

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

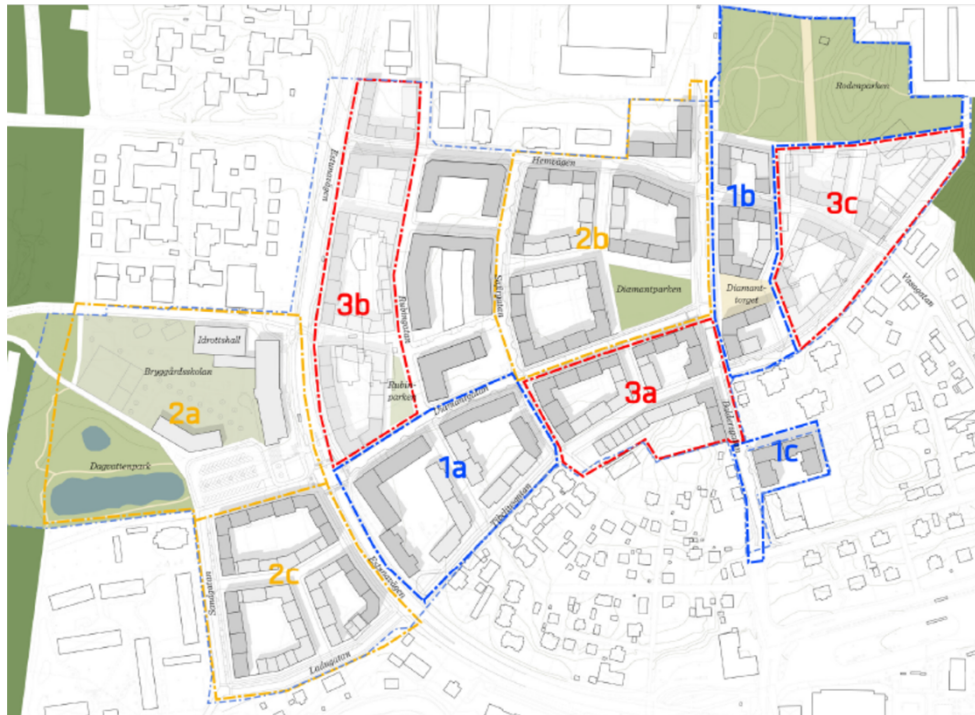


Bild 1: Masterplanen för Övre Bryggårdsgården med de olika genomförandeetapperna redovisade

## Ekonomi

Investeringsärendet omfattar två delar med olika finansiering.

För del A, (grönmarkerad i bild 2) omfattas genomförande av fullt färdig infrastruktur av gator mm. inom genomförandeetapp 2a och detaljplanen för Kungsängsliljan 1. Åtgärder som kommer att utföras är bl.a. anläggande av GC-vägar, visst borttagande, flytt och höjjusteringar av befintliga GC-vägar och asfaltsvägar, grönytor och anläggande av ny busshållplats med kringåtgärder längs Estunavägen, belysning, samt vissa åtgärder på befintliga ledningar i och med höjjusteringar. Genomförandet finansieras genom del av köpeskillingen för marköverlåtelseavtalet för skolfastigheten, som utgörs av markförsäljning och exploateringsbidrag för gemensamma nyttor.

Del B (rödmarkering i bild 2) omfattas av utbyggnad av befintlig trottoar till en GC-väg som binder ihop skolans område i norr med den anslutande GC-vägen i söder i riktning mot Norrtäljeån vidare mot Norrtälje sjukhus och bostadsområdet Grossgården på åns södra sida. Genomförandet av det röda området är en del av den pågående detaljplanen för Magasinet 19, och som en konsekvens av dess kommande exploatering. Den kommer således finansieras av exploitören i Magasinet 19 via exploateringsbidrag 1 för detaljplanens gatu- och parkanläggningar inom detaljplanen, när den antas. Kommunen får således initialt ligga ute med denna del av kostnader.

---

### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Barn- och utbildningskontoret

### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

### KONTAKT

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



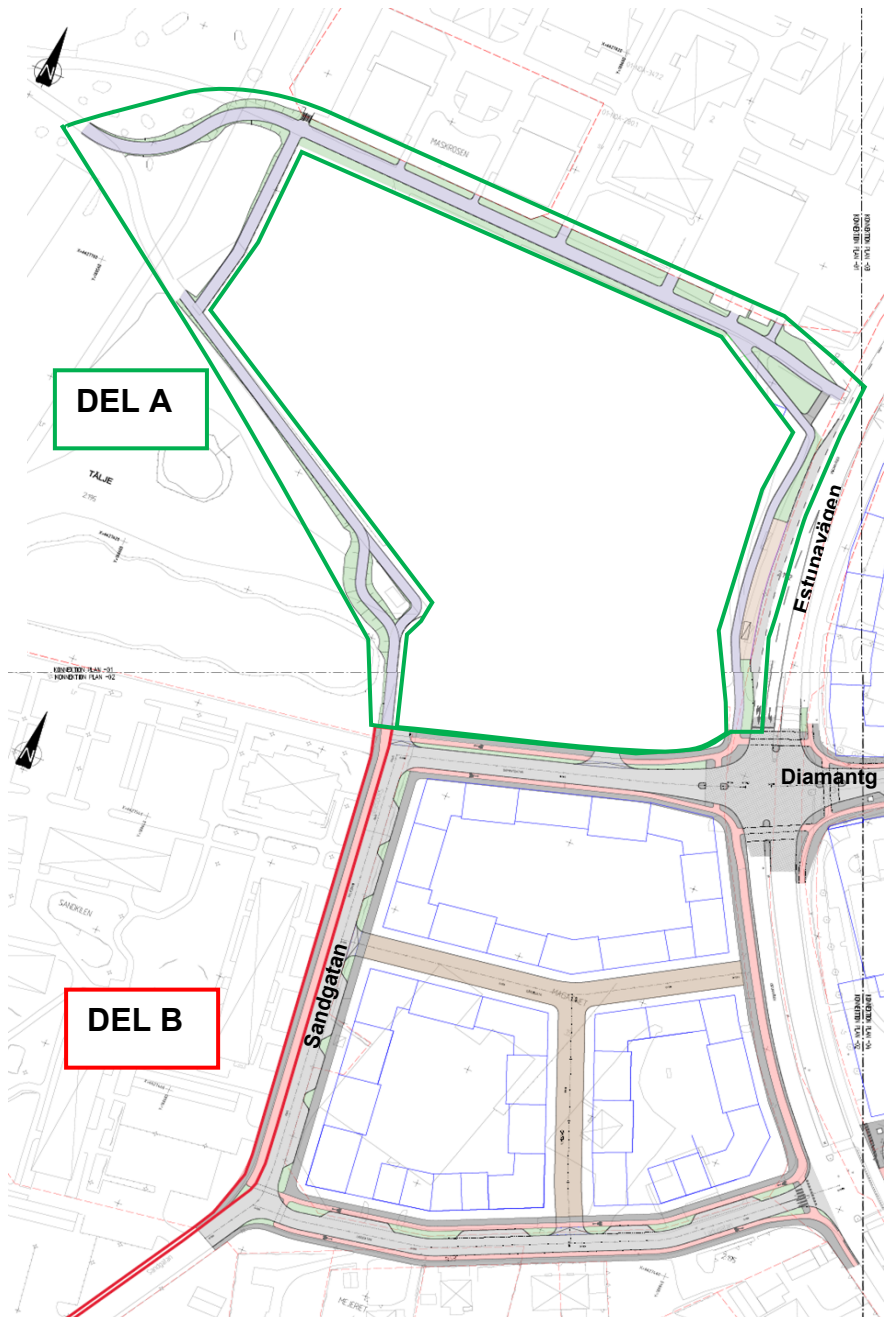


Bild 2: Visar de åtaganden för gator som innefattas i aktuellt investeringsärende inom Kungsängslijan 1 samt del av Tälje 2:195. Del A – grön markerat område, Del B - röd markerat område.

**POSTADRESS**

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Barn- och utbildningskontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

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



Begäran om investeringsmedel är baserad på kostnadsberäkningar i Mark- och exploateringskalkylen (MEX-kalkylen), se bild 3. Kostnadsberäkningar i MEX-kalkylen baseras på kostnadsbedömningar upprättade genom erfarenhetsbedömningar samt med kontroll av konsultgruppen Bk Beräkningskonsulter AB.

I kostnadsberäkningarna har också justering gjorts vad gäller entreprenadindex.

## Kalkyl

### INVESTERINGS- OCH DRIFTKOSTNADER FÖR GATU- PARKANLÄGGNINGAR

#### Investeringskostnader inom detaljplan för Kungsängsliljan 1 (del A)

##### Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	1 236 tkr
Anläggningskostnad	8 808 tkr
Byggherrekostnad	1 236 tkr
Oförutsett	824 tkr
<b>SUMMA Gatu- och parkanläggningar</b>	<b>12 106 tkr</b>

#### Investeringskostnader för del av Tälje 2:195 (del B)

##### (inom detaljplanearbete för Magasinet 19)

##### Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	308 tkr
Anläggningskostnad	2 197 tkr
Byggherrekostnad	308 tkr
Oförutsett	206 tkr
<b>SUMMA Gatu- och parkanläggningar</b>	<b>3 020 tkr</b>



### **Driftkostnader för gatu- parkanläggningar (del A)**

#### **Gatu- och parkanläggningar**

##### ***Kapitalkostnader***

Komponentavskrivningar	129 tkr/år
Ränta 1,5 %	182 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>311 tkr/år</i>

##### ***Teknisk drift, tillkommande***

GC-vägar	167 tkr/år
Belysning	20 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>188 tkr/år</i>

**SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning) 498 tkr/år**

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

##### **GC-väg:**

- Investeringskostnad: 11,2 mnkr
- Avskrivningstid slitlager: 25 år, 10 %
- Avskrivningstid bärlager: 50 år, 20 %
- Avskrivningstid förstärkningslager: oändligt, 70 %

##### **Huvudgata med buss:**

- Investeringskostnad: 0,4 mnkr
- Avskrivningstid slitlager: 8 år, 10 %
- Avskrivningstid bärlager: 30 år, 20 %
- Avskrivningstid förstärkningslager: oändligt, 70 %

##### **Belysning:**

- Investeringskostnad: 0,5 mnkr
- Avskrivningstid armatur: 20 år

### **Driftkostnader för gatu- parkanläggningar (del B)**

#### **Gatu- och parkanläggningar**

##### ***Kapitalkostnader***

Komponentavskrivningar	32 tkr/år
Ränta 1,5 %	45 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>77 tkr/år</i>

##### ***Teknisk drift, tillkommande***

GC-vägar ( <i>antas lika som befintlig trottoar &amp; vägbana</i> )	0 tkr/år
Belysning	12 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>12 tkr/år</i>

**SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning) 89 tkr/år**



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

GC-väg:

- Investeringskostnad: 2,9 mnkr
- Avskrivningstid slitlager: 25 år, 10 %
- Avskrivningstid bärlager: 50 år, 20 %
- Avskrivningstid förstärkningslager: oändligt, 70 %

Belysning:

- Investeringskostnad: 0,1 mnkr
- Avskrivningstid armatur: 20 år

## INTÄKTER

I och med godkännandet av marköverlåtelseavtalet i anslutning till detaljplanen för Kungsängsiljan 1 har kommunen säkerställt en intäkt genom köpeskillingen som uppgår till 29,1 mnkr, samt exploateringsbidrag om 2 mnkr. Uppräkning av KPI från markvärderingens utförande till avtalets godkännande ger en total intäkt om 33,8 mnkr.

Exploateringsbidraget ska täcka del av de kostnader som kommunen har för uppförande av nyttor för allmän plats i anslutning till området, exempelvis hantering av dag- och skyfall samt trygghetsåtgärder.

I kontraktssumman ingår utöver gatukostnader även kostnader för rivning samt detaljplanekostnader som kommunen ansvarar för upp till ett totalt maximalt belopp om 2,5 mnkr, se tabellen nedan. I de fall Bolagets efterbehandlingsåtgärder inom marköverlåtelseområdet överstiger 1 mnkr ska kommunen även bekosta överstigande belopp. Då det hittas fler föroreningar i marken än tidigare bedömt, riskerar kommunen att bekosta överskjutande del. Det är dock ännu inte färdigt utrett på vilken nivå efterbehandlingskostnaderna landar. Idag är bedömt totalt belopp 2,5 mnkr, dvs 1,5mnkr bekostas av kommunen.

---

### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Barn- och utbildningskontoret

### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

### KONTAKT

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



Etapp 2a - Kungsängsliljan 1								
Exploateringskostnader/intäkter i tkr								
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
<b>Intäkter från exploatören:</b>								
Markförsäljning inkl exploateringsbidrag (inkl KPI)			31 639					31 639
Exploateringsbidrag för nytta i anslutning till detaljplanen (inkl KPI)			2 175					2 175
Kommande intäkt exploateringsbidrag Magasinet 19 (del B)*						3 027		3 027
Rivnings- och saneringskostnader för kvartersmark				-3 000				-3 000
Saneringskostnader för allmän platsmark				-1 000				-1 000
Detaljplanekostnader		-1 000						-1 000
Omkostnader**	-52	-150	-200	-50				-452
<b>Netto intäkt</b>	-52	-1 150	33 614	-4 050	0	3 027	0	31 389
<b>Investeringar:</b>								0
Gata Park (inom DP, del A)			-1 500	-9 781				-11 281
Gata Park (inom Tälje 2:195, del B)				-3 027				-3 027
Oförutsett				-824				-824
<b>Gara Park (Diamantg förlängning ~2026)***</b>							-5 000	-5 000
<b>Netto investering</b>	0	0	-1 500	-13 632	0	0	0	-20 132
Totala inkomster	-52	-1 150	33 614	-4 050	0	3 027	0	31 389
Totala utgifter	0	0	-1 500	-13 632	0	0	0	-20 132
<b>Netto</b>	-52	-1 150	32 114	-17 682	0	3 027	0	11 257

\* Intäkt motsvarande kostnadsomfattningen, antas lika som kostnad.

\*\* Omkostnader; förtäkningskostnader, tidskrivning, utredningar mm.

\*\*\* Kostnad för Diamantgatans förlängning (blå) ingår ej i aktuellt investeringsärende, men skall täckas av ovan intäkt från markförsäljningen. Observera att kommande ledningsflyttar till Diamantgatan, pga exploatering och utbyggnad av ÖBG, ej ingår i ovan belopp.

Bild 3. Kostnadsberäkning från projekt Övre Bryggårdsgårdets MEX-kalkyl.

## NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att kommunens åtagande enligt genomförandebeskrivning för detaljplanen Kungsängsliljan 1 i Norrtälje stad inte fullgörs. Skolbyggnationen väntas färdigställas till höstterminen 2023, vilket skulle innebära att säkra och tillgängliga tillfartsleder för elever, personal och andra boende i närområdet kommer att saknas.

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 genomförandet av allmän platsmark i och kring etapp 2a inte genomförs.

### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Barn- och utbildningskontoret

### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

### KONTAKT

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



## 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. Avrop av huvuddelar— genom etappvisa eller annan överenskommen uppdelning—kommer att ske successivt uppdelat genom fas 1 (systemhandlingsprojektering och kalkylering av budget) samt fas 2 (detaljprojektering och utförande).

### Upphandlingsmodell

Upphandling har skett enligt LOU.

## Programansvarig, projektledare, resurser

### Programansvarig

Anna Keskitalo, Samhällsbyggnadsdirektör - KSK Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin, Avdelningschef Mark- och exploateringsavdelningen - KSK Samhällsbyggnadskontoret

### Projektledare

Ann Forslin, Huvudprojektledare Övre Bryggårdsgärdet, KSK Samhällsbyggnadskontoret

### Resurser

Projektledare för genomförandet: Ej klart.

Projektledare VA: Ulrika Österberg

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

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

---

#### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Barn- och utbildningskontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

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



## 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 räknats in i anläggningskostnaden eftersom risken bedöms låg för sådant behov.

## Tider

### Upphandling

Avrop utifrån den upphandlade Entreprenören i Strategisk Samverkan, av projektering/genomförande av deletappen sker i anslutning till godkänt investeringsbeslut.

### Entreprenader

#### Efterbehandling, grundförstärkning, gata och VA;

Etapp 2a: Efterbehandling, grundförstärkning/gata, VA, el mm: Q1 2023-Q2 2023

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

Etapp 2a: Finplanering: Q2 2023

---

#### POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje  
Barn- och utbildningskontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

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