



Bilaga 2

Investeringsbilaga

Projekt: Övre Bryggårdsgärdet, etapp 1c Niord, samt vissa anslutande gator

Innehåll	Sida
Programbeskrivning	2-4
Ekonomi	4-9
Upphandling, entreprenadform	9
Programansvarig, projektledare, resurser	9-10
Risker	10
Tider	10



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 industrimark. 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 Övre Bryggårdsgärdet sker etappvis. Detta investeringsärende omfattar exploatering inom genomförandeetapp 1c vilket innebär ett färdigställande av infrastrukturen inom markerat område 1c i kartan nedan, figur 1 och innefattar åtaganden för VA och Gatu- och Park inom den gatusträckning som framgår genom gul- och blåmarkering i figur 2. Inom investeringsärendet ingår även infrastrukturarbeten för VA och Gatu- och Park på resterande del av Odengatan samt del av Torsgatan, belägna utanför Övre Bryggårdsgärdet, orangemarkerad gatusträckning i figur 2.

Inom genomförandeetapp 1c ingår även genomförandet (exkl. VA) av del av Baldersgatan, markerat med blått i figur 2. Genomförandet av denna del av Baldersgatan ingår som en del av de gemensamma åtgärderna/kostnaderna för projektet Övre Bryggårdsgärdet och som samtliga fastighetsägare inom masterplanen ska bekosta efter sin andel av total BTA inom etapp 1a-3a.

För gatu- och parkavdelningen ingår det i detta investeringsärende att bygga om sektionen längs hela Odengatan. Norra sidan rustas med en gångbana och södra sidan anpassas med asfaltsvinge. Gatusektionen får ny överbyggnad och utjämnade höjdskillnader för att ta hand om de dagvattenproblem vi har i dagsläget. Torsgatan får nytt förstärkningslager då man ändå måste gräva upp den i samband med att vi lägger nya ledningar. Ingen gångbana planeras längs med Torsgatan då dess sektion är för smal för att det ska kunna passas in. Gatusektionen förses med asfaltsvingar för att förbättra hantering och ledning av dagvatten mot områdets brunnar. Västra delen av Baldersgatan och södra delen från kv Niord ner till korsningen vid Narvagatan byggs om för att anpassas till den standard som tagits fram inom programmet för utveckling av Övre Bryggårdsgärdet. Det innebär bland annat ny sektion där Baldersgatan får kantstensseparerad gång- och cykelväg, parkeringsfickor och trädplanteringar.

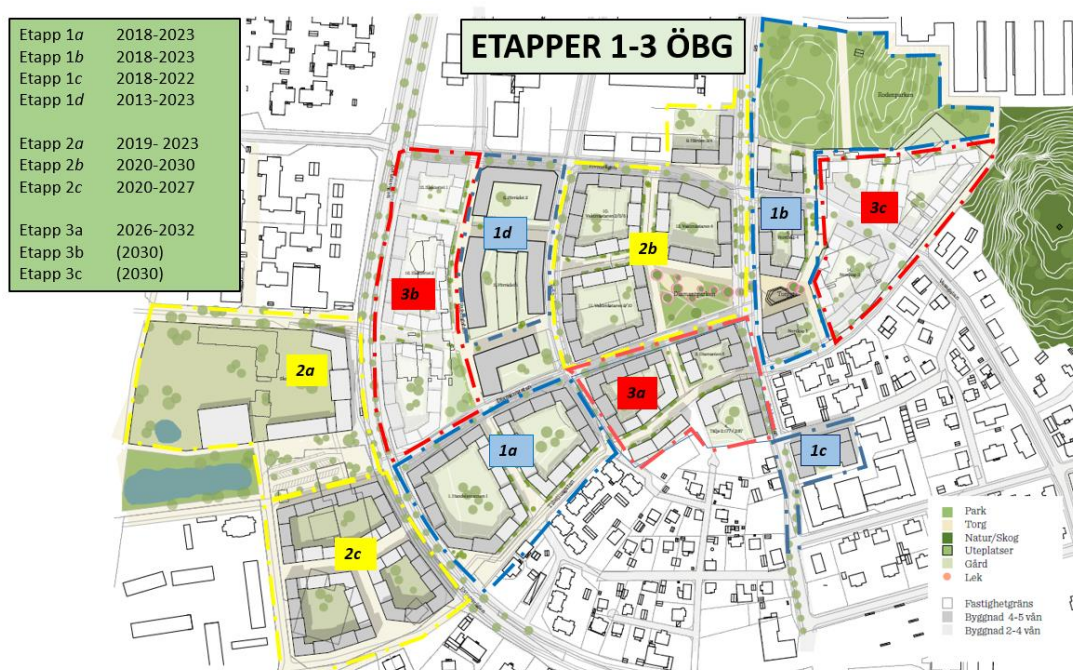
För VA ingår i detta investeringsärende både åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa behovet som uppkommer i samband med exploateringen inom etapp 1c inom Övre Bryggårdsgärdet samt kända åtgärder som är relaterade till detta. De åtgärder som krävs för detaljplanen är anläggandet av en dagvattenledning i delar av Odengatan och ett dagvattenmagasin samt nya serviser för dagvatten, spillvatten och vatten för att ansluta byggnationen på Niord 1. Dagvattenledningen kommer att dras under Baldersgatan och anslutas till befintlig ledning på Baldersgatans västra sida. Utöver nya serviser till Niord 1 har inga övriga åtgärder på spillvatten- eller vattenanläggningen konstaterats nödvändiga för genomförandet av etapp 1c. Det pågår dock ett utredningsarbete för att kartlägga underhållsbehovet på spillvatten- och dricksvattenanläggningen i Odengatan och närliggande gator. Ledningarna i området är gamla och det är sannolikt att de kommer behöva förnyas för att få en teknisk livslängd som överstiger den nya gatans tekniska livslängd. Eventuella åtgärder ska i största möjliga mån genomföras i samband med planerad ombyggnation av gata och anläggande av dagvattenanläggning men redovisas inte i tjänsteutlåtande eftersom utredningsarbetet inte är färdigt.

Eftersom dagvattensituationen i området är ansträngd i dag är det inte lämpligt att ansluta ytterligare detaljplaneområde/exploatering till befintlig dagvattenanläggning i Baldersgatan utan att först fördröja dagvattnet i en dagvattenanläggning. Därför har under detaljplanearbetets gång en utredning genomförts som har tittat på hela den yta som avrinner mot Odengatan. Det magasin för dagvatten som föreslås för att kunna genomföra exploateringen kommer att byggas i anslutning till planområdet (i Odengatan) och kommer att dimensioneras för att även fördröja dagvatten från uppströms liggande område, i syfte att få en hållbar dagvattensituation i Odengatan/Baldersgatan. Dagvattenmagasinet utgör en förutsättning för att

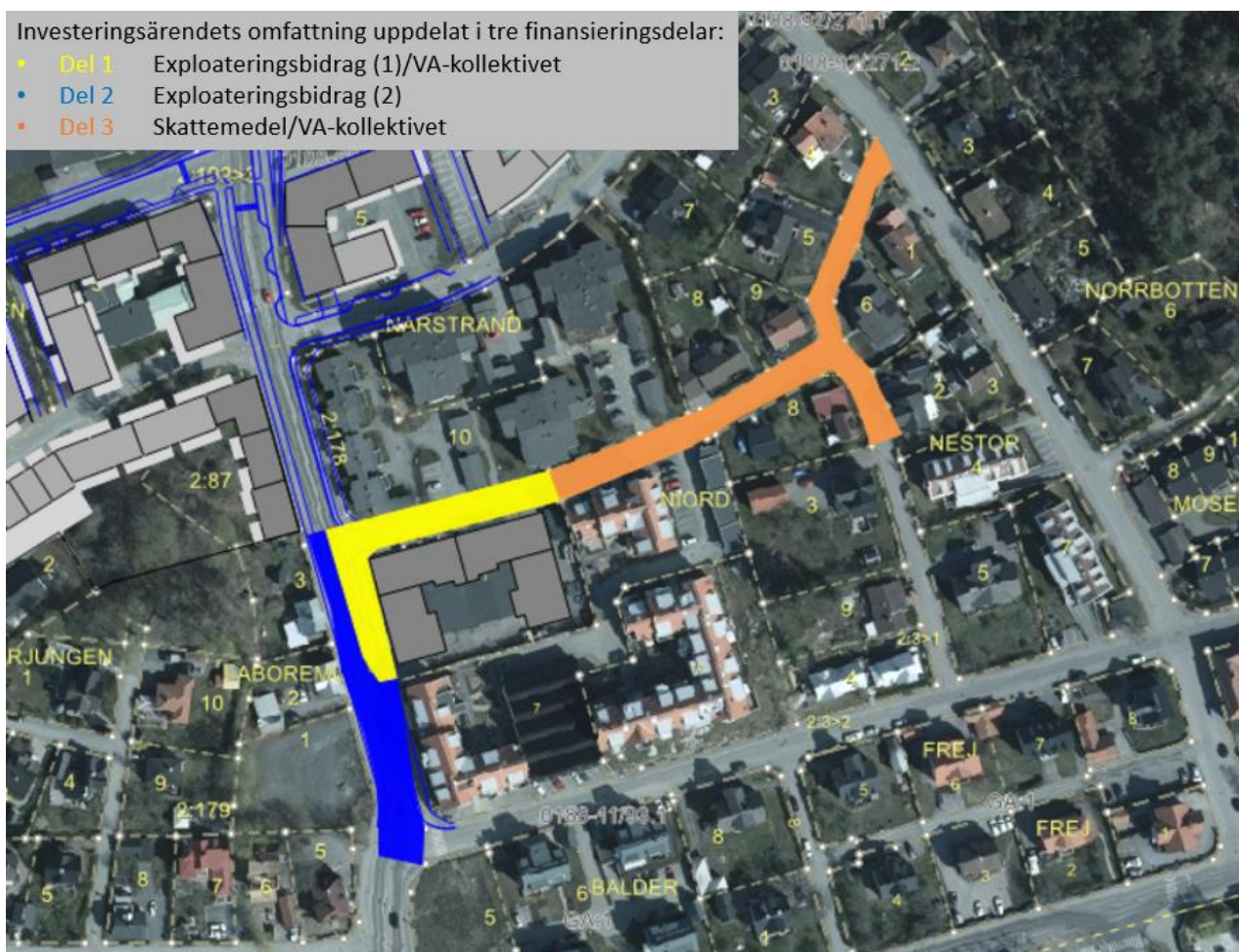


ansluta detaljplaneområde/exploatering men kostnaderna har fördelats utifrån kostnadsansvar på del A och del B, enligt **INVESTERINGS- OCH DRIFTKOSTNADER FÖR VA-ANLÄGGNINGAR** sid 7-8.

Genom den nya dagvattenanläggningen som krävs för genomförandet av etapp 1c tillförs området och fastigheterna runt om förutsättningar att ansluta till en dagvattenledning vilket tidigare saknats i området. Med denna bakgrund ligger möjliggörandet av anslutning till befintliga fastigheter inom kommunens intresse och ansvarsområde som huvudman för VA. Anslutningen av de befintliga fastigheter bör av samrådsskäl ske i samband med att man bygger ut dagvattenanläggningen för etapp 1c varför servisleddningar samt en förlängning av dagvattenledningen längs hela Odengatan och en bit upp på Torsgatan ingår som en del av detta investeringsärende. Lokaliseringen för dessa anslutande åtgärder samt de åtgärder VA utför inom etapp 1c framgår i figur 3 längre ned.



Figur 1: Genomförandeetapper 1a-3c. Aktuellt ärende avser etapp 1c (blå markering) samt vissa anslutande gator.



Figur 2: Investeringsärendet omfattas av tre delar med olika finansiering.

Del A utgörs av del av Odengatan samt del av Baldersgatan inom detaljplanen för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1 i Norrtälje Stad, i genomförandeetapp 1c i Övre Bryggårdsgärdet markerat i gult. Genomförandet finansieras av exploatören inom ramen för exploateringen på Niord 1 genom exploateringsbidrag 1 samt VA-kollektivet.

Del B utgörs av resterande del av Baldersgatan, inom genomförandeetapp 1c i Övre Bryggårdsgärdet markerat i blått. Genomförandet finansieras stövis av samtliga exploatörer inom masterplanen för ÖBG i samband med godkänt marköverlåtelseavtal eller exploateringsavtal genom exploateringsbidrag 2. Ersättningen erläggs sedan när investeringsärende för gemensamma nyttor vunnit laga kraft.

Del C utgörs av del av Odengatan och del av Torsgatan, markerat i orange, och finansieras genom kommunens skattemedel samt VA-kollektivet.

För VA omfattar investeringsärendet dagvattenanläggning i Odengatan och den del av Torsgatan som ligger norr om korsningen Odengatan-Torsgatan samt vatten- och spillvattenservis till Niord 1. Utbredningen av anläggningen framgår i figur 3 nedan. De åtgärder som tas upp i investeringsärendet finansieras av VA-kollektivet.



Figur 3: I figuren framgår den dagvattenanläggning och de anslutande fastigheter som planeras i Odengatan/Torsgatan inom ramen för detta investeringsärende.

EKONOMI

Detta investeringsärende omfattar genomförande av fullt färdig infrastruktur dvs. gator, VA m.m inom genomförandeetapp 1c, blå markering (Figur 1) samt infrastruktur exklusive VA i del av Baldersgatan markerat i blått i figur 2 samt ombyggnad av del av Torsgatan samt del av Odengatan markerat i orange i samma figur.

Begäran om investeringsmedel för genomförande av gata är baserad på kostnadsberäkningar i exploateringskalkylen (MEX-kalkylen), se figur 4 , samt kostnadsberäkningar utförda av Gatu- och parkavdelningen och VA-avdelningen, sammanställda av mark- och exploateringsavdelningen. Kostnadsberäkningar i MEX-kalkylen baseras på kostnadsbedömningar upprättade genom erfarenhetsbedömningar samt med kontroll av (beräknings)konsultgruppen Röda tråden AB.

Investeringsärendet gällande VA omfattar dagvattenanläggning i Odengatan och den del av Torsgatan som ligger norr om korsningen Odengatan-Torsgatan samt vatten- och spillvattenservis till Niord 1. De åtgärder som tas upp i investeringsärendet finansieras av VA-kollektivet.

INVESTERINGS- OCH DRIFTKOSTNADER FÖR GATU- PARKANLÄGGNINGAR

Aktuellt investeringsärende för etapp 1c mm motsvarar totalt 16 629 tkr inkl. VA för prisindex 2019-08 och driftkostnader enligt nedan. Kostnaderna i etapp 1c och totalt i projektet balanseras enligt efterföljande avsnitt "Intäkter" nedan.

Investeringskostnader inom detaljplan för Niord 1 (del A)

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	347 tkr
Sanering av gator	298 tkr
Anläggningskostnad	2 312 tkr
Byggherrekostnad	231 tkr
<u>Oförutsett</u>	<u>319 tkr</u>
SUMMA Gatu- och parkanläggningar	3 507 tkr



Investeringskostnader för resterande del inom etapp 1c (del B)

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	551 tkr
Sanering av gator	231 tkr
Anläggningskostnad	3670 tkr
Byggherrekostnad	367 tkr
Oförutsett	482 tkr
SUMMA Gatu- och parkanläggningar	5 301 tkr

Investeringskostnader för anslutande gator (del C)

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	317 tkr
Sanering av gator	81 tkr
Anläggningskostnad	2110 tkr
Byggherrekostnad	211 tkr
Oförutsett	302 tkr
SUMMA Gatu- och parkanläggningar	3 021 tkr

Driftkostnader för gatu- och parkanläggningar (del A)

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Komponentavskrivningar:

Huvudgata med buss (Baldersgatan)

Slitlager (avskrivningstid 8 år och 10% av anskaffningsvärde)	22 tkr
Bärlager (avskrivningstid 30 år och 20% av anskaffningsvärde)	12 tkr

Lokalgata (resten av gatorna)

Slitlager (avskrivningstid 20 år och 10% av anskaffningsvärde)	5 tkr
Bärlager (avskrivningstid 50 år och 20% av anskaffningsvärde)	4 tkr
Ränta 1,5 %	53 tkr/år

SUMMA kapitalkostnader 96 tkr/år

Teknisk drift

Huvudgata	11 tkr/år
Lokalgator	8 tkr/år
SUMMA teknisk drift	19 tkr/år

SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning) 115 tkr/år

Driftkostnader för gatu- och parkanläggningar (del B)

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Komponentavskrivningar:

Huvudgata med buss (Baldersgatan)

Slitlager (avskrivningstid 8 år och 10% av anskaffningsvärde)	40 tkr
Bärlager (avskrivningstid 30 år och 20% av anskaffningsvärde)	21 tkr

Ränta 1,5 % 80 tkr/år

Summa kapitalkostnader 141 tkr/år

Teknisk drift



Huvudgata	19 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>19 tkr/år</i>
SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning)	160 tkr/år

Driftkostnader för gatu- och parkanläggningar (del C)

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Komponentavskrivningar:

Lokalgata (resten av gatorna)

Slitlager (avskrivningstid 20 år och 10% av anskaffningsvärde)	11 tkr/år
Bärlager (avskrivningstid 50 år och 20% av anskaffningsvärde)	8 tkr/år
Ränta 1,5 %	45 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>64 tkr/år</i>

Teknisk drift

Lokalgator	19 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>19 tkr/år</i>
SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning)	83 tkr/år

INVESTERINGS- OCH DRIFTKOSTNADER FÖR VA-ANLÄGGNINGAR

Investeringskostnader för VA-anläggning detaljplan för Niord 1 (del A)

Utredning och projektering	150 tkr
Anläggningskostnad – Dagvattenmagasin och dagvattenledning	680 tkr
Anläggningskostnad - Övriga va-åtgärder (Vatten-, dag- och spillvattenservis Niord 1 samt anslutning Baldersgatan och överbyggnad)	700 tkr
Byggherrekostnader	260 tkr
Oförutsett	160 tkr
SUMMA VA-anläggningar	1950 tkr

Investeringskostnader för dagvattenåtgärder för resterande del av Odengatan och delar av Torsgatan (del C)

Utredning och projektering	150 tkr
Anläggningskostnad – Dagvattenmagasin och dagvattenledning	1 970 tkr
Anläggningskostnad - Dagvattenserviser övriga Odengatan/Torsgatan	100 tkr
Byggherrekostnader	390 tkr
Oförutsett	240 tkr
SUMMA VA-anläggningar	2850 tkr

Driftkostnader för VA-anläggning detaljplan för Niord 1 (del A)

VA-anläggningar

Kapitalkostnader

Avskrivning (50 år)	39 tkr/år
Ränta 1,5 %	29 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>68 tkr/år</i>

Teknisk drift



Va-anläggningar (dagvatten)	12 tkr/år
Va-anläggningar (vatten och spill)*	216 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>12 tkr/år</i>
SUMMA VA-driftkostnader	296 tkr/år

Driftintäkter

Brukaravgifter**	462 tkr/år
Netto VA-drift	166 tkr/år

Driftkostnader för dagvattenåtgärder för resterande del av Odengatan och delar av Torsgatan (del C)

VA-anläggningar

Kapitalkostnader

Avskrivning (50 år)	57 tkr/år
Ränta 1,5 %	42 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>99 tkr/år</i>

Teknisk drift

Va-anläggningar (dagvatten)	5 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>5 tkr/år</i>
SUMMA VA-driftkostnader	104 tkr

* Schablon för driftkostnad för en lägenhet är 3922 kr/lägenhet/år (driften inkluderar de ökade kostnaderna för inköp av vatten och rening av spillvatten, inte bara själva servicen).

**Schablon för brukningsintäkter typhus B är 8395 kr/lägenhet/år.

INTÄKTER

I och med tecknandet av exploateringsavtalet i anslutning till detaljplanen för Niord 1 har kommunen säkerställt en intäkt på 7,8 mkr fördelat på exploateringsbidrag 1 och 2. Exploateringsbidrag 1 ger kommunen full kostnadstäckning för kommunens åtaganden för gatu- parkanläggningar inom detaljplanen för Niord 1. Exploateringsbidrag 2 är preliminär och avser kostnadsersättning för exploatörens del av de gemensamma nyttorna inom Övre Bryggårdsgärdet. Kostnaderna för de gemensamma nyttorna ska fördelas på samtliga fastighetsägare inom etapper 1-3a, men den huvudsakliga ersättning till kommunen utgår först när investeringsbeslutet för etapp 2b vinner laga kraft. Inom genomförandeprojektet för etapp 1c ingår del av Baldersgatan, markerat i blått i figur 2, vilket ingår som en gemensam nytta för samtliga etapper. Etapp 1c är andra genomförandestappen av etapp 1-3a i Övre Bryggårdsgärdet. Etapp 1 består av tre deletapper; 1a, 1b och 1c.

Av det totala exploateringsbidrag 2 som exploatören ska erlagga omfattar delen av Baldersgatan ca 231 tkr. Resterande del av kostnaden för genomförandet av Baldersgatan inom etapp 1c bekostas och erläggs istället av övriga exploatörer inom Övre Bryggårdsgärdet. Dessa kostnader får kommunen således in i stötvis av exploatörerna inom masterplanen för ÖBG i samband med godkänt marköverlåtelseavtal eller exploateringsavtal och erläggs när investeringsärendet för gemensamma nyttor vunnit laga kraft.

Resterande del av exploateringsbidrag 2 som exploatören ska erlagga avser finansiering för andra gemensamma nyttor inom Övre Bryggårdsgärdet, och ingår i kommande investeringsärende för Övre Bryggårdsgärdet.

Intäkterna som kommunen får in från exploatören i anslutning till exploateringsavtalet för detaljplanen för Niord 1 samt exploateringen uppgår preliminärt till en prognostiserad intäkt på 9 814 tkr, detta innefattar anslutningsavgift för VA, exploateringsbidrag 1 och 2. Total intäkt för genomförandestapp 1 c för finansiering av åtaganden för del av detta investeringsärende blir således istället 9 347 tkr för



genomförande av gator för gatu och park samt 2010 tkr som intäkt från anslutningsavgift för finansiering för del av VA:s åtaganden inom ramen för detta investeringsärende.

Kommunen kommer således initialt få ligga ute med kostnader avseende genomförandet av del av Baldersgatan men som helhet kommer även den delen av exploateringsprojektet att bära sig självt över tiden. Se preliminära intäkts och kostnadsflöden för exploateringsprojektet inom genomförandetapp 1c i sammanställningen nedan.

Preliminär sammanställning: exploateringsintäkter och investeringkostnader för genomförandet av etapp 1c, inom ÖBG

Exploateringsintäkter/kostnader TKR

I exploaterings

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Intäkter Gata:										
Exploateringsbidrag 1	405	2 428	1 214							4 046
Exploateringsbidrag 2	231					5 070				5 301
Summa Intäkt	636	2 428	1 214	0	0	5 070	0	0	0	9 347
Investeringskostnader Gata:										
Gata Park A*			-3 507							
Gata Park B**			-5 301							
Summa investering	0	0	-8 808	0	0	0	0	0	0	-8 808
Netto Gata:	636	2 428	-7 594	0	0	5 070	0	0	0	539
Intäkter VA:										
Anslutningsavgifter VA			2 010							2 010
Investeringskostnader VA:										
VA- A*		-1 950								
Netto VA:	0	-1 950	2 010	0	0	0	0	0	0	60
Totala inkomster	636	2 428	3 224	0	0	5 070	0	0	0	11 357
Totala utgifter	0	-1 950	-8 808	0	0	0	0	0	0	-10 758
Totalt Netto	636	478	-5 584	0	0	5 070	0	0	0	539

*Gata Park A samt VA-A avser investeringskostnader inom detaljplanen, för åtgärder inom gatupark respektive VA inom genomförandetapp 1c.

** Gata park B avser åtgärder för resterande del av Baldersgatan inom genomförandetapp 1c, finansierade genom exploateringsbidrag 2.

I följande kassaflöde nedan framgår de investeringar som ska genomföras för gator och VA inom del C, och ska finansieras genom kommunens skattemedel respektive VA-kollektivet.

Preliminär sammanställning: exploateringsintäkter och investeringkostnader för anslutande gator utanför ÖBG

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Intäkter gata:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskostnader Gata:										
Gata Park C***		-3 021								
Netto Gata	0	-3 021	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkter VA:										
Investeringskostnader VA:										
VA- C***		-2 850								
Netto VA	0	-2 850	0	0	0	0	0	0	0	-2 850
Totala inkomster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totala utgifter	0	-5 871	0	0	0	0	0	0	0	-5 871
Totalt Netto	0	-5 871	0	0	0	0	0	0	0	-5 871

***Gata Park C samt VA-C avser investeringskostnader för anslutande gator utanför Övre Bryggårdsgärdet som ska finansieras med kommunens skattemedel respektive VA-kollektivet

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

Idag kända förutsättningar ger ett balanserat resultat av intäkter och kostnader tkr (exkl. anslutningsavgifter VA) Övre Bryggårdsgärdet (1-3a).

Prel. Färdigställande	Etapp	tkr	Byggrätter lgh (ca)
2023	1a-c	5 347	508



2025-2027	2a-b	53 627	768
2030	3a	23 952	170
Totalt:		82 926	1447

Tabellen beaktar ej värdeökningar/förväntningsvärden eller indexförändringar i framtiden. Intäkterna inkommer i samband med att exploateringen inom respektive kvarter har färdigställts. Tiderna ovan är således mycket grovt uppskattade och väldigt preliminära.

ALTERNATIVKALKYL

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

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att kommunens åtagande enligt genomförandebeskrivning för detaljplanen Niord 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 1c inte genomförs. Det innebär även att förväntade bostäder och verksamheter inte förverkligas.

UPPHANDLING OCH ENTREPRENFORM

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

UPPHANDLINGSMODELL

Upphandling enligt LOU

PROGRAMANSVARIG

Roger Gustafsson, projektchef Kommunstyrelsekontoret

PROJEKTLEDARE

Annie Råmsell, Kommunstyrelsekontoret.

RESURSER

Samordnande huvudprojektledare för genomförandet:
Ej klart.

Projektledare VA:

Ej klart.

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

RISKBEDÖMNING

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 2021.

Entreprenader

Efterbehandling, grundförstärkning, gata och VA;

Etapp 1c: Efterbehandling, grundförstärkning/gata, VA: 2021-2022

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

Etapp 1c: Finplanering: 2021-2023