

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§47

Dnr KS 2023-846

Godkännande av investeringsärende för övergripande arbeten och framdrift inom stadsutvecklingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja samhällsbyggnadskontoret 35,3 mnkr i investeringsanslag för att genomföra erforderliga infrastrukturarbeten för gatu-parkanläggningar inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
2. Godkänna att exploateringskostnader om 10,3 mnkr samt 198 tkr i drift för att genomföra utredningar och övergripande projektering, samt åtgärder för trygghet, trivsel, belastar det pågående stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
3. Godkänna att saneringskostnader i allmän platsmark belastar exploateringsprojektet med 0,75 mnkr inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
4. Finansiering sker med kommunens egna medel.
5. Bevilja tillkommande drift- och kapitalkostnader om 1 467 tkr från och med 2025 inarbetas i Mål och budget 2025-2027 genom ramjustering till Tekniska kontoret, för gatu- och parkanläggningar.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunfullmäktige att bevilja medel för investering och exploatering för åtagande som syftar till att vidareutveckla projektet Övre Bryggårdsgärdet i omvandlingen av en ny stadsdel.

Ärendet är uppdelat i olika delar för Övre Bryggårdsgärdets framdrift; investeringsmedel för vidare arbete med Baldersgatans södra del och den befintliga dagvattenparken i projektets västra del, exploateringskostnader för övergripande planering, utredningar och vidareprojektering av projektet samt åtgärder enligt den framtagna handlingsplanen för "Trygghet under utbyggnadsskedet" i Övre Bryggårdsgärdet.

För aktuellt investeringsärende uppgår de totala kostnaderna till 46,3 mnkr, fördelat på 35,3 mkr i investeringsmedel och 11,1 mkr i exploateringsmedel, och kommunen bedöms få full kostnadstäckning för genomförande åtgärderna under projektets gång.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande investering övergripande arbeten och ÖBG_230512

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Bilaga 1 Investering övergripande framdrift ÖBG_230512

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör: Anna Keskitalo

Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen: Catherine Andersson, Anders Öhman, Ann Forslin

Paragrafen är justerad



Förvaltning och avdelning

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

Till: Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av investeringsärende för övergripande arbeten och framdrift inom stadsutvecklingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja samhällsbyggnadskontoret 35,3 mnkr i investeringsanslag för att genomföra erforderliga infrastrukturarbeten för gatu-parkanläggningar inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
2. Godkänna att exploateringskostnader om 10,3 mnkr samt 198 tkr i drift för att genomföra utredningar och övergripande projektering, samt åtgärder för trygghet, trivsel, belastar det pågående stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
3. Godkänna att saneringskostnader i allmän platsmark belastar exploateringsprojektet med 0,75 mnkr inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
4. Finansiering sker med kommunens egna medel.
5. Bevilja tillkommande drift- och kapitalkostnader om 1 467 tkr från och med 2025 inarbetas i Mål och budget 2025-2027 genom ramjustering till Tekniska kontoret, för gatu- och parkanläggningar.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunfullmäktige att bevilja medel för investering och exploatering för åtagande som syftar till att vidareutveckla projektet Övre Bryggårdsgärdet i omvandlingen av en ny stadsdel.

Ärendet är uppdelat i olika delar för Övre Bryggårdsgärdets framdrift; investeringsmedel för vidare arbete med Baldersgatans södra del och den befintliga dagvattenparken i projektets västra del, exploateringskostnader för övergripande planering, utredningar och vidareprojektering av projektet samt åtgärder enligt den framtagna handlingsplanen för "Trygghet under utbyggnadsskedet" i Övre Bryggårdsgärdet.

För aktuellt investeringsärende uppgår de totala kostnaderna till 46,3 mnkr, fördelat på 35,3 mnkr i investeringsmedel och 11,1 mnkr i exploateringsmedel, och kommunen bedöms få full kostnadstäckning för genomförande åtgärderna under projektets gång.

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, utveckling för viljan att växa samt skapa 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 projekteringsfasen i genomförandet där samtliga tre har beviljats investeringsmedel. Dessa är Kv Handelsmannen 1 (24,3 mnkr för allmän plats, beslut KF 2019-12-16, §289), Kv Niord 1 (11,83 mnkr, beslut KS 2020-11-30, §216), samt Kv Kungsängsliljan 1 (15,1 mnkr, beslut KS 2022-10-10, §169). Kungsängsliljan och Niord kommer i närtid vara färdigprojekterade och prissättningar kommer då utföras varav bedömning av slutligt prognosutfall per etapp kommer att kunna göras med mer säkerhet.

Samtidigt pågår detaljplaner i två ytterligare deletapper; Kv Magasinet 19 och Kv Vaktmästaren 8 m.fl.

Övre Bryggårdsgärdet har som stadsomvandlingsprojekt en hög komplexitet på grund av hänsynstagande till många beroenden. Det är ett ombyggnadsområde som inte kommer att gå att stänga av och hägna in till större delar, utan att påverka omgivningen, exempelvis befintliga verksamheter och boende i och i närliggande områden. Projektet har högt genomgående trafikflöde och befintliga gator som behöver fortsätta vara i drift, 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

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunstyrelsen att bevilja medel för åtagande som syftar till att vidareutveckla projektet i det övergripande perspektivet och skapa förutsättningar för framdrift av dess nödvändiga infrastruktur. Bland annat genom att utföra övergripande utredningar såsom dagvatten och skyfall, trafik, gestaltungsprogram, etc. Behov finns för att skapa integrering och helhet för frågor som binder ihop projektets antagna detaljplaner, de planer som pågår samt ännu inte påbörjats, i vidareutvecklingen av uppbyggnaden av en ny stadsdel.

Vidareutveckling betyder också att vi kommer ha fler beslutade etapper att fortsätta utbyggnaden av Övre Bryggårdsgärdet, att vi kan visa genom handling att projektet fortlöper, utvecklas, att befintligt område omhändertas på ett bra sätt och på sikt bildar en ny stadsdel. Den kommunikationen i både ord och handling bedömer projektet är viktigt för att sätta Övre Bryggårdsgärdet på kartan.

Målbilden är att det kommer att resultera i en väl genomtänkt och välplanerad stadsdel, robust för att klara klimatpåverkan och kravställningar av vad en ny stadsdel behöver tillhandahålla.

Ärendet är uppdelat i olika delar för Övre Bryggårdsgärdets framdrift.

Investeringsmedel ingår för vidareutveckling av Baldersgatans södra del, från Kv Niord norrut mot Diamantgatan, och på så sätt tidigt i projektet skapa en entré till Övre Bryggårdsgärdet. Vidarearbetet med Baldersgatan leder också till bättre förutsättningar för gångtrafikanter och cyklister, samt dagvattenhantering.

Investeringsmedel för vidareutveckling av området kring den befintliga dagvattenparken i väster ingår även ärendet. Ombyggnation av dagvattendammens tekniska funktion kommer bekostas av NVAA, däremot behöver åtgärder göras i området för att hantera den komplexa skyfallsproblematik som finns, både från norra sidan förbi Kv Kungsängsliljan och från öster där stora mängder vattenflöden beräknas vid händelse av massiva regn.

Området kring dagvattenparken har också ett beroende i rödlistade salamandrar av större art, vilket gör att det finns tidsbegränsade perioder där arbete kan ske. Dagvattenparken är också tänkt att rustas upp för rekreation och pedagogiskt lärande, med koppling till närheten av kommande skolverksamhet.

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.

Medel ingår även för exploateringskostnader för övergripande planering, utredningar och vidareprojektering av projektets infrastruktur, bland annat gator, parker, dagvatten och skyfall, parallellt pågående VA-planering och projektering. För att kunna säkerställa kapacitet, dimensionera utformning samt säkerställa beroenden mellan olika discipliner och områden.

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. Arbeta har påbörjats med TINK, Trygg i Norrtälje kommun, och en handlingsplan för "Trygghet under utbyggnadsskede" har upprättats. Fokus för projektet är att komma tillrätta med dessa trygghetsfrågor, exempelvis genom att bidra till att locka invånare att vilja röra sig i området. Med åtgärder såsom tillförande av grönska, utökad belysning och exempelvis tillfälliga parker och rekreativområden vill projektet locka människor att vistas utomhus, vilket leder till ökad närvaro och genom det trygghet för flera. En ökad attraktivitet och dragningskraft för området tros leda till också ett utökad 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 av projektets mål vad gäller att under byggnationstiden ska detta ses som ett permanent tillstånd, vilket innebär att vi behöver tillgodose invånarnas behov av grönytor och möjlighet till rekreation under den långa byggtiden som projektet pågår. I investeringsärendet ingår därav medel med för att möjliggöra arbete med dessa frågor under de kommande åren. 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.

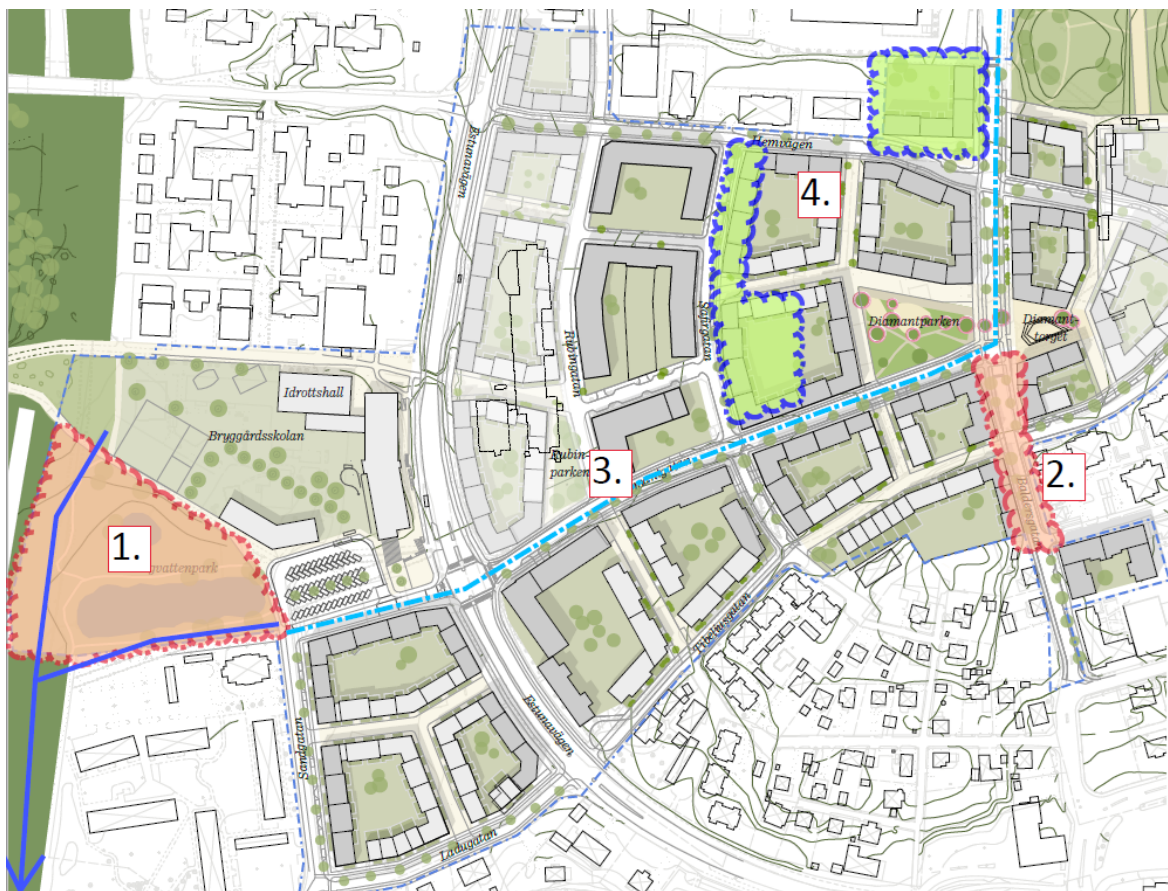


Bild 1: Visar de markerade områden som innefattas i aktuellt investeringsärende inom Övre Bryggårdsgärdet. Röd markering – permanenta investeringsåtgärder, Mörkblå pil – prel. Skyfallsstråk, Grön markering – tillfälliga åtgärder kopplat till trygghet och trivsel (områden ungefärliga och kan komma att utökas/flyttas), Ljusblå streckad – utredningar och detaljprojektering kopplat till projektering av ledningsstråk

Ärendet är en direkt konsekvens av de utvecklingsplaner som från start legat till grund för projektet samt av det Kvalitets- och Hållbarhetsprogram som tagits fram, de antagna detaljplaner i området samt de avtal som tecknats med exploatörer. För att säkerställa planeringsförutsättningar och en god framdrift i projektet, kostnadseffektiva lösningar och leveranser i rätt tid är vidareutvecklandet av Övre Bryggårdsgärdet nödvändigt. Vad gäller säkerställande av finansiering i projektet kommer den från olika exploatörer och vid olika tidpunkter. Delar av investeringarna längs Baldersgatan och dagvattenparken klassas som gemensamma ytor, det vill säga som exploatörerna ska finansiera genom procentuell andel i det så kallade Exploateringsbidrag 2 för projektet. I erläggandet av köpeskilling för fastigheten Kungsängsililjan 1 ingick 2 mnkr för hantering av skyfallslösning kring skolans fastighet, vilket hanteras till del i dagvattenparken. Övriga kostnader bedöms få kostnadstäckning när kommande exploateringar erlägger sina exploateringsbidrag och/eller köpeskillingar för markersättning.

Konsekvensen av att inte godkänna investeringsärendet leder till att projektet inte kan fortlöpa och utveckling av området och erforderlig infrastruktur inte kommer att kunna ske. Risken är då att projektet stannar av efter de tre deletapper, med godkända investeringsmedel, utförts och att projektet behöver avetablera sin entreprenör och delar av projektorganisationen.

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 fortsatt framdrift och exploatering av Övre Bryggårdsgärdet bidrar till följande av kommunfullmäktiges långsiktiga mål i Mål och budget 2023-2025:

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

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

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

Övre Bryggårdsgärdet har en central plats i staden men upplevs idag som en otrygg plats. Ambitionen med projektet är att skapa en levande stadsdel där människor väljer att bo och vistas i. Minst lika viktigt är att tillföra åtgärder under pågående byggnationer, för att säkerställa att kommunens invånare är och känner sig trygga.

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 och att bidra för att driva utvecklingen framåt vad gäller hållbarhetsfrågor. Exempel är skyfallsfrågan som det arbetas med i projektet, för att minimera skador på omgivning i händelse av massiva regn.

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. Vilket leder till en ny attraktiv stadsdel.

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 att tillfogas området och närområdet, vilket kommer innebära att området upplevs mer levande. Att exempelvis fortsätta utbyggnaden av gatorna, rusta och tillskapa grönområdet för barn och vuxna att vistas i och skapa trygghet i området vilket leder till att kommunen blir en ännu mer en attraktiv stad för barnfamiljer.

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

- 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.
- Kunskapsresultaten i skolan ska förbättras och utbildningsnivån ska höjas.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Investerings- och exploateringskostnader i aktuellt ärende uppgår till 46,3 mkr. Dessa avser både övergripande arbeten och utredningar, nödvändiga för hela projektets utveckling samt mer specifika arbeten kopplat till deletapp 2a - Kv Kungsängsliljan, 1b – Kv Nordkap 5 och 3a – Kv Diamanten 5 m.fl.

Vad gäller skolfastigheten Kv Kungsängsliljan har nya fastighetsägaren erlagt köpeskilling varvid, som tidigare nämnts, 2 mnkr ingick för bland annat skyfallsåtgärder, motsvarande exploateringsbidrag 2. Dock gäller de erforderliga skyfallsåtgärderna kring dagvattenparken inte enbart skolfastigheten, utan ska omhändertaga skyfallsvatten från större delen av Övre Bryggårdsgärdet och även uppströms.

Ca 70% av anläggandet av aktuell del i Baldersgatan klassas som exploateringsbidrag 1, dvs. avseende kostnadsersättning för genomförandet av allmän plats inom respektive kvarter och detaljplan, och bedöms i senare skede ersättas av exploitörer som förvärvar respektive fastighet i Diamanten 5 m.fl. och Nordkap 5. Resterande 30% av Baldersgatans delkostnader ingår i de gemensamma ytorna och ersätts procentuellt av respektive exploitör i projektområdet. Resterande kostnader i aktuellt investeringsärende, såsom dagvattenpark, övergripande utredningar och trygghetsåtgärder, bedöms också ingå i de gemensamma nyttorna som klassas i Exploateringsbidrag 2.

Redan tagna kostnader med godkända investeringsbeslut som klassas som exploateringsbidrag 2, faktureras exploitörerna vid respektive avtalstecknande.

Markförsäljningar för exempelvis Kv. Vaktmästaren 2, 5, 6, Kv. Nordkap 5, Kv. Diamanten 5, Kv. Härden 3,4 beräknas kunna inbringa intäkter till projektet vid försäljning. Enligt ovan bedöms att kommunen får full kostnadstäckning för genomförandet av aktuella åtgärder.

Ärendet är en direkt konsekvens av de utvecklingsplanerna av området Övre Bryggårdsgärdet. För att möjliggöra för en vidare utveckling behöver också planeringen och arbetet kring projektets helhet fastslås, fortsatta produktionsarbete fortgå och arbete kring ett tryggt område för våra invånare prioriteras. Konsekvensen av att inte godkänna detta ärende leder till att utvecklingen av projektet avstannar.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsavdelningens bedömning i detta ärende är att det utifrån antagna beslut är ett led i genomförandet av stadsutvecklingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet. Projektets komplexitet kräver att förutsättningar klarläggs och kan fastställas för att möjliggöra för planeringen av projektets framdrift och vidareutveckling av området.

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, 2023
Projektering av allmän platsmark samt VA	kvartal 3, 2023
Anläggande av trivsel- och trygghetsåtgärder	kvartal 3, 2023
Anläggande av dagvattendamm	kvartal 1, 2024
Anläggande av skyfallslösning och finplanering	kvartal 3, 2024
Anläggande av del av Baldersgatan	kvartal 3, 2024
Antagande av detaljplan Vaktmästaren/allmän plats	kvartal 1, 2025

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
KSK Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Tf. Avdelningschef
Mark- och exploateringsavdelningen

Anders Öhman
Bitr. Avdelningschef, portföljansvarig
Mark- och exploateringsavdelningen

Bilagor

Bilaga 1 – Övre Bryggårdsgärdet, ~~etapp 2a Kungsängsiljan 1 samt del av Tälje 2:195~~ kostnader för övergripande arbeten och framdrift

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör: Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen: Catherine Andersson, Anders Öhman, Ann Forslin



2023-05-12

Investeringsbilaga

Projekt: Övre Bryggårdsgärdet, kostnader för övergripande arbeten och framdrift

Innehåll	Sida
Programbeskrivning	2
Ekonomi	3-6
Kalkyl	7-11
Upphandling, entreprenadform	12
Programansvarig, projektledare, resurser	12
Risker	13
Tider	13



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.

Utbyggnaden av området Övre Bryggårdsgärdet har hittills skett med etappvis indelning och kräver nu ett åtagande som syftar till att vidareutveckla projektet i det övergripande perspektivet och skapa förutsättningar för framdrift av dess nödvändiga infrastruktur som helhet. Behov finns för att skapa integrering och komma vidare i de frågor som binder ihop projektets detaljplaner och helheten i vidareutvecklingen av uppbyggnaden av en ny stadsdel. 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.

Detta investeringsärende omfattar genomförande av allmän plats samt exploateringskostnader för övergripande arbeten för projektets framdrift, såsom planering och projektering, utredningar, samt åtgärder för att tillskapa och underhålla semipermanenta åtgärder i området för att främja trygghet och trivsel. Åtgärderna förväntas vara värdeskapande för boende i och i närliggande områden idag, för kommande inflyttningar och för Norrtäljes invånare som helhet. Detta arbete sker i samverkan med TINK, Trygg i Norrtälje kommun, och en handlingsplan för "Trygghet under utbyggnadsskede" har tagits fram för vidare arbete.

Ambitionen med semipermanenta värdeskapande insatser är att skapa ett intresse och koppla ihop Övre Bryggårdsgärdet med en positiv anda och sätta projektet på kartan med en tydlig grön och lekfull identitet.

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se

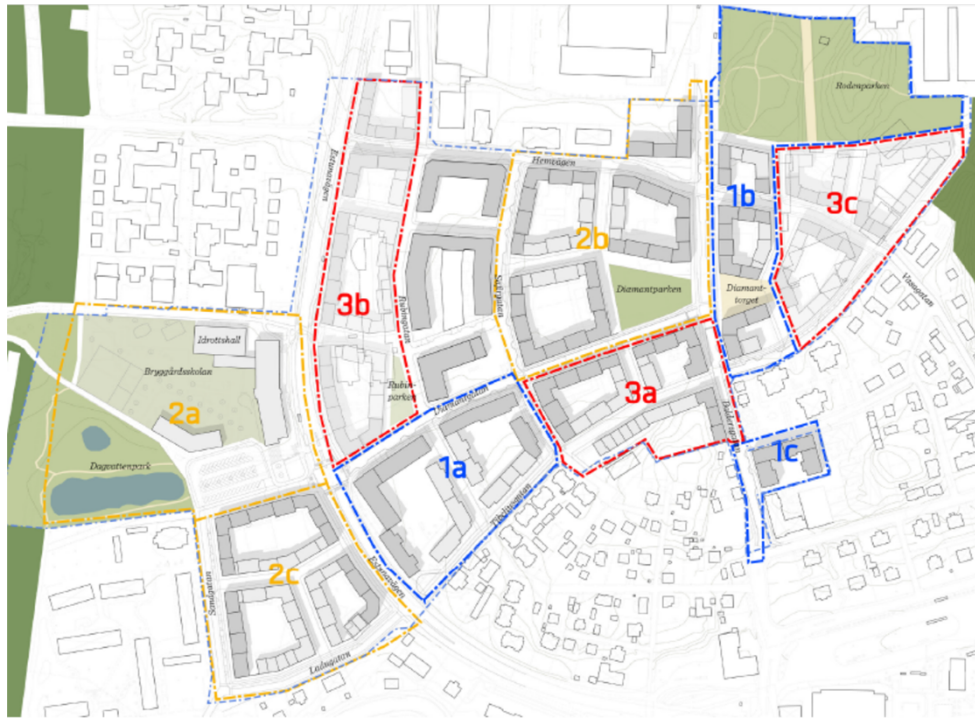


Bild 1: Masterplanen för Övre Bryggårdsgården med de övergripande genomförandeetapperna redovisade

Projektet genomförs etappvis, med delvis andra indelningar och gränsdragningar än de ovan etappvisa. Det för att anpassa projektering och produktion till den befintliga omgivningen och kopplingen till utbyggnadstakten för exploitörer och övriga beroenden.

Ekonomi

Ärendet omfattar olika delar för att möjliggöra för projektets framdrift, se bild 3 för markering.

Exploateringskostnader ingår med 7,1 mkr för övergripande planering, utredningar och vidareprojektering av projektet. För att kunna säkerställa kapacitet i området finns behov av att dimensionera, säkerställa och projektera dem, främst kopplat till vatten, spill- och dagvatten. Vilket innebär att gatornas projektering och utredningar, inklusive trafik, dagvatten mm också behöver säkerställas och ske parallellt. I dessa medel ingår också arbete med gestaltning av områden och leveranser av exempelvis belysningsprogram och utrustningsprogram för ÖBG.

Övergripande planering och projektering innefattar även övergripande vidarearbete av skyfallshantering och dimensionering av platser för fördröjning i Övre Bryggårdsgården, för att motverka översvämningsrisker vid till exempel befintlig lågpunkt i Diamantgatan.

I ärendet ingår även investeringskostnader om 21,9 mkr för vidareutveckling av Baldersgatans södra del, från Kv Niord norrut mot Diamantgatan, och på så sätt tidigt i

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



projektet skapa en lockande entré till Övre Bryggårdsgärdet. Omkringliggande etapper i 1b och 3a sker i ett så pass mycket senare skede så Baldersgatan bedöms behöva anläggas tidigare för att få till Övre Bryggårdsgärdets helhet. Vidarearbetet med Baldersgatan leder också till bättre förutsättningar för gångtrafikanter och cyklister, som redan påbörjats i etappen 1c – Kv Niord 1, samt dagvattenhantering och minskad belastning på ledningar. Projektet ser också att det skulle vara välgörande med semipermanenta och permanenta åtgärder på fastigheten Laboremus 3 i direkt anslutning till Baldersgatans sydligaste del inom ÖBGs projektområde. Åtgärder för att tillskapa grönska och skapa en bättre anslutning av GC-väg inom ramen för befintlig detaljplan, bör göras i anslutning till ombyggnationer av Baldersgatans södra del.

Investeringsmedel för vidareutveckling av området kring den befintliga dagvattenparken i väster ingår även ärendet med 13,3 mkr. Ombyggnation av dagvattendammens tekniska funktion kommer bekostas av NVAA, däremot behöver åtgärder göras i området för att hantera den komplexa skyfallsproblematik som finns, både från norra sidan förbi Kv Kungsängsliljan och från öster där stora mängder vattenflöden beräknas vid händelse av massiva regn. För projektering av tekniska lösningar för hantering av skyfall och dagvatten i dagvattenparken har projektet beviljats bidrag på 120tkr från Länsstyrelsen för forsknings och innovationsprojektet ” Integrerade system för klimatanpassningsåtgärder i stadsmiljön, process och lagrum” där dagvattenparken utgör projektets testcase. Kostnader och kostnadstäckning för forskningsprojektet är inte upptaget i aktuellt ärende, men förhoppningen är att resultatet kommer att kunna gynna projektet positivt.

Dagvattenparken omfattas av skydd av rödlistad stor vattensalamander enligt artskyddsförordningen, vilket gör att det finns tidsbegränsade perioder där arbete kan ske. Dagvattenparken är också tänkt att rustas upp för rekreation och pedagogiskt lärande, med koppling till närheten av kommande skolverksamhet och för att tillgängliggöra den för allmänheten.

Vad gäller förorenad mark inom ovan områden har en övergripande markteknisk miljöundersökning utförts i Övre Bryggårdsgärdet. Utifrån den ingår budget med 0,75 mkr för omhändertagande och efterbehandling av eventuella föroreningar.

Exploateringskostnader och drift för åtgärder för att skapa trygghet och trivsel i Övre Bryggårdsgärdet under projektiden ingår med 3,3 mkr. I projektets Kvalitets- och Hållbarhetsprogram framgår att ”Målsättningen är att se byggskedet inte som ett provisoriskt skede utan som ett mer eller mindre permanent skede, där man allmänt ska beakta de olägenheter som byggnationen medför och planera för att minimera dessa under den relativt långa period som boende och övrig berörda kommer att påverkas av byggprocessen”. Vilket innebär att vi behöver tillgodose invånarnas behov av grönytor och möjlighet till rekreation under den långa byggtiden som projektet pågår. I investeringsärendet ingår därav medel för att möjliggöra arbete med dessa frågor under de kommande åren. Otryggheten är också en överhängande faktor då vissa områden

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



upplevs mörka, oskötta och där få människor rör sig i området efter arbetstid. Arbete har påbörjats med TINK, Trygg i Norrtälje kommun, och en handlingsplan för "Trygghet under utbyggnadsskede" har upprättats. Fokus för projektet är att komma till rätta med dessa trygghetsfrågor, exempelvis genom att skapa målpunkter och rörelsestråk som bidrar till att locka invånare att vilja röra sig i området. Med åtgärder såsom tillförande av grönska, utökad belysning och exempelvis tillfälliga parker och rekreativsmöjligheter vill projektet locka människor att vistas i Övre Bryggårdsgårdets utomhusmiljöer, vilket leder till ökad närvaro och genom det trygghet för flera.

Grönska på de tillfälliga eller semipermanenta platserna ska i första hand tillskapas genom att köpa in och använda träd och växter som ska användas i slutgiltig gestaltning inom ÖBG. Det förväntas få dubbel positiv effekt genom att det tillskapas grönska i utbyggnadsskede, samtidigt som träd och buskar växer till sig på platsen. Det kan då ge de färdigställda etapperna möjligheter till större och kraftigare gröna värden, utan att kommunen behöver ta den större investeringen som större träd och buskar innebär.

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 Bryggårdsgårdet på kartan och förmedla projektets ambition och vision. Ett ökat intresse och kunskap om vad projektet Övre Bryggårdsgårdet 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 bostäder för barnfamiljer kan ge positiva bidrag till hela Norrtäljes demografiska utveckling.

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrталje.se
www.norrталje.se

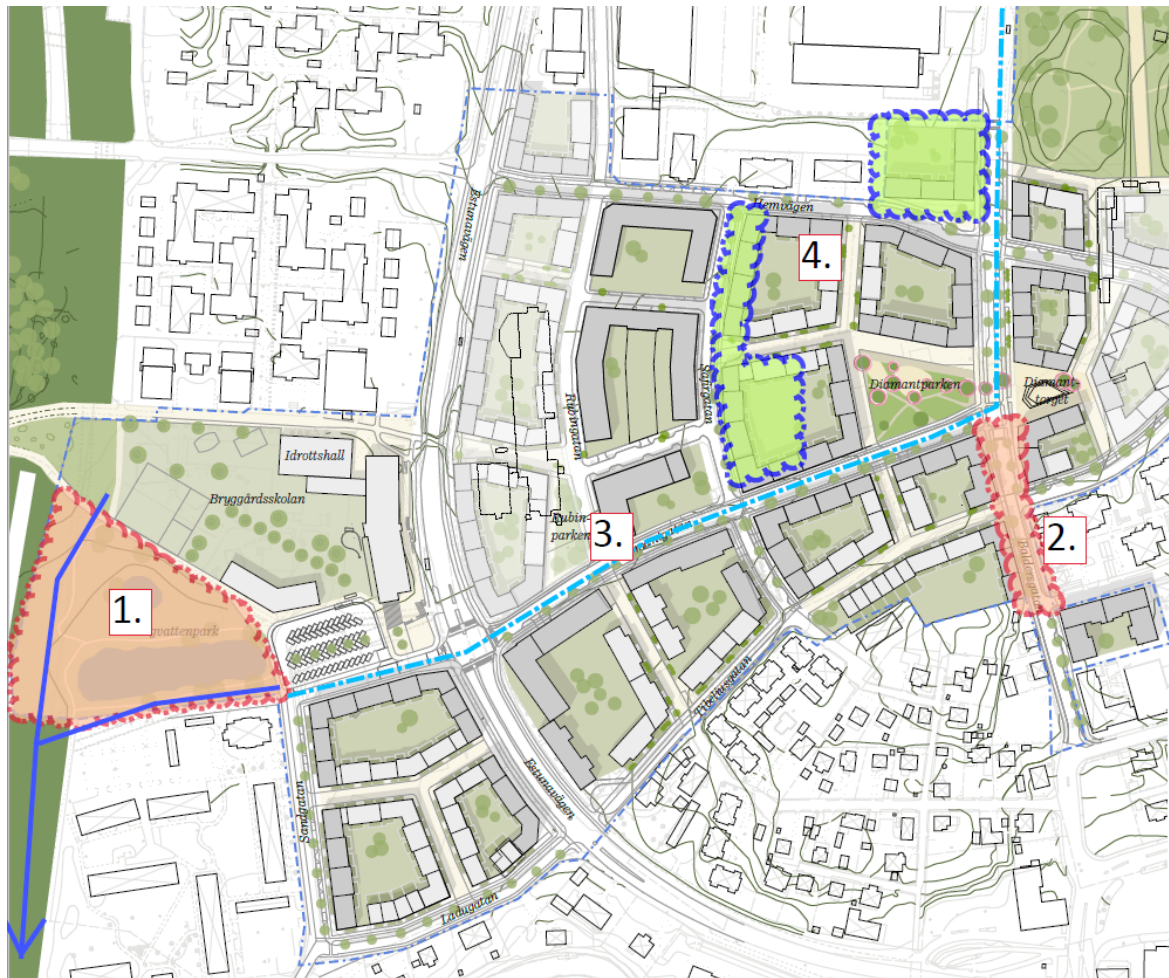


Bild 3: Visar de markerade områden som innefattas i aktuellt investeringsärende inom Övre Bryggårdsgärdet. Röd markering – permanenta investeringsåtgärder (1&2), Mörkblå pil – prel. Skyfallsstråk, Grön markering – tillfälliga åtgärder kopplat till trygghet och trivsel (4, områden ungefärliga och kan komma att utökas/flyttas), Ljusblå streckad – utredningar och detaljprojektering kopplat till projektering av ledningsstråk (3)

Begäran om medel för investering och exploatering är baserad på kostnadsberäkningar i Mark- och exploateringskalkylen (MEX-kalkylen), se bild 5. 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.

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



Kalkyl

INVESTERINGS- OCH DRIFTKOSTNADER FÖR GATU- PARKANLÄGGNINGAR

1. Investeringskostnader för dagvattenpark och skyfallsåtgärder inom etapp 2a, del av Tälje 2:195

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	1 658 tkr
Anläggningskostnad	7 090 tkr
Byggherrekostnad	3 524 tkr
Oförutsett	1 064 tkr
SUMMA Gatu- och parkanläggningar	13 336 tkr

2. Investeringskostnader för Baldersgatan inom etapp 3a, del av Tälje 2:195 samt Tälje 3:1

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	2 044 tkr
Anläggningskostnad	12 337 tkr
Byggherrekostnad	5 794 tkr
Oförutsett	1 749 tkr
SUMMA Gatu- och parkanläggningar	21 924 tkr

3. Exploateringskostnader för övergripande utredning och projektering inom ÖBG, del av Tälje 2:195 samt Tälje 2:177

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	4 628 tkr
Byggherrekostnad	1 864 tkr
Oförutsett	562 tkr
SUMMA Gatu- och parkanläggningar	7 055 tkr

4. Exploateringskostnader för åtgärder ”Trygghet under utbyggnadsskede”

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	325 tkr
Anläggningskostnad	2 275 tkr
Byggherrekostnad inkl. oförutsett	650 tkr
SUMMA Gatu- och parkanläggningar	3 250 tkr

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se



1. Driftkostnader för gatu- parkanläggningar dagvattenpark

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Komponentavskrivningar	445 tkr/år
Ränta 1,5 %	200 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>645 tkr/år</i>

Teknisk drift, tillkommande

Park	18 tkr/år
Belysning	15 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>33 tkr/år</i>

SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning) 678 tkr/år

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

Dagvattenpark:

- Investeringskostnad: 13,3 mnkr
- Avskrivningstid markanläggning: 40 år, 80 %
- Avskrivningstid planteringar: 15 år, 20 %

2. Driftkostnader för gatu- parkanläggningar Baldersgatan

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Komponentavskrivningar	420 tkr/år
Ränta 1,5 %	329 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>749 tkr/år</i>

Teknisk drift, tillkommande

Huvudgata med buss	25 tkr/år
Belysning	15 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>40 tkr/år</i>

SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning) 789 tkr/år

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

Huvudgata med buss:

- Investeringskostnad: 21,9 mnkr
- Avskrivningstid slitlager: 8 år, 10 %
- Avskrivningstid bärlager: 30 år, 20 %
- Avskrivningstid förstärkningslager: oändligt, 70 %



4. Driftkostnader för åtgärder ”Trygghet under utbyggnadsskede”

Teknisk drift, tillkommande för tillfälliga åtgärder inom projektet

Park	188 tkr/år
Belysning	10 tkr/år
<u>Summa teknisk drift</u>	<u>12 tkr/år</u>
SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning)	198 tkr/år

INTÄKTER

Förskjutna exploateringar pga. osäkerhet kring tider samt avsaknad 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 större behov av förtida investeringar för kommunen för att projektet ska kunna fortlöpa.

Upplägget för intäkterna och kostnadstäckningen 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.

Kommunen äger stora delar av fastigheter för de möjliga kommande exploateringar enligt projektets masterplan, se nedan bild 4.

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se

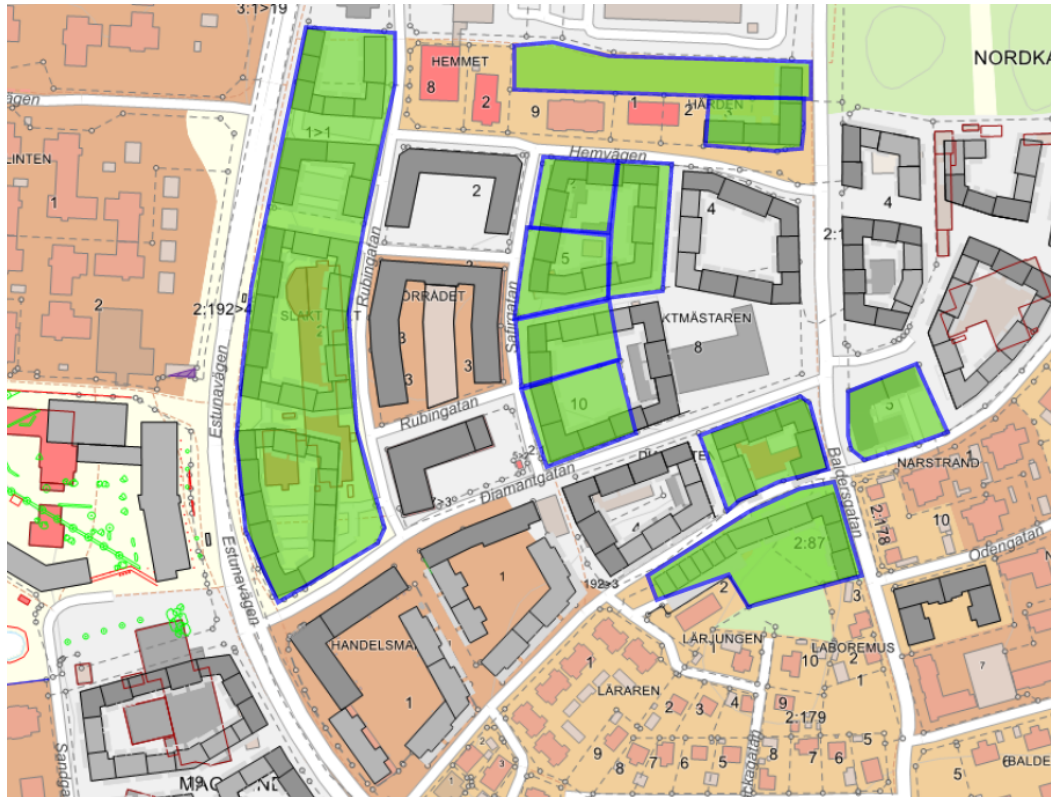


Bild 4: Grönmarkerade visar kommunägda fastigheter, möjliga för framtida exploatering.

Förtida investeringar skapar ett projekt som växer fram och möjliggör för en sund tillväxttakt. Möjlighet att hantera, planera och utföra utbyggnaden av allmän plats och områdets infrastruktur på ett omhändertagande sätt. Det kommer också visa på en klar ambition av kommunens vilja att exploatera området, minskad risk för exploatörerna och troligtvis leda till ett ökat intresse vad gäller både området och kommande markanvisningar.

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 intäkten bedöms falla ut till förmån för kommunen.

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se



Exploateringsintäkter/kostnader i tkr														
Exploateringsintäkter från exploatörer*	Finansiering	Andel av total BTA**	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Deletapp 1a - Kv Handelsmannen 1	Exploateringsbidrag 2	23%		2 360										2 360
Deletapp 1b - Kv Nordkap 4,5	Exploateringsbidrag 1							1 381	3 223					4 604
	Exploateringsbidrag 2	9%						843	1 967					2 810
Deletapp 1c - Kv Niord 1	Exploateringsbidrag 2	4%		317										317
Deletapp 2a - Kv Kungsängsililjan 1***	Exploateringsbidrag 2	5%	2 175											2 175
Deletapp 2b - Kv Vaktmästaren 2, 4, 5, 6, 9, 10	Exploateringsbidrag 2	23%						3 182		2 121	1 768			7 071
Deletapp 2c - Kv Magasinet 19	Exploateringsbidrag 2	17%						5 107						5 107
Deletapp 3a - Kv Diamanten 3, 4, 5 & Tälje 2:87	Exploateringsbidrag 1										10 743			10 743
	Exploateringsbidrag 2	11%							1 707		1 707			3 415
Deletapp - Kv Härden 3,4	Exploateringsbidrag 2	1%											332	332
														0
Netto exploateringsintäkt			2 175	2 677	0	0	0	10 513	6 897	2 121	14 218	0	332	38 935
Kostnader i aktuellt ärende														
														0
														0
1. Investering Dagvattenparken inkl skyfallsåtgärder	Exploateringsbidrag 2			-3 000	-4 836	-5 500								-13 336
2. Investering del av Baldersgatan, mellan Diamantg och Odeng	Exploateringsbidrag 1/2			-5 000	-5 924	-11 000								-21 924
Netto investeringkostnader			0	-8 000	-10 760	-16 500	0	0	0	0	0	0	0	-35 260
3. Investering övergripande utredningar och projektering	Exploateringsbidrag 2			-4 055	-1 500	-1 500								-7 055
4. Kostnader för åtgärder "Trygghet under utbyggnadsskede"	Exploateringsbidrag 2			-1 000	-1 250	-1 000								-3 250
Saneringskostnader för allmän platsmark					-450	-300								-750
Netto exploateringskostnader			0	-5 055	-3 200	-2 800	0	0	0	0	0	0	0	-11 055
Totala inkomster			2 175	2 677	0	0	0	10 513	6 897	2 121	14 218	0	332	38 935
Totala utgifter			0	-13 055	-13 960	-19 300	0	0	0	0	0	0	0	-46 315
Netto			2 175	-10 378	-13 960	-19 300	0	10 513	6 897	2 121	14 218	0	332	-7 380

Resterande investeringskostnader bedöms få kostnadstäckning av kommande markförsäljningar

Exploateringsbidrag 1, nyttor inom DP

Exploateringsbidrag 2, gemensamma nyttor i ÖBG

* Bedömning enligt tidplan

** I dagsläget utifrån bedömd BTA i kommande etapper

*** Exploateringsbidrag från Kv Kungsängsililjan är fastställt till ett fast belopp, ej beräknat utifrån andel BTA

Bild 4. Kostnadsberäkning från projekt Övre Bryggårdsgårdets MEX-kalkyl.

Kostnaderna kommer således att ske innan intäkterna i projektet kan inhämtas, vilket leder till att projektet är framtunga i investeringen och att kommunen behöver finansiera investeringskostnaderna under perioden 2023-2027 enligt ovan.

Vad gäller exploateringen i hela projekt Övre Bryggårdsgärdet bedöms den gå med överskott av bl.a. kommande markförsäljningar, som täcker underskottet om 7,4 mkr för aktuellt ärende enligt ovan tabell.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att kommunens åtagande om att driva omvandling av området till en ny stadsdel i Norrtälje stad avstannar och att den riskerar att inte genomföras som helhet.

När kommande exploatörers detaljplaner antas och kommunens åtagande aktiveras, behöver i sådant fall projektet startas upp på nytt, vilket i sin tur riskerar att den komplexa infrastrukturen, planeringen och genomförandet, inte hinner hanteras och utföras i tid.

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.

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrталje.se
www.norrталje.se



Nollalternativet innebär således att det fortsatta genomförandet av allmän avstannar efter pågående exploateringar. Det innebär också låg nyttjandegrad och ineffektiv markanvändning i del av Norrtäljes innerstad, vilket medför risk för ett otrött område under lång tid, där stora delar inte exploateras i den tilltänkta utbyggnadstakten.

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

Catherine Andersson, Tf. Avdelningschef Mark- och exploateringsavdelningen - KSK Samhällsbyggnadskontoret

Anders Öhman, Bitr. chef Mark- och exploateringsavdelningen 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 exploateringsavdelningen

Delprojektledare för genomförandet: Jesper Stavre, Mark- och exploateringsavdelningen

Delprojektledare Hållbar Stadsutveckling: Helena Wickholm, Planavdelningen

Delprojektledare VA: Ulrika Österberg, NVAA

Övriga resurser för genomförandeskedet i form av bygglidare, 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.

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtaelje.se
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 det kontrakt av den upphandlade Entreprenören i Strategisk Samverkan, av projektering/genomförande av deletapperna sker successivt efter godkänt investeringsbeslut.

Entreprenader

DV-parken inkl. skyfall

VA, (tekniska åtgärder för dagvattendammen) Q1 2024-Q2 2024

Efterbehandling, gångstråk, skyfallsstråk, belysning mm: Q3 2024-Q4 2024

Baldersgatan

Efterbehandling, grundförstärkning/gata, trädgropar, belysning mm: Q1 2024-Q3 2024

Finplanering Q3 2024

Utredningar och projektering

Trafik, dagvatten, säkerställande förprojektering, höjdsättning, skyfall. Q3 2023-Q3 2024

Trygghet- och trivselåtgärder

Trygghetsskapande åtgärder (röjning, belysning mm), tillfällig park, grönska etc. Q3 2023-Q2 2025

POSTADRESS

Box 803, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrталje.se
www.norrталje.se