



**Samhällsbyggnadskontoret**

Handläggare: Carolina Sahlén  
Titel: Projektledare hållbar stadsutveckling Norrtälje Hamn  
E-post: carolina.sahlen@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

## Uppsiktsplikt Norrtälje Hamn

Statusrapport per 31 december 2021

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna Statusrapport Uppsiktsplikt Projekt Norrtälje Hamn kapitel 1-4 inkl. bilaga 5.1-5.5 per 31 december 2021.

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret har, i enlighet med uppsiktsplikten, tagit fram en statusrapport per 31 december 2021 inkl. bilaga 5.1-5.5 för Projekt Norrtälje Hamn.

Projekt Norrtälje Hamn bedöms ha en fortsatt god status överlag främst grundat på kostnadsavstämningar av redan genomförda och i pågående entreprenader, intäktsprognoser samt att alla planerade aktiviteter i huvudsak följer sin tidsplanering. Den sista detaljplanen inom etapp G1-G2 beräknas vinna laga kraft den 24 februari.

Prognosen avseende investeringskostnader är i princip oförändrad. Den totala avvikelsen uppgår per 2021-12-31 till +4 % vilket är acceptabelt mot bakgrund av att marknadsförändringarna och omvärldspåverkan är väsentligt större (entreprenadindex har ökat med 36 % från 2015).

Intäktsprognosen som lämnas bedöms ha ökat med 43% jämfört med bedömningar från tidpunkten för investeringsbeslut 2015. Detta ska jämföras med kostnadsprognosen som ökat med +4% ovan. Någon ny intäktsbedömning har inte skett sedan förra rapporteringen

### Ärendet

#### Beskrivning

Projektet arbetar idag i samtliga genomförandeetapper G1-G3 (G=genomförande) och följer i huvudsak de ursprungliga tidplanerna i Utbyggnadstrategin för Norrtälje Hamn. Beslut om investeringsmedel för den tredje och sista etappen G3 fattades av Kommunfullmäktige den 11 maj 2020, vilket innebär att investeringsmedel är beslutade för samtliga genomförandeetapper. Detta ger projektet möjlighet till kontinuitet och förmåga att planera långsiktigt och samordnat.

Projektet har med anledning av marknadens prisförändringar 2015—2021-12 (entreprenadindex +36%) tidigare anmält att vi ser en trolig avvikelse med totalt ca +6 %, i förhållande till investeringsbeslut från 2015, vilket innebär att projektet har klarat kostnadsförändringar bättre än marknadens indexförändring. I denna rapportering bedöms den totala avvikelsen hittills uppgå till +4 %.

Intäktsprognosen som lämnas och som baseras på bedömningar från tidpunkten för investeringsbeslutet år 2015 bedöms nu ha ökat med 43 %. Detta ska jämföras med kostnadsprognosen som ökat med 4 % ovan. Det kan finnas orsak att se över intäktsprognosen igen då utfallet av pågående markanvisningstävling är klart och kan jämföras mot tidigare prognos.

Den ekonomiska uppföljningen och prognoser bedöms tillsvidare vara på en acceptabel nivå med projektets förväntningar. Risker för konjunkturpåverkan har ökat under de två senaste gångna åren jämte tänkbara effekter av pandemin. Det måste finnas en beredskap för varierad konjunktur framöver. Flera avtal har ingåtts i en gynnsammare marknadssituation och olika bolag kommer ha olika förmåga att hantera detta. Projektet måste fortsatt bevaka och analysera marknadsläget och låta det vara en del av beslutsförfarandena framöver.

Nuläget är att samtliga kvarter inom etapperna G1-G2 har en kontrakterad byggherre vilket är bra för utvecklingen av helheten av dessa etapper och ger goda förutsättningar för planering och genomförande. Samtliga detaljplaner i etapp G1-G2 har antagits. Den sista detaljplanen om ca 100 byggrätter beräknas vinna laga kraft den 24 februari.

För närvarande pågår bostadsproduktion i olika skeden i fyra (4) olika kvarter. Byggstart förväntas under 2022-2023 att ske i ytterligare två kvarter. Inflyttning har skett i sex (6) kvarter och under 2022 kommer inflyttning ske i ytterligare två (2) kvarter.

På Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 20 januari 2021 fattades beslut om programinriktning för genomförandetappen G3. Beslutet har gett projektet fortsatt möjlighet till god planering och progress enligt övergripande tidplan. De beslut som föreslogs och fattades i januari grundades på resultaten från den workshop som hölls med politiken och berörda förvaltningar i Norrtälje under hösten 2020. Beslutet har bl.a. resulterat i den nu pågående markanvisningstävlingen för kvarter 9AB där inlämning av anbud sker i januari 2022. Utfallet av markanvisning för kv 9AB kan framöver ge en indikation på marknadsläget.

Styrgruppen för stora projekt har hållit tre (3) möten under perioden september till december 2021 och tre (3) informationstillfällen har ägt rum i samhällsbyggnadsutskottet under samma period.

### **Lagkrav**

Inte tillämpligt.

### **Koppling till gällande styrdokument**

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

- Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn ver. 2.0 dat 2018-08-22.
- Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn dat 2017-11-27
- Design- & Funktionsmanual för Norrtälje Hamn, tematisk del version 2.0, dat 2021-09-17 (ny version jmf med tidigare rapportering).

Kopplingar till Mål & Budget 2021-2023

Målområde 1: Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi

Målområde 2: Norrtälje kommun ska förvaltas och utvecklas på ett miljö- och klimatomfattande hållbart sätt

Målområde 6: Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun – där människor utvecklas och entreprenörskap uppmuntras.

Målområde 7: Norrtälje kommun ska vara en inkluderande kommun – som främjar människors livskvalitet, egenmakt och egenförsörjning.

### **Ekonomiska konsekvenser och riskanalys**

Överlag bedöms den ekonomiska uppföljningen och bedömningar tillsvidare vara på en acceptabel nivå med projektets förväntningar.

Projektet arbetar aktivt vidare med de risker som återstår, främst grundläggnings- och saneringskostnader. Risker för konjunkturpåverkan har ökat under de två senaste gångna åren jämte tänkbara effekter av coronapandemin. Marknadseffekter över tid tillsammans med konjunktur- och indexpåverkan påverkar projektets kostnader. Främst märks påverkan genom att projektets kostnader

utmanas med prishöjningar vars utveckling följer av fem olika entreprenadindex (36 % ökning från 2015). Projektet särredovisar därför indexpåverkan i syfte att kunna mäta och bedöma statusen för genomförandet över tid.

Projektet har med anledning av ovan i tidigare period (T3 2019) anmält att vi ser en avvikelse med ca 6 % i förhållande till investeringsbeslut från 2015. Per 2021-12 bedöms den totala avvikelsen uppgå till +4%, beaktat att tillkommande investeringsmedel för etapp G3 är inräknade i prognosen. Detta innebär att projektet har klarat kostnadsförändringar tydligt bättre än marknadens indexförändring. Intäktsprognosen som lämnas och som baseras på bedömning från tidpunkten för investeringsbeslutet 2015 visar per 2021-12-31 en ökning om 43%. Detta ska jämföras med kostnadsprognosen +4 %.

Marknaden kommer fortsatt bevakas och analyseras.

## Förvaltningens analys och slutsatser

Projektledningens bedömning är att Projekt Norrtälje Hamn fortsatt har en god status överlag främst grundat på kostnadsavstämningar av redan genomförda och i pågående entreprenader, intäktsprognoser samt att alla planerade aktiviteter i huvudsak följer sin tidsplanering. Den ekonomiska avvikelsen är i förhållande till tidigare, av Kommunstyrelsen godkänd statusrapportering, i princip oförändrad. Projektet har under de snart 7 år som produktion har pågått klarat kostnadsförändringar (ca +4%) bättre än marknadens indexförändring (+36%). Den totala avvikelsen uppgår enligt prognos per 2021-12-31 till +4%, beaktat att tillkommande investeringsmedel för etapp G3 är inräknade i prognosen. Intäktsprognosen per 2021-08-31 visar på en total ökning om 43% jämfört med intäktsprognosen från 2015, där både marknad och volymer har påverkat ökningen. Någon ny intäktsbedömning har inte skett sedan förra rapporteringen per 31 augusti. Det kan finnas orsak att se över intäktsprognosen igen då utfallet av pågående markanvisningstävling är klart och kan jämföras mot tidigare prognos.

## Tidplaner

Ärendet avser godkännande av Statusrapportering för projekt Norrtälje Hamn perioden 1 september – 31 december 2021, i enlighet med uppsiktsplikten.

Beslut i ärendet önskas på Kommunstyrelsens sammanträde den 7 mars 2022.

Anette Madsen  
Kommundirektör  
Kommunstyrelsekontoret

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

## Bilagor

Bilaga 1. Statusrapport uppsiktsplikt kapitel 1-4 2021-12-31 inkl. bilaga 5.1-5.5

## Beslut skickas till

Carolina Sahlén, Norrtälje Hamn  
Anna Keskitalo Samhällsbyggnadsdirektör