

STATUSRAPPORT

PROJEKT NORRTÄLJE HAMN

Rapport uppsiktsplikt kapitel 1 - 4

Delårsrapport

31 december 2021

Innehållsförteckning

1	ALLMÄNT OM STATUSRAPPORT	2
2	STATUS – EN SAMMANFATTNING	3
3	PROJEKTMÅL	5
4	PROJEKTLEDNINGENS REDOVISNING	6
4.1	Status	6
4.2	Ekonomi	10
4.3	Tidplan	20
4.4	Avvikelse	20
4.5	Risker och möjligheter	20
4.6	Miljö och hållbarhet	22
4.7	Arbetsmiljö	23
4.8	Organisation	24
4.9	Rekommendationer och önskade beslut	25
5	BILAGOR	26
5.1	Ekonomirapport investeringskostnader 2021-12-31	26
5.2	Huvudtidplan 2021-12-31	26
5.3	Risker och Möjligheter 2021-06-15	26
5.4	Organisationsplan 2018-01-01	26
5.5	Kommunikationsplan 2019-06-25	26

1 ALLMÄNT OM STATUSRAPPORT

Detta är en statusrapport för projekt Norrtälje Hamn. Den avser att beskriva, utifrån bästa möjliga kunskap, ett nuläge i projektet och prognoser framåt i så stor omfattning som möjligt. Projektet stödjer sig på en rad olika planer som avstäms i varje tertial, dvs. tre (3) gånger per år. Intervallet är valt utifrån att den dels följer det ekonomiska redovisningsintervallet i Norrtälje kommun och dels är det en rimlig frekvens för att ge en god kvalitet på redovisningen av projektet.

Två av de tre Statusrapporterna utgör rapportering till kommunstyrelsen i syfte att upprätthålla dess uppsiktsplikt. Detta sker avseende rapporterna med brytdatum per 31 december och 31 augusti årligen. Det är beslutat (§129 Dnr 2015-000421 042, dat 2015-09-14) att status, ekonomi, avvikelser, tider och risk ska följas upp.

Huvudstrukturen för statusrapporteringen är denna skriftliga berättande rapport som avser att beskriva och nyansera de tabell-och matrisplaner som ofta följer vid avstämnings av t.ex. tidplan, ekonomiplan etc. Till detta följer bilagor för några av de redovisade områdena.

Mellan statusrapporteringen lämnar projektet rapporter (ca 8 ggr per år) vid styrgruppsmöten där projektledningen avrapporterar, dokumenterar och söker stöd i vissa principfrågor till i högsta kommunledningen. En bestämd dagordning följs. Vid styrgrupps-rapporteringen prioriteras aktuella frågor för progressen och eventuella avvikelser. På så vis får ledningen en löpande, aktuell och relevant föredragning om läget. Sammantaget anses detta ge en god inblick i projektets progress och kvalitet och ger samtidigt projektet det självförtroende och återkoppling som behövs för ett effektivt arbete.

2 STATUS – EN SAMMANFATTNING

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. Projektet har visat förmåga på att samordna utbyggnaden tillsammans med exploatörerna. Samtliga detaljplaner inom genomförandeetapperna G1-G2 har färdigställts. Detaljplanerna har antagits och vunnit laga kraft med undantag för den sista detaljplanen som behandlas för antagande i januari 2022 och beräknas vinna laga kraft i februari. Detta är en aning senare än tidigare beräknat men detta bedöms inte påverka den övergripande tidplanen.

Prognosen avseende ekonomi är i princip oförändrad sedan statusrapportering T3 2020. Den totala avvikelsen uppgår per 2021-12 till +4 % vilket är acceptabelt mot bakgrund av att marknadsförändringarna och omvärldspåverkan är väsentligt större.

Marknadseffekter över tid tillsammans med konjunktur- och indexpåverkan påverkar projektets kostnader och vi kan idag se effekter av bl.a. en ganska lång period av för byggbranschen gynnsam marknad samt att projektet har pågått i snart sju (7) år sedan byggstart. Främst märks påverkan genom att projektets kostnader utmanas med prishöjningar vars utveckling följer av fem olika entreprenadindex (+36,6 % från 2015), KPI är mindre relevant för byggbranschen men ger indikation om förändringar från projektstart (14 % från 2015). Entreprenadindexen avviker väsentligt från konsumentprisindex KPI, d.v.s. kostnaderna i byggbranschen har ökat mycket mer än från annan marknad. Investeringsbesluten för hamnen regleras inte upp med index över tid, vilket påverkar kostnadsprognosen löpande. Projektet särredovisar därför indexpåverkan i syfte att kunna mäta och bedöma statusen för genomförandet över tid.

Marknaden kommer fortsatt bevakas och analyseras. Den ekonomiska uppföljningen och prognoser bedöms tillsvidare vara på en acceptabel nivå med projektets förväntningar. Projektet arbetar aktivt vidare med de för kostnaderna relevanta risker som identifierats och återstår, främst grundläggnings- och saneringskostnader.

Risken för konjunkturpåverkan har ökat under de två senast gångna åren jämte tänkbara effekter av coronapandemin. Intäktsprognosen som lämnas och som jämförs med bedömningar från tidpunkten för investeringsbeslutet (2015) bedöms ha ökat med 43%. Detta kan jämföras med kostnadsprognosens förändring (+4 %) ovan. Projektet bedömer dock att det finns risker för händelser kopplat till konjunkturen och det måste finnas en beredskap för detta framöver. Flera avtal har ingåtts i en gynnsam marknadsbild och olika bolag kommer ha olika förmåga att hantera detta vid nedgång. Projektet måste fortsatt bevaka och analysera marknadsläget och låta det vara en del av beslutsförutsättningarna

Framöver kommer en intäktsprognos med höga förväntningar vara en av de största utmaningarna i projektet att leva upp till. Genom den nu pågående markanvisningstävlingen kommer frågan om att revidera intäktsbudgeten eventuellt att aktualiseras. Anbudspriserna kommer att ge kommunen en aktuell bild av marknadsvärdena för den sista utbyggnadsetappen (G3). Sedan tidigare har identifierats och aviserats att, beroende på programinnehållen så kommer anbudslämnarna mer eller mindre möta tidigare intäktsbudget. Med andra ord kommer vissa programinriktningar eventuellt att ge mindre intäkter än tidigare budget, vilken var baserad på i huvudsak bostäder inom det aktuella markanvisningsområdet. Då markanvisningen har slutförts bör översyn av intäktsprognosen ske utifrån utfallet av denna samt med beaktande av de markvärden som denna indikerar.

Projektet har tagit fram en kompletterande Risk- och konsekvensanalys med anledning av Coronaviruset (Covid-19) med fokus på om och i så fall på vilket sätt kommunens projektverksamhet i Norrtälje Hamn är känslig för omvärldspåverkan med anledning av Coronaviruset. Idag har projektet i praktiken ännu ingen tydlig kostnadspåverkan av Coronaviruset eller omvärldens åtgärder med anledning av detta. En påverkan på leverantörsmarknaden av Coronaviruset (Covid-19) har dock börjat märkas av, index har ökat med ca 20%-enheter från december 2020 till november 2021. Det är en kraftig ökning som kan komma att påverka kommande arbeten. Vi ser alltså en trend med ökade priser och längre leveranstider framöver. I dagsläget är bedömningen att projektet med god planering kan hantera de ökade leveranstiderna. I stort har således dessa förändringar hittills endast märkts av i mindre skala, men detta bevakas, likväl som övriga risker, noggrant av projektet. Det finns heller inga inställda betalningar och planerade transaktioner har genomförts men risker kommer fortsättningsvis utvärderas löpande även kring detta perspektiv.

Projektet arbetar idag i samtliga tre genomförandeetapper G1-G3 och följer i huvudsak de ursprungliga tidplanerna enligt Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn och som presenterades vid tidpunkten för investeringsbeslutet 2015. Tidsanpassningar som sker består i huvudsak av samordningar med exploatörernas projekttider för utveckling och byggnation av kvarteren.

Nuläget är att samtliga kvarter inom etapperna G1-G2 har en kontrakterad byggherre vilket är bra för utvecklingen av helheten av dessa etapper. Det ger goda förutsättningar för planering och genomförande. Status i utbyggnaden av kvarter är att sex (6) kvarter är färdigställda och inflyttade per december 2021. För närvarande pågår fysisk bostadsproduktion i olika färdigställandegrader i fyra (4) olika kvarter, varav inflyttning beräknas starta våren 2022 i två (2) av dessa kvarter. Byggstart förväntas under våren 2022 ske i ytterligare två (2) kvarter.

Under perioden har markanvisningstävling avseende kvarter 9AB, med hotell, konferens, bostäder mm har fortgått. Beslut om prekvalificering fattades av styrgruppen den 27 augusti 2021 och under perioden har de utvalda intressenterna arbetat fram anbud. Anbudsperioden inleddes med startmöte i september och

mellanstämning hölls i november. Anbudstiden löper till 20 januari 2022 varefter inkomna anbud kommer att utvärderas utifrån ett flertal olika aspekter. Den preliminära tidplanen för markanvisningstävlingen är att vi har ett färdigt markanvisningsavtal på plats under Q2/Q3 2022. Projektet premierar kvalitet framför tid eftersom kvarter 9AB blir ett mycket viktigt inslag i Norrtälje Hamn bl.a. eftersom området kring Hamnplan ska bli en av stadens viktigaste noder för möten och evenemang. Bebyggelsen blir genom sin placering också ett landmärke som kommer påverka det visuella intrycket av både stadsdelen och staden i stort. Med sitt unika läge intill Hamnplan ska gestaltningen främja det publika livet och innehållet i kvarteren med hotell, konferens, möjlighet till kulturevenemang, verksamhetslokaler i bottenvåningar mm ska bidra till att området blir en levande plats och stärka utbudet i Norrtälje stad och dess funktion som besöksmål.

Styrgruppen har hållit tre (3) möten under perioden september-december 2021.

Under perioden september-december 2021 har tre (3) informationstillfällen ägt rum i samhällsbyggnadsutskottet.

3 PROJEKTMÅL

Projektets övergripande mål är att driva utvecklingen och genomföra en i det närmaste fördubbling av Norrtäljes stadskärna under ca 15-20 år genom att omvandla den äldre industrihamnen. Syftet är bland annat att möta översiktsplanen 2040 där Norrtälje Hamn pekas ut som ett ytterst strategiskt område att utveckla. Omvandlingen ska på sikt bidra till att öka befolkningsunderlaget och förbättra den demografiska strukturen.

Arbetet skall bedrivas med hög ambition med målet att skapa en attraktiv och levande stadsdel för barn, båtar och bad med god integration med den befintliga staden. Det ska även bidra till en attraktiv besöksstad.

Projektet skall drivas med god struktur och mot uppsatta miljö-, hållbarhets- och budgetmål.

Projektet har i dagsläget i stor grad utrett och tagit fram ramverk för väsentliga mål.

På Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 20 januari 2021 fattades beslut om programinriktning för genomförandeetappen G3. Beslutet har gett projektet fortsatt möjlighet till god planering och progress enligt den övergripande tidplanen. Det 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 pågående markanvisningstävlingen för kvarter 9AB.

4 PROJEKTLEDNINGENS REDOVISNING

4.1 Status

ALLMÄNT

Projekt Norrtälje Hamn bedöms ha en fortsatt god status överlag främst grundat på kostnadsavstämning av genomförda och pågående entreprenader, att alla planerade aktiviteter i huvudsak följer sin planering. Samtidigt kan projektet på lång sikt påverkas av omvärlden och bostadsmarknaden och det kommer bli fortsatt viktigt att analysera eventuella effekter på projektet. Flera stora entreprenader återstår och även om beredskapen att hantera risker är god går det inte att utesluta avvikelser i ett projekt över 15 års tid eller mer. Projektet arbetar aktivt vidare med de risker som återstår, främst grundläggnings- och saneringskostnader, bevakning av en eventuell påverkan på projektet med anledning av Coronaviruset (Covid-19) samt risken om eventuell cementbrist på marknaden med anledning av frågan om tillstånd för kalkbrytning på Gotland.

För närvarande pågår produktion i olika skeden i fyra (4) olika kvarter. Byggstart förväntas under 2022 att ske i ytterligare två kvarter. Inflyttning har skett eller pågår i totalt sex (6) kvarter.

Ett av kvarteren som har haft inflyttning under perioden är det första kvarteret med hyresrätter, kvarter 19, Gråalen där inflyttning startade i september.

Antalet invånare i Norrtälje Hamn uppskattas per december 2021 vara dryga 1.200.

BYGGRÄTTER, MARKNAD MM.

Samtliga detaljplaner, 368 byggrätter, i första etappen (G1) är antagna. I den andra etappen (G2) har ca 1 125 byggrätter antagits per 31 december. Antagande av den sista detaljplanen i G2, omfattande ca 102 byggrätter planeras ske under januari 2022 och vinna laga kraft i februari.

Angående marknadsbilden är det svårt att dra omedelbara slutsatser. Kommunen säljer inte bostäder men följer marknaden eftersom det på lång sikt kan påverka Norrtälje Hamn. Generellt uppfattar projektet att bostadsförsäljningen i de flesta fall löper på väl, vilket bekräftas av att byggstarter sker inom den övergripande tidsplanen. Uthyrning av lokaler i färdigställda kvarter uppfattas generellt också ha varit framgångsrik så här långt, vilket bedöms vara viktigt för att uppnå projektets mål om en levande stadsdel.

Projektet bedömer att man till dags datum, 2021-12-31, har god beredskap för att hantera olika händelser framöver och projektarbetet präglas av stort engagemang med god struktur. Projektet har idag i stort bemanning på alla nödvändiga funktioner.

Antalet invånare i Norrtälje hamn per 2021-12 uppskattas vara runt 1.2000. Projektet kommer att verifiera uppskattningen så snart aktuell befolknings- och bostadsstatistik finns att tillgå. Totalt antal bostäder och invånare i slutligt utbyggt Norrtälje Hamn är svårbedömt bl.a. då detta påverkas av storleksfördelningen av lägenheter i området men omkring 2.300 lägenheter är en rimlig prognosbedömning 2021. Projektet arbetar mer utifrån byggnadsvolym än ett exakt antal bostäder.

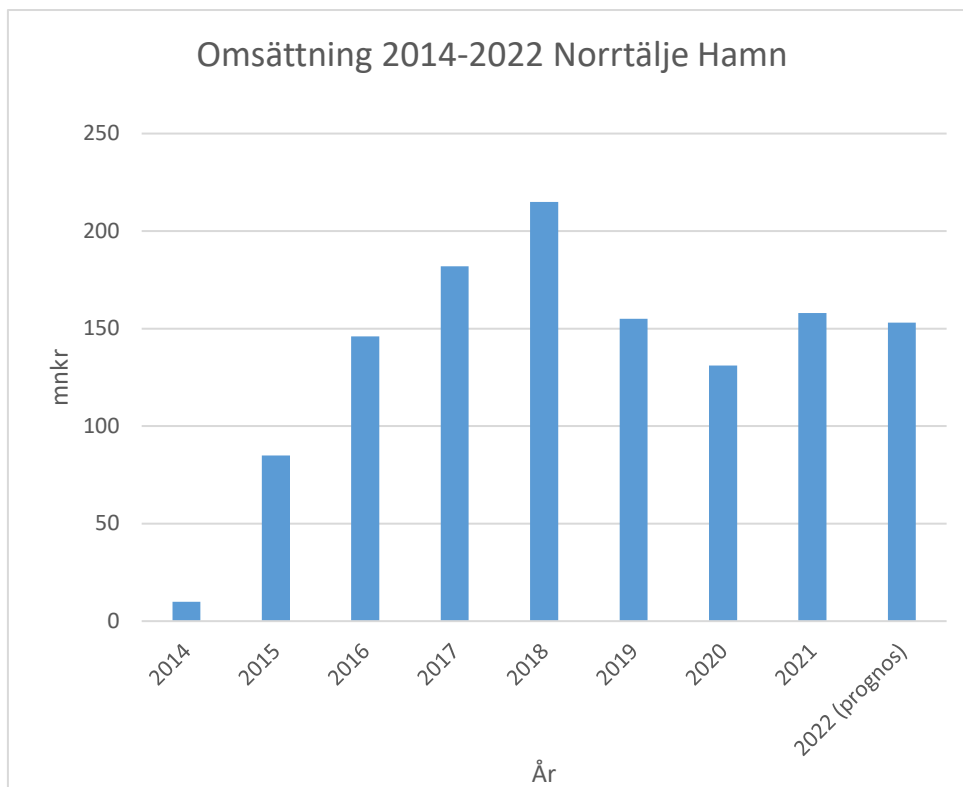
En påverkan på marknaden av Coronaviruset (Covid-19) har i dagsläget börjat märkas av. Vi ser en tendens av ökade priser och längre leveranstider. I vissa segment har det skett en prisökning på 65 %. En enhetlig anledning är enligt byggföretagen ej känd. Skäl som nämns är ökade oljepriser, råvarubrist, förändrat beteende på världsmarknaden, minskad export och logistikproblem. De delar som rör projekt Norrtälje Hamn är bl.a. ökade priser på stål, spontningsarbeten (ökning med ca 37 % under perioden december 2020-december 2021), även leveranstider för övrigt material har ökat. I dagsläget är bedömningen att projektet med god planering kan hantera de ökade leveranstiderna och ökade priserna. I stort har dessa förändringar hittills endast märkts av i mindre skala, men detta bevakas, likväl som övriga risker, noggrant av projektet. Riskerna ökar med avrop av nya huvuddelar framöver.

Projektet bevakar även noggrant risken för cementbrist på marknaden. Enligt den information vi har idag skall det inte råda någon brist på cement under 2022, pga. att regeringen förlängde Cementas tillstånd att fortsätta bryta kalk i Slite tom december 2022.

Projektets samverkansentreprenör NCC har i dagsläget inte aviserat om prishöjningar pga. ökade bränslepriser, men risken finns att prishöjningar kommer att ske pga. de mycket höga bränslekostnaderna. Punkten bevakas noggrant.

ENTREPRENADER

Utbyggnaden av området pågår idag i alla tre genomförandeetapper, G1-G3. Målet är att gå i mål med etapp G1 kring årsskiftet 2021/2022. Omfattningen av byggverksamheten totalt sett är idag stor, årsomsättningen 2017 totalt för projektet där den fysiska utbyggnaden utgör den största delen låg på nästan 200 mnkr. För 2018 hamnade årsomsättningen på 215 mkr och 2019 års omsättning hamnade på ca 155 mnkr. Omsättningen för 2020 hamnade på ca 131 mnkr och årsomsättningen för 2021 hamnade på ca 158 mnkr. Prognosen för 2022 årsomsättning ligger på ca 153 mnkr.



Den beloppsmässigt största entreprenaden drivs i strategisk samverkan med NCC vilket innebär en rad fördelar. Fördelar som tidigt har identifierats för kommunens beställarroll är löpande medbestämmande kring metodval i utförandet, kostnadsbesparande anpassning till förhållanden som succesivt blir känt, tydligare arbetsmiljöarbete och entreprenörens ansvar för handlingar i flera led. Utvärdering sker löpande parallellt med interna och externa revisioner.

HÅLLBARHET

Under perioden har en ny version av Design och funktionsmanualen (tematisk del) för Norrtälje Hamn färdigställts och publicerats och ersätter ursprunglig version från 2017. Manualen har många funktioner som styrdokument, förklaring av förutsättningar, tänkt användningar och funktioner, gestaltungs-grepp, dokumentation av byggda miljöer, information till aktörer och allmän presentation.

Markanvisningstävling för etapp 9AB pågått under perioden och hållbarhetsaspekter har stor betydelse i utvärdering i tävlingen. De i detta fall viktigaste hållbarhetskriterierna har poängterats starkt i inbjudan. Samtliga viktiga strategiska styrdokument med bäring på hållbarhet ingår som underlag och förutsättning för anbudens projekt- och bebyggelseförslag. Stor vikt har lagts vid att i underlag samt vid startmöten och avstämningar ge tydliga förutsättningar och förväntningar gällande höga hållbarhetsambitioner och åtaganden.

Det utvalda konstverket för Hamnparken, "Havets trädgård", har under perioden varit i produktion parallellt med Hamnparkens byggnation. Konstverket blir tillgängligt för allmänheten samtidigt med parkens invigning. Under perioden har skissuppgifter avseende konstnärlig gestaltning av den så kallade Siloparken avslutats. Ett

principförslag har presenterats och godkänts. Verket kommer att vidareutvecklas framöver och produceras när ytan kan göras tillgänglig 2023-2024.

Arbetet med ett "kulturarvsprojekt" har framskridit. Projektet avser att berättas om området kulturhistoria och drivs i samverkan med Norrtälje muséer och samt Norrtälje konsthall. Och de första delarna planeras att invigas under jubileumsåret 2022.

KOMMUNIKATION OCH INFORMATION

Intresset och förväntningarna av projekt Norrtälje Hamn, allmänt och kommersiellt, är väsentligt att upprätthålla. I detta syfte fortsätter arbetet med att öka kännedomen om Norrtälje och projekt Norrtälje Hamn. Kommunikatören som blev dedikerad Norrtälje Hamn från och med augusti 2018 tillhör numera kommunens centrala kommunikationsavdelning och har därmed inte Norrtälje Hamn som specialområde. Arbetet inom kommunikationsavdelningen har organiserats om, och i planen för 2020 fanns en ambition att åter öronmärka vissa bevakningsområden och tilldela dessa till utpekade kommunikatörer. Innan Corona pandemins utbrott hade detta arbete påbörjats, men sjösättningen av arbetssättet fick skjutas på framtiden.

Kommunikationsavdelningen kommer tydligare prioritera arbetsfördelningen utifrån de mål och riktlinjer som lagts i kommunens övergripande strategiska dokument, exempelvis "Mål & Budget". Här ligger stort fokus på kommunens långsiktiga expansiva arbete, där Norrtälje Hamn har en särställning som det projekt som leder kommunen in i framtiden. Målet med det påbörjade arbetet på kommunikationsavdelningen är att ligga i fas med de övergripande målen, och i framkant med de insatser som kan bidra till måluppfyllelse.

Under perioden september-december 2021 har inga kommunikationsinsatser skett. Projektet har fått en utsedd kontaktperson från kommunikationsavdelningen, dock kvarstår behovet av en delprojektledare för kommunikation i projektet.

Öppet hus och fysiska studiebesök är tillsvidare inställda. Dock håller projektet många presentationer och studiebesök via Teams och utomhus. Projektet jobbar även fortsatt med att upprätthålla dialogen och marknadsföring via press.

DETALJPLANER

Här följer kortfattad status för de planer som är aktuella.

KSAU har fattat beslut om att föreslå KS att anta detaljplan för kvarteret Smeden, 2021-12-15. Beslut om antagande sker i KS den 17 januari 2022.

AVFALL

Terminalbyggnaden för sopsugen är färdigställd. Sopsugledningen som ansluter terminalen till hamnområdet utfördes i en separat entreprenad och färdigställdes sommaren 2019. Byggnaden garantibesiktades i juni 2021.

Sopsuganläggningen är besiktad, godkänd och tagen i drift för kvarter 6 (juni,) samt kvarter 19 (augusti). Därmed är sopsugen i drift för kvarter 1,2,3,4, 6 och 19. Totalt ca 630 lägenheter, varav 80 vårdboendeplatser, samt två restauranger med verksamhetsinkast.

Frågan om överlämning och aktivering av besiktade och drifttagna terminalbyggnad och drifttagna delar av sopsuganläggningen är lyft till styrgruppen.

4.2 Ekonomi

Projekt Norrtälje Hamn bedöms ha en god ekonomisk status innebärande att samtliga påbörjade arbeten, entreprenader m.m. i huvudsak följer beslutad budget. Det återstår dock flera större arbeten med svåra markförhållanden, inom etapp G3, vilket är en av de högst identifierade riskerna i projektet. Projektet arbetar aktivt vidare med dessa risker, främst grundläggnings- och saneringskostnader. Flera fördjupade utredningar har gjorts med analys på alternativa (billigare) metoder och motkalkyler av entreprenörens ekonomiska redovisning. Detta har ställts mot tekniska krav och nya risker som följer av metodval.

Vad gäller marknaden kan man på kostnadssidan (leverantörer m.fl.) se indikationer på vissa effekter av en ganska lång period av för byggbranschen gynnsam marknad. Främst märks det genom att entreprenadindex (+36,6 % från 2015, kostnadsindex från SCB) väsentligt avviker från konsumentprisindex KPI (12 % från 2015), d.v.s. kostnadsökningar för byggbranschen har ökat väsentligt mer än från annan marknad. Leverantörer är mer selektiva och en stor efterfrågan överlag på köpmarknaden skapar i flera fall en stigande prisbild. I vissa fall är anbudslämnarna färre och marknaden är ibland mindre konkurrensutsatt. Priser på ex. stål och betong har under slutet av förra året och under 2021 stigit rejält, projektet ser även en risk i att priser ytterligare kommer att öka under kommande år. Detta kommer på sikt påverka budget för infrastruktur även i Norrtälje Hamn och vi kan redan se vissa avvikelser. Prognosen för avvikelsen totalt bedöms idag uppgå till ca +4%, beaktat att tillkommande investeringsmedel för etapp G3 är beslutade och inlagda i prognosen, vilket innebär att projektet klarat kostnadsförändringar bättre än marknadens förändring.

Marknaden kommer fortsatt bevakas och analyseras. Överlag bedöms mot ovan sagt den ekonomiska uppföljningen och bedömningen tillsvidare vara på acceptabel nivå med projektets förväntningar och prognos. Risken för konjunkturpåverkan har ökat under det gångna året. En påverkan på marknaden av Coronaviruset (Covid-19) har börjat märkas av, i form av ökade priser och längre leveranstider. I dagsläget är bedömningen att projektet med god planering kan hantera de ökade leveranstiderna och ökade priserna under den närmaste tiden.

Projektet arbetar idag i samtliga etapper (G1-G3, G=genomförande) och följer i huvudsak de ursprungliga tidplanerna i enlighet med Utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn.

För översikt om projektets ekonomiska kostnads- status och -prognos hänvisas till bilaga "Ekonomirapport investeringskostnader 2021-12-31" Bilaga 5.1

Ekonomirapporten redovisas per projektnummer som utgör tydligt avgränsade delar av projektet, normalt genom fysisk uppdelning av området, upphandlingsgräns eller liknande. Följande uppdelning av projektnummer finns idag.

Tabell från bilaga "Ekonomirapport investeringskostnader 2021-12-31" Bilaga 5.1
Noteras kan att exploateringskostnaderna numera redovisas på separata rader.
99188 redovisades tidigare i 14007 och 14008.

(del-) Pnr	DELPROJEKT (projektnr i IOF)	BUDGET		PROGNOS	Diff Budget - prognos total	
		Beslutad	Rapporterad	Totalkost (acc+prognos)	%	kkkr
80001	Driftkonto (årsvis) 2021	5 230	5 230	5 222	-0,2%	8
8001	Driftkonto (årsvis) 2022	5 316	5 316	5 316	0,0%	-
						-
14004	PNH KAJ	168 045	168 045	168 045	0%	-
14006	PNH G1 - (inkl VA och belysning)	253 833	264 891	264 891	4%	- 11 058
14007	PNH G2 - (inkl VA och belysning)	560 672	578 066	575 285	3%	- 14 613
14008	PNH G3 - (inkl VA och belysning)	596 750	596 750	496 393	-17%	100 357
15021	PNH Bro (inkl belysning)	27 000	28 398	28 870	7%	- 1 870
15059/15060	PNH Sopsug	43 000	51 936	51 936	21%	- 8 936
		1 649 300	1 688 086	1 585 420	-3,9%	63 880
	Omfördelade exploateringskostnader					
99188	PNH G2 - (sanering och rivning kvartersmark)	-	-	32 018	-	32 018
99188	PNH G3 - (sanering kvartersmark)	-	-	100 357	-	100 357
				1 717 795	4,2%	68 495

Avvikelserna i kostnadsprognosen för projekt 14006 och 14007 beror till största delen på indexpåverkan avseende delvis redan avropade huvuddelar som överstigit kalkylkostnad pga. tidsutdräkten mellan beslut och utförande, dvs redan kända kostnader, samt indikation på framtida ökade kostnader i nuvarande marknadsläge, dvs framtida prognostiserade merkostnader. Avvikelserna för projekt 14006 och 14007 beror även på beslut (Dnr KS17-740) om upplåningskostnader om totalt 28 mnkr (4 mnkr/år) som fattades efter beslut om investeringsmedel 2015. Avvikelsen som redovisas avser endast verkligt utfall av upplåningskostnad om 20 mnkr, ej prognosticerad kvarstående upplåningskostnad om 8 mnkr.

Avvikelser i projekt 15021 beror främst på riktprijusteringar avseende ökade pållängder (okända förutsättningar) samt prisförändringar mellan investeringsbeslut år 2015 och upphandling/utförande år 2020.

Avvikelserna i Sopsugsprojektet 15059/15060 beror främst på ökad omfattning, dvs ökat antal bostäder i området, samt på tillkommande beställningar från renhållningsavdelningen för att på sikt minska driftkostnader. Dock innebär den ökade omfattningen även att intäkterna ökar i samma utsträckning, dvs ökade intäkter med anledning av fler anslutningsintäkter, se även tabell Prognos Sopsug på sid 13. En ogynnsam marknad samt tilläggsbeställningar från förvaltning för framtida eventuell avstyckning av fastigheten m.m. har dessutom genererat ökade kostnader för terminalbyggnaden. Tilläggsbeställningar har inte kunnat regleras med förvaltning då det fortfarande är oklart vilken förvaltning som tagit över anläggningen.

Prognos Sopsug (Avfallsgemenskap) per 2021-12 i tabell nedan:

Avfallsgemenskap – Norrtälje Hamn		Budget 2015-03	Prognos 2021-12	%
Total investering avfallsinhämtning med sopsug (kostnad)	kr	- 43 000 000	- 52 000 000	+20,9
1. Finansiering med anslutningsavgift (intäkt)	54%	23 240 700	29 869 000	+28,5
2. Finansiering via årsavgifter (taxa) av nyttjare (intäkt)	46%	19 759 300	22 131 000	+12,0
*framtida anslutningar indexeras				
SUMMA AVFALLSGEMSKAP (I-K) inkl oförutsedda kostnader		0	0	

Prognos VA (VA-kollektivet) per 2021-08 i tabell nedan:

VA-KOLLEKTIVET - NORRTÄLJE HAMN MM		Prognos 2015-03		Prognos 2021-08
		BERÄKNINGSINTERVALL		
		-	+	
VA-anslutningsavgifter *(VA-kollektivets intäkter) Taxa	kr	57 512 793	57 512 793	99 020 000
Utbyggnadskostnader **(VA-kollektivets utbyggnadskostnader)		-68 641 818	-75 506 000	99 000 000
Varav budget för oförutsedda kostnader		6 864 182	6 864 182	6 864 182
Besparingsmål för kostnader inom VA		2 059 255	-	
SUMMA VA-KOLLEKTIVET (I-K)	kr	-9 069 771	-17 993 207	20 000

**Prognos har inte uppdaterats sedan rapport per 31/8-2021. Ingen uppgift har inkommit som indikerar behov av översyn i nuläget.*

Nyckeltal för nulägesstatus avseende projekt Norrtälje Hamn (exkl. sopsug) i tabell nedan:

Kostnadsprognos investeringar G1-G3	(mnkr)
Beslutade investeringsmedel G1-G3 (exkl. Sopsug):	1 606
Varav avropat/beställt:	1292
Varav nedlagda kostnader:	1037
Varav återstående kostnader:	629
Slutkostnadsprognos G1-G3 (inkl. VA):	1666
Intäktsprognos G1-G3	(mnkr)
Markförsäljning	915
Varav debiterad markförsäljning	129
Varav återstående markförsäljning	786
Gatukostnadsersättning	443
Varav debiterad gatukostnadsersättning	263
Varav återstående gatukostnadsersättning	180
Intäktsprognos exkl. VA G1-G3**	1 358***
VA-anslutningsavgifter	99
Varav debiterade VA-anslutningsavgifter	24
Varav återstående VA-anslutningsavgifter	75
Intäktsprognos G1-G3 inkl. VA	1457
Totalt netto	-209
Övriga kostnader G1-G3 (markförvärv, detaljplan)	(mnkr)
Markförvärv inkl. försäljningskostnader*	-141
Skelettplan NH	-21
Totalt netto inkl. övriga kostnader	-371

*Ökande kostnader för markförvärv om 36 mnkr avser köp av del av kv 16 Åkeriet, vilken inte har rapporterats tidigare.

** Ökad volym G3 samt intäkt fsk försäljning.

***Intäktprognosen har justerats jämfört med tidigare rapportering beroende på en tidigare felsummering

KOSTNADS- OCH INTÄKTSAVVIKELSER

Prisindexpåverkan kostnader

Prisindex 2015-2021-11

	2015-01	2017-01	Ökning i %	2018-09	Ökning i %	2019-04	Ökning i %	2019-12	Ökning i %	2020-12	Ökning i %	2021-11	Ökning i %	* Viktat
116 Arbeten med betongpålar	107,1			125,1	16,8%	127,2	18,8%	126,6	18,2%	128,4	19,9%	153,6	43,4%	20%
119 Spontningsarbeten	102,8			123,2	19,8%	123,6	20,2%	121,8	18,5%	122	18,7%	158,9	54,6%	20%
211 Jord- och bergterassering m.m.	104,9	109,7	4,6%	116,9	11,4%	118,4	12,9%	119,5	13,9%	119	13,4%	127,8	21,8%	20%
231 Överbyggnad m.m.	105,5	109,9	4,2%	115,6	9,6%	117,8	11,7%	119,1	12,9%	121,1	14,8%	127,2	20,6%	20%
251 Broarbeten, betong	105,8	111,3	5,2%	121,9	15,2%	123,6	16,8%	121,8	15,1%	124	17,2%	150,9	42,6%	20%
* Bedömd andel inom Norrtälje Hamn		Medel	4,6%	Medel	14,6%	Medel	16,1%	Medel	15,7%	Medel	16,8%	Medel	36,6%	100%

Prisindexförändringar beräknas utifrån ett medelvärde av de fem mest relevanta entreprenadindex i branschen.

Prisindexpåverkan (kostnader) investering Norrtälje Hamn utfall per år 2014-2021

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Nedlagda kostnader	9 819	84 600	327 313		215 121	154 884	131 230	74 061	997 028
Nedlagda kostnader G3 from 2021								83 669	83 669
indexförändring (%) from 2020							0	19,9%	
indexförändring (%)	0	0	4,6%		14,6%	15,7%	16,8%	36,6%	
indexförändring (kkr)	0	0	15 056		31 408	24 317	22 047	43 756	136 584

Prisindexförändringar år 2015-2021 är teoretiskt med entreprenadindex totalt +36,6 %. Prisindexförändringar, teoretisk påverkan, på totalen är +12,6 % eller 137 mnkr. Verkligt utfall/påverkan och redovisad avvikelse enligt uppsiktsplikten är 4,2 % eller 68 mnkr per 2021-12-31.

Intäktsförändring 2015—2021-12 (markförsäljning och gatukostnadsersättning)

INTÄKTER G1-G3	G1	G2	G3*	TOTALT
Planerat (2015)	58,4	392,1	506,1	956,6
Utfall/prognos	63,9	491,2	812,6	1 367,7
(diff) mnkr	5,5	99,1	306,5	411,1
(diff) %	9%	25%	61%	43%

Våra antaganden: G3 intäkter räknat på BRF-form, hotell ersätts av bostäder, ökad exploatering 5-6 våningar (tidigare 3-5 våningar), försäljning förskoletomt samt fortsatt höga intäktsförväntningar vid våra markförsäljningar/anvisningar.

**G3 Prognos*

Förväntningarna på intäkterna är högt ställda och utgör därmed en risk för att projektet inte ska kunna leva upp till prognosen. Gällande prognos var baserad på huvudsakligen bostäder i kvarter 9AB. D Därmed kan pågående markanvisningstävling avseende kv 9AB, vilken omfattar även bl.a. hotell/konferens m.m. eventuellt komma att påverka intäktsbudgeten. Den kommer också att ge en aktuell bild över marknadsvärdet, vilken bör beaktas för kommande översyn av intäktsprognosen.

STATUS/PROGNOS AVSEENDE GENOMFÖRDA OCH PÅGÅENDE ENTREPRENADER

Kaj 14004 (Kajkonstruktion och förstärkning)

Enligt tidigare investeringsbeslut KF 15-1076 § 156 skall kajen breddas för att säkerställa totalstabiliteten av konstruktionen i området. Entreprenadkostnad samt tilläggsbeställning breddning av kaj uppgick till totalt 168 mnkr efter omdisponering av ytor mm. Entreprenadarbetena är avslutade inom budget. (Finplanering, funktionsetableringar mm på kajen ingår i projekt 14006, 14007 och 14008).

- Slutbesiktning med godkänd entreprenad utfördes 10 oktober 2017.
- Garantibesiktning utfördes 2021-06-02

Entreprenad 2A/P3 14006 (Markarbeten mot Roslagsgatan och kv.1)

Kontraksarbeten utförda av JM Entreprenad är reglerade, överstiger inte budgetramen och finns redovisade i ekonomirapporten.

Delområden som undantagits ur JM entreprenads kontrakt har utförts i samverkansentreprenaden med NCC med en oförändrad budgetram.

Entreprenad Strategisk Samverkan (ESS), Del av 14006,14007 och 14008

NCC är upphandlade för entreprenaden som drivs i strategisk samverkan (ESS) som skall säkerställa grundförstärkning, efterbehandling och gatu-, park- och kvartersmark, VA-utbyggnad samt finplanering m.m. i större delar av området. Entreprenaden är indelad i flera delar s.k. huvuddelar benämnda A-I. Dessa avropas var för sig.

ESS bedöms idag i princip kunna utföras inom rapporterad budget.

För detaljkännedom av ESS kan följande nämnas;

Fas 1 = utredning, projektering och kalkylering, Fas 2 = bygghandlingsprojektering och produktion (fysisk utbyggnad).

Huvuddel A

- Fas 1 och Fas 2. Avser efterbehandling, grundförstärkning, VA, ledningssamordning och byggväg. Huvuddel A har slutreglerats och avslutats.
- ESS HDA, totalkostnad, kunde utföras inom oförändrad budget.



Huvuddel B

- Fas 1 och Fas 2. Avser efterbehandling av allmän plats och kvarter 19, grundförstärkning, VA, ledningssamordning och byggväg. Arbetet är färdigställt och besiktat 2021-02-03, med undantag för besiktning av en mindre bit av Skutgatan som besiktades 2021-07-06. Samtliga arbeten på HDB är nu utförda och besiktade. Endast ekonomisk slutreglering kvarstår.
- Efterbehandlingsarbetet inom HDB bedöms idag överstiga kalkylerad kostnad, prognosen är att HDB sammantaget ändå bedöms kunna utföras inom oförändrad budget.



Huvuddel C del 1

- Fas 1 och Fas 2. Avser efterbehandling av allmän plats, VA, ledningssamordning och byggväg. Arbetet är slutfört och besiktades 2021-03-31. Ekonomisk slutreglering är genomförd. Slutreglerad kostnad hamnade på ca. 1 400kr lägre än kalkylerat för entreprenaden.



Huvuddel C del 2

- Fas 1 och Fas 2. Avser efterbehandling av allmän plats samt kvarter 8, grundförstärkning, VA, ledningssamordning och byggväg. HDC:2 är slutbesiktad och godkänd.
- HDC del 2 är slutreglerad. HDC del 2 kunde utföras inom den tidigare redovisade avvikelse för G2 som finns redovisade i ekonomirapporten, bilaga 5.1.



Huvuddel D

- Fas 1 och Fas 2. Avser efterbehandling av allmän plats och kvarter 16, 17 och 18, grundförstärkning, VA, ledningssamordning och byggväg. Arbetet är slutfört, med undantag för del av Pilgatan som ligger mellan kv.16 och kv.17. Denna del av Pilgatan utförs när källarväggarna på nämnda kvarter är uppbyggda.
- Fas 2 Finplanering är avropad/beställd. Arbetena kommer att fortlöpa vartefter kvarteren färdigställs.
- De kalkyler och avrop vi hittills beställt av NCC i HDD indikerar att fastställd budget (investeringsmedel) för detta delprojekt ej kommer att kunna hållas. Dock bedöms avvikelser rymmas inom ramen för redan redovisad total avvikelse för G2. Total prognostiserad avvikelse för G2 finns redovisade i ekonomirapporten, bilaga 5.1



Huvuddel E

- Fas 1 och Fas 2. Avser efterbehandling av allmän plats och kvarter 15, markförstärkning, VA, ledningssamordning och byggväg. Efterbehandling HDE är klart. Arbeta med grundförstärkning, påldäck, Skutgatan är även det klart. Hamnparken är återfylld och arbetet med finplanering pågår. Hamnparken beräknas vara klar under oktober 2021, med undantag för planteringar som utförs till våren 2022.
- HDE EBH, Gata, VA och grundförstärkning besiktning utfördes 2021-07-06.
- Efterbehandlingsarbetet inom HDE har visat sig vara mer krävande än vad som tidigare beräknats, främst pga sanering från tidigare verksamhet, bensinmack, inom området, men på grund av bla ändrande arbetssätt kunde den totala kostnaden för entreprenaden bli något lägre än ursprungs kalkylen. Ekonomisk slutreglering är genomförd. Slutreglerad kostnad hamnade på ca. 1 700kr lägre än kalkylerat för entreprenaden.
- Finplaneringsarbetet inom HDE beräknas bli något dyrare utifrån de inköp/offerter NCC har fått. Kostnaden bedöms dock hålla sig inom tidigare redovisad avvikelse i ekonomirapporten.



Huvuddel F del 1

- Fas 1 och Fas 2. Avser dagvattenanläggning och finplanering. Fas 2 Produktion Dagvattenanläggning är färdigställd. Dagvattenanläggningen har utförts under fastställd budget och är överlämnad till förvaltning.
- Fas 2 Produktion avseende finplanering Kaj blev klart under maj 2020 och är överlämnad till förvaltning. Hamnpromenaden invigdes den 2020-05-25. Kompletterande belysningsmaster Bryggan är utfört.
- Fas 2 Produktion Finplanering (övriga delar): Inväntar beställning av Fas 2, produktion.
- Prognosen är att HDF ej bedöms kunna utföras inom budget. Total prognostiserad avvikelse för G2 finns redovisade i ekonomirapporten, bilaga 5.1.



Huvuddel F del 2

- Arbetet med finplanering, bla klippor, trädäck och växter är klart med undantag för en del av planteringen. Entreprenaden besiktas den 2021-05-12 och överlämnades till GataPark den 2021-05-21 i samband med invigningen av Havslänken.
- Prognosen är att huvuddelen kan genomföras till en något lägre/oförändrad kostnad än budget.



Huvuddel G del 1 (Galärgatan+Pir)

- Produktion, efterbehandling och grundförstärkning, HDG del 1 startade i april 2021. Spontning Galärgatan är klar och pålning, formning, armering och gjutning av påldäck pågår. Efterbehandlingsarbeten på Galärgatan pågår. Spontning av Pir är slutförd, nu pågår uppbyggnaden av den nya piren.
- Lämnad kalkyl från NCC gällande HDG:1 Galärgatan och Pir håller sig inom budget. Dock skall nämnas att detta område är ett av det område där det råder stor osäkerhet om mängden föroreningar som kan påträffas i marken. Den totalt prognosen för G3 lämnas utan avvikelse, redovisas i ekonomirapporten.
- Finplanering Fas 1 för motsvarande område, HDI:1, har avropats under perioden.



Huvuddel H

- Finplaneringen runt kvarter 2 etapp 1 är klart.
- Finplanering runt kvarter 2 etapp 2 är klart
- Inflyttning kvarter 2 etapp 2 är klart.
- Finplanering runt kvarter 4 är klart.
- HDH beräknas kunna slutregleras i början av 2022.
- Lämnad kalkyl från NCC gällande HDH, första finplaneringsdelen, indikerar på att beräknad kalkyl/budget riskerar att överskridas. Total bedömd avvikelse avseende G1 finns redovisad i ekonomirapporten, bilaga 5.1.



Dessa huvuddelar följer tidigare huvudtidplan se bilaga 5.2.

Övrigt

- Sopsug Terminalbyggnaden färdigställdes och slutbesiktigades i juli 2019.
- Sopsugsterminal har inte kunnat utföras inom budget. Dock så beräknas kostnaderna hålla sig inom tidigare redovisade avvikelser.
- I och med dessa ökade kostnader för terminalbyggnaden och sopsug har en extra redovisning enligt Uppsiktsplikt gjorts för KS 190401. Garantibesiktning av terminalbyggnad utfördes 2021-06-11 med några mindre anmärkningar som följd.
- Havslänken (gc-bro) är slutbesiktad 2020-12-09 och överlämnad till GataPark. Projektet är slutreglerat. Kostnaden för Havslänken redovisas med en mindre avvikelse i ekonomirapporten, bilaga 5.1.

4.3 Tidplan

Projektet tidplanerar primärt med en huvudtidplan som ofta baseras på en annan mer detaljerad tidplan t.ex. produktionstidplan eller beslutstidplan. Huvudtidplanen sammanfattar den huvudsakliga utbyggnadsplaneringen i tid som kommunen har ansvar och rådighet för och är viktig för hög förmåga i samordningsarbetet.

I statusrapporten beskrivs endast huvudtidplanen.

Det finns mindre avvikelser som hanteras inom ramen för kommunens entreprenader men som inte rubbar planerade sluttider. De ligger så att säga inte på den kritiska linjen.

Mindre anpassningar av byggherrarnas start av sin bostadsproduktion påverkar även kommunens entreprenader i ungefärlig motsvarande grad. Detta kan också komma att påverka sluttider för kommunens entreprenader.

I övrigt finns inga betydande avvikelser att rapportera.

För helheten se bilaga "Huvudtidplan daterad 2021-12-31" Bilaga 5.2.

4.4 Avvikelser

Under ovanstående rubrik avses avvikelser av större karaktär tas upp som projektledningen bedömer behöver stöd i styrgruppen för att lösas. Förväntade svårigheter ska alltså inte utan vidare räknas upp.

Här redovisas relevanta och väsentliga avvikelser som endast svårligen eller omöjligt kan övervinnas och som kan påverka projektmålen och övergripande tidsplanering etc.

I dagsläget bedöms projektet inte ha någon avvikelse av större karaktär att rapportera.

4.5 Risker och möjligheter

Projektet och kommunens entreprenörer håller regelbundna riskmöten. Riskmöten för enskilda entreprenader eller kritiska arbetsmoment ska hållas med hög frekvens och anpassas till verksamheten.

Genomgång avseende "risker-och möjligheter i projektet" s.k. RoMP-möten ska hållas minst två (2) ggr per år för huvudprojektet Norrtälje Hamn. Principen är att samtliga projektdeltagare kallas till workshop för diskussion och gemensam utvärdering. Det är väsentligt för förståelsen av riskmatriser att RoMP-möten är en del av projektets systematiska riskhantering, vilket gör att läsförståelsen kan vara svår för utomstående. Den stora nyttan är transparens och systematik hur projekt lyfter frågeställningar som kan utgöra risker i någon mån.

För många arbetsmoment finns särskilt riskkonsult. Primära uppgifter för denna är att säkerställa riskfri omgivning p.g.a. buller, vibrationer och grundvattenpåverkan för tredje man och miljön. Riskkonsulten upprättar i detta syfte kontrollprogram, mätningar mm för att kunna följa upp riskmoment i utförandet.

Arbetet med riskmatrisen är ett sätt att belysa eventuella risker som kan komma att påverka projektet. Detta innebär inte nödvändigtvis att sannolikheten att risken skall inträffa är speciellt stor.

Genom att lyfta fram risken görs projektgruppen medveten om risker, diskuterar åtgärder och samband och därmed minskar sannolikheten för att risken skall inträffa ytterligare. D.v.s. dubbel nytta. Risker som har tagits upp på RoMP-möten kommuniceras och behandlas kontinuerligt inom projektets olika delar, delprojekt.

Risker och möjligheter bedöms på två olika sätt. Dels utifrån en ”konsekvens och sannolikhetsbedömning” och dels genom att bedöma ett ”belopp” för det fall risken inträffar eller behöver undvikas. Utifrån dessa metoder kan projektet identifiera och värdera de högsta riskerna eller möjligheterna och kan därmed prioritera att hantera dessa genom planering och åtgärder.

Bedömning och värdering av risker och möjligheter i projektet– den s.k. RoMP-matrisen bearbetas och bedöms enligt nedanstående kriterier:

<u>Bedömning</u>		<u>Sannolikhet:</u>	<u>Konsekvens</u>
	1	Ej utesluten	Obetydlig
	2	Mindre trolig	Mindre allvarlig
	3	Trolig	Allvarlig
	4	Högst trolig	Mycket allvarlig
	5	Mycket trolig	Katastrofal
<u>Riskvärdering</u>			
1-4	> 1 MSEK	Acceptabel – ingen analys krävs normalt	
5-15	> 5 MSEK	Allvarlig – eventuell åtgärd efter analys	
16-25	> 10 MSEK	Oacceptabelt – åtgärder omgående	

Senaste RoMP-mötet hölls 2021-06-15. Inga nya större risker identifierades, dock kunde några tidigare risker elimineras.

Riskarbetet fortsätter enligt tidigare fastslagna rutiner. Nästa möte bokat till 2022-04-11.

Följande risker och möjligheter bedöms de fem (5) mest prioriterade i projektet per rapporteringstillfället:

- Kostnad för efterbehandling av mark.
- Kostnader för grundläggning.
- Intäktsnivåer (marknad) över tiden – marknads-, och konjunkturcykler.
- Prisindexering och marknadseffekter över tid, principer för detta saknas.
- Etablering av verksamheter, lokaler och liknande.

Riskmatrisen se bilaga 5.3 Risker och Möjligheter dat. 2021-06-15.

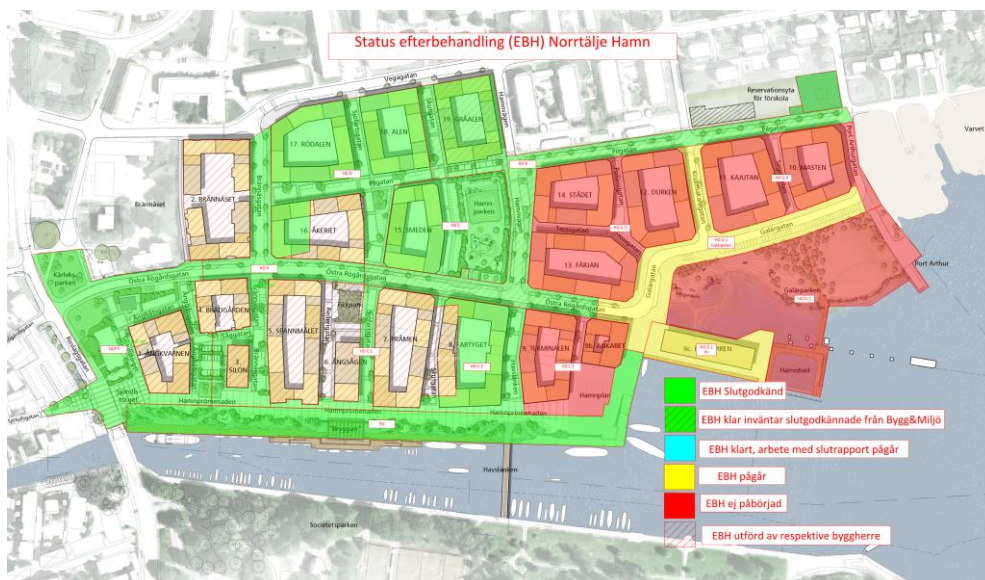
4.6 Miljö och hållbarhet

Under miljö och hållbarhet redovisas de huvudsakliga utförda miljöarbetet under perioden.

Efterbehandlingen i etapp HDE har avslutats. Beslut om godkännande av slutrapporten och avskrivning av ärendet erhöles från Bygg- och miljöavdelningen den 29 oktober 2021.

Efterbehandlingsarbetet i etapp HDB är slutfört och slutredovisning av etappen har genomförts. Slutrapport från efterbehandlingsarbetet lämnades in till Bygg och Miljöavdelningen den 1 oktober 2021 för avslut av ärendet. Godkännande av slutrapporten och beslut om avskrivning av ärendet har inte erhållits ännu.

Arbetet med etapp HDG och pir har under perioden fortsatt med efterbehandlingsarbete öster ifrån i blivande Galärgatan samt påbörjat efterbehandlingsarbetet norr ifrån i Krukmakaregatan. Spontning runt hela piren har utförts som en förberedelse till kommande rivning av befintlig pir.



Arbetet med först blockresning i spontlinjen och därefter spontningen runt piren är den första delen i tillståndsgiven vattenverksamhet som har utförts av den vattenverksamhet där tillstånd till vattenverksamhet inom Galären erhöles i januari 2020. Då arbetet pågått ett par veckor kom Länsstyrelsen den 29 september på ett tillsynsbesök med anledning av pågående arbeten. Besöket avlöpte väl och Länsstyrelsen hade inget att anmärka på i utförandet och kontrollen av de vattenarbeten som genomfördes då.

Under perioden har en ny version av Design och funktionsmanualen (tematisk del) för Norrtälje Hamn färdigställts och publicerats och ersätter ursprunglig version från 2017. Manualen har många funktioner som styrdokument, förklaring av förutsättningar, tänkt användningar och funktioner, gestaltungsgrepp, dokumentation av byggda miljöer, information till aktörer och allmän presentation.

Uppföljning av hållbarhetsaspekter utifrån projektets styrdokument samt byggherrarnas utlovade koncept sker löpande kopplat till olika skeden i avtalsprocessen, detaljplaneprocessen och bygglovsskedet mm. Under 2021 har uppföljning av delar av hållbarhetskoncepten (del i projekt- och bebyggelseförslag)

skett i olika skeden avseende kvarter 8, 15, 16, 17 och 19. Större och mindre förändringar av hållbarhetsåtaganden skett i flera kvarter. Av störst betydelse är att avsikten om byggnation med trästomme frångåtts för kvarter 17, 16 och 8. Överenskommelser har där träffats med byggherrarna om kompenserande åtaganden gällande klimatberäkningar, åtgärder för minskade utsläpp av koldioxid från byggnad och byggarbeten samt uppföljningsprocess runt detta.

Under perioden har arbetet med ett "kulturarvsprojekt" där områdets kulturhistoria berättas publikt på olika sätt. De första delarna av detta kommer att invigas under 2022.

Projektet jobbar löpande med att minska utsläpp av koldioxid från byggmaterial och processer t.ex. genom miljökrav i upphandlingar. För de processer som följs upp beräknas projektets åtgärder ha medfört ca 144 ton (28%) lägre utsläpp av koldioxid än det skulle ha varit utan åtgärder.

4.7 Arbetsmiljö

Här redovisas en lägesrapport över arbetsmiljöarbete som pågår i projektet.

Projektet (kommunen) kommer att bedriva en rad egna entreprenader där kommunen såsom beställare kommer inneha arbetsmiljöansvar. Även om avsikten är att överföra kontroll och åtgärder för dessa arbeten till utföraren kommer kommunen inte kunna avsäga sig allt legalt ansvar. Därför är det viktigt att bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete och redovisa och följa upp pågående aktiviteter.

Projektet har tagit fram en Arbetsmiljöhandbok, daterad 2016-03-15, för Norrtälje Hamn. Med utgångspunkt från Arbetsmiljöhandboken och gällande regelverk har Norrtälje Hamn tagit fram rutiner för att säkerställa att projektet arbetar utifrån ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Rutinerna har kommunicerats till medarbetarna inom projektet och det planeras uppföljande möten för att alla inom projektet skall sträva mot samma mål.

Arbetsmiljörelaterade frågor, produktion (Bas-U), stäms av med respektive entreprenör på "Samordningsmöte produktionsarbeten" minst en gång i veckan samt under skyddsronder (varannan vecka). Den fortlöpande projekteringen inom projektet stäms av löpande i samband med leverans av gransknings- respektive bygghandlingar (Bas P). Beröringspunkter mellan projektets och kvarterens projektering stäms kontinuerligt av på samordningsmöten med respektive byggherre.

I projektets samverkansentreprenad jobbar vi kontinuerligt med arbetsmiljöfrågor. Arbetsmiljön står överst på alla agendor i samtliga mötes forum inom samverkansentreprenaden.

Rapporterade Tillbud under perioden: 6 st

Rapporterade Olyckor under perioden: 2 st

JM, kvarter 2 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)

Lastmaskin tappade tungavstängning vid flytt av dito. Ingen personskada.

Index, kvarter 6 och 7 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)

Mindre brand i tätskikt tak kv.7, släcktes av personal på plats.

Magnolia, kvarter 18 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)

Inga rapporterade olyckor eller tillbud under denna period.

Slättö, kvarter 19 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)

Inga rapporterade olyckor eller tillbud under denna period.

Slättö, kvarter 17 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)

Observation gällande svajande last, kranlyft, gjord.

2st tillbud i samband med formlyft pga sned lastfördelning så gled form i sidled, ingen kom till skada.

Logiwaste (Sopsugsentreprenad)

Inga rapporterade olyckor eller tillbud under denna period.

NCC (ESS)

Lastbil backade in på Skutgatan och välte grind/staket.

Halkolycka på lekplatsen, Corkeen, ingen personskada.

Lastbil körde på tungavstängning med däckexplosion som resultat, ingen personskada.

Slangbrott på en slang från en acetylentub, flamma uppstod och tubens säkerhetsventil stängde av gasen.

4.8 Organisation

ORGANISATION OCH LEDNING

Bemanningen är central för att upprätthålla kontroll och kvalitet i projektet. Arbetet bedrivs från ett projektkontor lokaliserat i Norrtälje Hamn, vilket ger höga förutsättningar för ett fokuserat arbete.

Styrgruppen har hållit tre (3) möten under september-december 2021.

Under perioden maj 2021 har tre (3) informationstillfällen ägt rum i samhällsbyggnadsutskottet.

Nedan redovisas rådande projektorganisation och rollfördelning för de uppgifter som åligger projektet samt aktuell bemanning i projektet.

Organisationsplanen bifogas daterad 2018-01-01. Bilaga 5.4.

Följande bemanning finns idag i projektet och bredvid redovisas bedömt behov för kommande 12 månader för att kunna hålla den progress som planerats.

<u>Bemanning per 31/12-21</u>		<u>12 mån. behov</u>
Projektchef	0,30	0,30
Projektledning	1,0	1,0
Projektingenjör	1,0	1,0
Projektledning miljö	0,5	0,5
Projektledning hållbarhet	0,5	0,5
Projektledning avfall	0,5	0,5
Projekteringsledning	1,0	1,0
Planarkitekt	0,2	0,2
Mark och exploatering	0,5	0,5
Kommunikation	0,25	0,25

Upphandlare	0,1	0,1
Byggledning gata/va	1,25	1,25
Byggledare Finplanering	1,0	1,0
Byggledare Sopsug	0,5	0,5
Byggledningsstöd el	0,25	0,25
<u>Cad-samordning</u>	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>
Totalt	9-10	9-10

Konsultresurser kommer löpande behövas för projektets arbetsuppgifter.

4.9 Rekommendationer och önskade beslut

Här avses att uttrycka behovet av beslut av väsentlig karaktär som påverkar projekt målet och eller projektbudgeten.

För närvarande finns inga övriga rekommendationer och önskade beslut.

5 BILAGOR

5.1 Ekonomirapport investeringskostnader 2021-12-31

5.2 Huvudtidplan 2021-12-31

5.3 Risker och Möjligheter 2021-06-15

5.4 Organisationsplan 2018-01-01

5.5 Kommunikationsplan 2019-06-25