

# STATUSRAPPORT

PROJEKT NORRTÄLJE HAMN

Rapport uppsiktsplikt kapitel 1 - 5

*Delårsrapport*

31 augusti 2024

# Innehållsförteckning

---

1	ALLMÄNT OM STATUSRAPPORT .....	2
2	STATUS – EN SAMMANFATTNING .....	2
3	PROJEKTMÅL .....	4
4	PROJEKTLEDNINGENS REDOVISNING .....	4
4.1	Status .....	4
4.2	Ekonomi .....	9
4.3	Tidplan .....	24
4.4	Avvikelse .....	24
4.5	Risker och möjligheter .....	25
4.6	Miljö och hållbarhet .....	26
4.7	Arbetsmiljö .....	28
4.8	Organisation .....	29
4.9	Rekommendationer och önskade beslut .....	30
5	PROJEKTKOORDINERING .....	30
6	BILAGOR .....	31
5.1	Ekonomirapport investeringskostnader 2024-08-31 .....	31
5.2	Huvudtidplan 2024-08-31 .....	31
5.3	Risker och Möjligheter 2023-03-14 .....	31
5.4	Organisationsplan 2023-06-28 .....	31

## 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.

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 avstämningar av t.ex. tidplan, ekonomiplan etc. Till detta följer bilagor för några av de redovisade områdena.

Mellan statusrapporteringen lämnar projektet lägesrapporter (ca 12 ggr per år) till styrgruppen för samhällsbyggnadsprojekt. För varje delår rapporterar projektet en uppdaterad prognos för projektet uppdelat på investeringskostnader, exploateringskostnader samt exploateringsintäkter.

## 2 STATUS – EN SAMMANFATTNING

Riksbanken har nått inflationsmålet på 2% och genomfört två sänkningar av styrräntan sedan senaste rapporteringen. Riksbanken har även kommunicerat att fler sänkningar är sannolika innan året är slut, vilket förväntas ge positiva effekter på bostadsmarknaden. Entreprenadindex har till synes stabiliserats sedan skenande priser på byggmaterial under tidigare år. Pågående väpnade konflikter i omvärlden bidrar dock till fortsatt viss osäkerhet i utvecklingen av den globala marknaden och inflationen. Projektet har sedan senaste rapporteringen i december 2023 fått hantera effekten av bostadsmarknadens nedgång genom omförhandling av markpriser i ingångna markanvisningsavtal. Detta har gett stor effekt på intäktsprognosen för projektet. Intäktsprognosen är dock fortsatt osäker då flera kvarter är kvar att markanvisa.

Status i utbyggnaden av kvarter är att tio (10) kvarter är färdigställda och inflyttade per augusti 2024. För närvarande pågår fysisk bostadsproduktion i olika färdigställandegrader i tre (3) olika kvarter. Nästa byggstart förväntas ske under 2025/2026 i ytterligare ett kvarter.

Den övergripande tidplanen för projektet har en bedömd sluttid år 2032.

Projektet har visat förmåga på att samordna utbyggnaden tillsammans med exploatörerna. Samtliga detaljplaner inom genomförandeetapperna G1-G2 har antagits och vunnit laga kraft. Markanvisningsavtalet för kvarter 9ab har under våren 2024 omförhandlats med anledning av bostadsmarknadens utveckling sedan avtalet tecknades i december 2022. Markanvisningsavtal för hela kvarter 13 ska upp till KF för beslut i november och kommer ersätta markanvisningsavtalet för kvarter 13a i sin helhet. Detaljplanen för kvarter 9abc och 13ab pausades under våren pga omförhandling av markanvisningsavtal för kvarter 9ab och 13b men har efter sommaren återupptagits. Samråd för detaljplanen har förskjutits ett kvartal och planeras kunna ske Q1 2025. Nästa markanvisningstävling planeras starta under hösten 2025, om projektet bedömer att marknaden är tillräckligt god.

Projektet arbetar idag aktivt i genomförandeetapper G2-G3 och följer i huvudsak (ca 2 års förskjutning) 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.

Avvikelsen i kostnadsprognosen har ökat sedan statusrapportering T3 2023. Den totala avvikelsen från projektstart 2015 uppgår per 2024-08 till +4,8 % vilket är acceptabelt mot bakgrund av att marknadsförändringarna och omvärldspåverkan är väsentligt större. Detta är en blygsam ökning på 0,2 % sen förra uppsiktsplikten T3 2023 då avvikelsen låg på 4,6 %. Denna ökning beror på ökad kostnadsprognos för sopsugprojektet.

Projektet bedömer dock att det finns risker kopplat till konjunkturen och det måste finnas en beredskap för detta framöver. Projektet måste fortsatt bevaka och analysera marknadsläget och låta det vara en del av beslutsförutsättningarna.

### 3 PROJEKTMÅL

Projektets övergripande mål är att driva utvecklingen och genomföra en i det närmaste fördubbling av Norrtäljes stads kärna under ca 15-20 år genom att omvandla den äldre industrihamnen. Syftet är bland annat att möta översiktsplanen 2040 där Norrtälje Hamn pekats 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.

### 4 PROJEKTLEDNINGENS REDOVISNING

#### 4.1 Status

##### ALLMÄNT

Den övergripande tidplanen för projektet har en bedömd slutförandetid år 2032. Tidplanen kan påverkas av utvecklingen på bostadsmarknaden då projektet kan behöva skjuta på markanvisningstävlingar till dess att marknadsförutsättningarna stabiliserats och efterfrågan på nyproduktion återigen ökar.

Projektet har tidigare hanterat de senaste årens marknadspåverkan på bl.a. materialpriser genom begäran om utökade medel för färdigställande av genomförandeetapp G3. Projektet har sedan tidigare sett effekter av bostadsmarknadens nedgång sedan 2022 i markanvisningstävlingen för kvarter 13b där de inkomna anbuden var betydligt lägre än förväntat. Under våren 2024 informerade exploatörerna för kvarter 9ab och 13a att de ville omförhandla ingångna markanvisningsavtal med anledning av marknadens utveckling sedan avtalet tecknades. Pågående detaljplan för kvarteren pausades därför under omförhandlingen. Nya avtalsförslag kunde slutligen överenskommas under sommaren 2024 för att lämnas in för beslut i KF i november 2024. Detaljplanen framtagande kunde därför återupptas i augusti.

För närvarande pågår produktion i olika skeden i tre (3) olika kvarter. Nästa byggstart förväntas ske under 2025/2026. Inflyttning har skett i tolv (12) kvarter, av totalt nitton (19) kvarter.

Antalet folkbokförda invånare i Norrtälje Hamn per augusti 2024 är 1 689 personer.

## BYGGRÄTTER

Samtliga detaljplaner, 368 bostäder, i första etappen (G1) är antagna. Även i den andra etappen (G2) har samtliga ca 1 125 bostäder antagits. Detaljplanen för kvarter 9abc med både bostäder och ett destinationshotell och kvarter 13ab har startat Q1 2023 och beräknas gå ut på samråd Q1 2025.

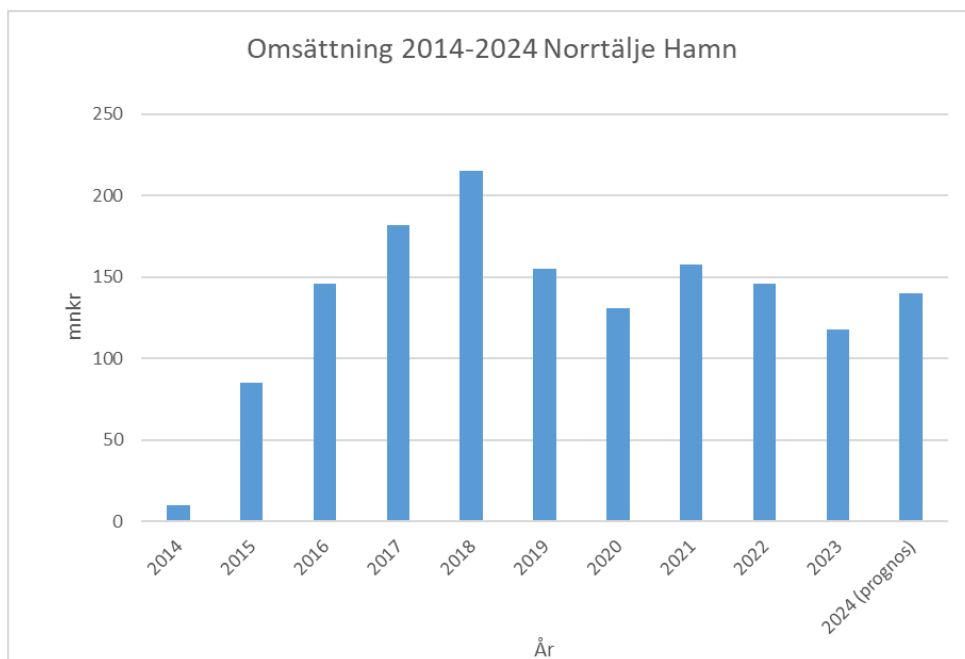
Bostadsmarknaden har, enligt mäklarstatistik för Norrtälje, visat på en nedgång sedan toppen i april 2022 till augusti 2024 på -13 % för bostadsrätter. Sen senaste statusrapporten per dec 2023 så har bostadsmarknaden stigit med ca 6 % för bostadsrätter i Norrtälje. Den avkylda bostadsmarknaden har de senaste två åren påverkat projektet genom att ett kvarter delvis har pausat pga. osålda lägenheter och exploatören för kvarter 15 har valt att inte teckna överlåtelseavtalet samt låga anbud i markanvisningstävlingen för kvarter 13b. Det som främst påverkar prognosen för bostadsmarknaden är utvecklingen av räntor och inkomster för hushållen. Riksbanken har nu nått inflationsmålet och flera sänkningar av styrräntan har genomförts och fler är kommunicerade. Flera prognoser visar därför för en tydlig uppgång i bostadsmarknaden för 2025. Den tidigare osäkerheten på marknaden har påverkat kommande markanvisningstävlingar då projektets bedömning för närvarande är att det först är möjligt att gå ut med nästa markanvisningstävling under hösten 2025. 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.

Antalet folkbokförda invånare i Norrtälje hamn per 2024-08 är 1.689 personer. 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 2.500 lägenheter är en rimlig prognosbedömning 2024.

## ENTREPRENADER

Utbyggnaden av området pågår idag i två av tre genomförandeetapper, G2-G3. Etapp G1 slutfördes under våren 2023, och slutreglerades under september 2023.

Årsomsättningen för 2023 hamnade på ca. 118 mnkr och för 2024 prognostiseras årsomsättningen till ca. 140 mnkr, årsomsättningen för 2024 har minskat sedan föregående rapport pga att produktion som planerades att färdigställas/påbörjas under 2024 har flyttats fram.



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.

Den del av genomförandeetappen G3 som inte ingick i omfattningen av kontraktet med NCC ESS som upphandlades 2016 har nu upphandlades i en ny samverkansentreprenad under Q4-2023. NCC upphandlades även för denna genomförandeetapp G3 (HDG:3, HDG:4, HDI:3, HDI:4 och Sjöställningsramp).

#### HÅLLBARHET

Under perioden har arbete skett med anvisning av kvarter 13 samt 9c (Piren) pågått. I denna diskussion har främst funktioner för en levande och hållbar stad varit viktiga att säkerställa. Bland annat på grund av marknadsläge har kvarter 13 ej kunnat anvisas i tävling vilket tillsammans med andra omständigheter lett till en direktanvisning av kvarteren.

Detaljplan som inkluderar kvarter 9a, 9b, 13a, 13b och 9c (byggrätt på Hamnpiren) har under perioden huvudsakligen varit pausad varför utveckling av Projekt- och bebyggelseförslagen inte skett i denna process.

Under perioden har planering för genomförande av den konstnärliga gestaltningen som ska finnas inom "Siloparken" skett i dialog med konstnären i samverkan. Uppförande av både park och konstverk planeras att ske under kommande perioder med en invigning ungefär i april 2025.

Projektet har löpande dialog med samverkansentreprenören NCC avseende hållbarhet och innovation i syfte att identifiera alternativ avseende metoder, material mm som minskar miljöpåverkan och klimatbelastning av bygget samt beaktar social hänsyn lokalt och globalt.

Under perioden har det bland annat utarbetats bättre verktyg och rutin för arbete med byggvarubedömningar och fullt ut överfört hanteringen till Byggvarubedömningens loggboksverktyg. Under perioden har också utarbetats ett nytt verktyg som stöd för jämförelser av alternativ vid viktiga inköp där leverantörer och produkter kan jämföras på ett systematiskt sätt med beaktande av koldioxidutsläpp med ett livscyelperspektiv samt ekonomiska och tekniska aspekter liksom leveranstrygghet mm relevant.

Under perioden har andelen förnybar energi (utöver reduktionspliktssystemet) varit 12,7% för arbetsmaskiner, 46,2 % för tunga fordon och 47,9 % för lätta fordon. För arbetsmaskiner understiger detta kravställd nivå för 2023 på 25 %. För helår 2023 uppnås 21,3 % varför en avvikelse från kravet konstateras. Åtgärder vidtas för att säkerställa efterlevnad av kraven 2024.

Utöver förnybar energi för drivmedel sker koldioxidreducerande arbete för många andra produkter och processer. Under perioden har utsläpp av koldioxid från de processer som omfattas av rapporteringen uppgått till totalt knappt 258 ton. Genom aktiva val och åtgärder har utsläppen av koldioxid blivit knappt 61 ton lägre än vad de annars skulle ha varit.

Bostadsmarknaden är under återhämtning men har fortfarande stora utmaningar gällande kostnader samt svårighet med finansiering och försäljning av bostäder. Risken bedöms därmed stor att byggaktörer kan komma att vilja minska och förhandla ner hållbarhetsambitioner i sina projekt (kvarteren) i syfte att minska kostnader eller ge projekten annan profilering och innehåll än det överenskomna. Att följa upp i alla skeden och hålla fast vid kärnan i exploatörernas åtaganden samt dialog om alternativa kompenserande åtgärder vid förändringar är mycket viktig om hållbarhetsprofilen och trovärdighet i projektet i stort inte ska urholkas.

Även i kommunens entreprenader har och fortsätter kostnadsökningar att medföra att billiga lösningar söks, funktioner väljs bort mm. Detta kan minska hållbara kvaliteter samt leda till att hållbarare material och produktionsval inte väljs pga högre kostnader.

## KOMMUNIKATION OCH INFORMATION

Projektet får stöd från den centrala kommunikationsenheten vid behov av kommunikationsinsatser. Projektet har för tillfället ingen dedikerad kommunikatör på enheten.

Under perioden genomfördes bland annat två tillfällen för öppet hus.



## DETALJPLANER

Detaljplanering för kvarter 9abc och kvarter 13 inleddes under Q1 2023. Detaljplanen är i fas inför samråd.

Mellan januari och augusti år 2024 pausades planarbetet i väntan på framdrift med tilläggsavtal till markanvisningsavtal för kvarter 9A och 9B.

Under perioden 2024-09-01 till 2024-12-31 tas arbetet med detaljplanen upp igen. För detaljplanen fortsätter det fördjupande utredningsarbete som påbörjades under 2023 som kommer ligga till grund för utformningen av detaljplanen tillsammans med en vidareutveckling av projekt- och bebyggelseförslagen för kvarter 9A, 9B, 9C och 13. Nytt för höstens arbete är att även bostadsdelen i kvarter 13 tas med i projekt- och bebyggelseförslaget för kvarteret. I nästa steg ska resultatet från utredningsarbetet och skissarbetet förankras i detaljplanens samrådsförslag. Parallellt med planarbetet ska bostadsdelen inom kvarter 13 och pirbyggnaden markanvisas.

## AVFALL

Senaste årens kraftigt höjda entreprenadindex innebär ökade kostnader för sopsugentreprenaden. Den extraordinära omvärldssituationen med främst kriget i Ukraina som pågår sedan 2022, högt ränteläge, kronans låga värde och osäkerhet gör slutkostnadsprognos fortsatt svårbedömd.

NVAA fakturerar anslutningsavgift sopsug och årlig driftavgift samt sköter etappvis driftsatt sopsuganläggning. Sopsuganläggningen är i drift för tolv kvarter: 1,2,3,4, 5, 6, 7, 8, 17, 18, 19 och del av kvarter 16, med totalt ca 1 300 lägenheter anslutna. Av dessa är 160 vårdboendelägenheter. Totalt är 47 inkast i drift, varav 8 verksamhetsinkast för restavfall.

Frågan om överlämning från exploateringsprojektet Norrtälje Hamn av besiktigade och godkända och därmed drifttagna etapper av sopsuganläggning och terminalbyggnad till kommunens driftorganisation pågår och ett PM är under utarbetande i samråd med NVAA.

Insamling av förpackningar från hushåll

Kommunen har sedan 1 januari 2024 ansvar för att samla in hushållens förpackningar. I Skelettplanen för Norrtälje Hamn finns tre E3-områden för användning av kommunal kvartermark som Återvinningsstation för insamling av hushållens returpapper och förpackningar av glas, metall, plast och papper/kartong. 2024 fick exploateringsbolaget extra medel av SBU för att anordna en av samlingsplatserna med åtta nedgrävda krantömda behållare i samband med arbeten vid Siloparken. Installation av samlingsplatsen, som enligt NVAA ska benämnas som fastighetsnära insamling FNI istället för tidigare benämning Återvinningsstation ÅVS pga lagändring, planeras tekniskt klar för att tas i bruk i november 2024. Kvarstår att lösa fråga om överlämning av samlingsplatsen till driftorganisation för att kunna börja samla in. I samband med justering av detaljplan föreslås dels utsträckningen av de tre E3 – områdena justeras enligt projektering, dels komplettera benämningen Återvinningsstation med Fastighetsnära insamling Norrtälje Hamn.

## 4.2 Ekonomi

Inflationstrycket har under året minskat och ligger nu något under Riksbankens inflationsmål om 2 %. Detta beror till stor del på att de globala utbudsstörningarna har stabiliserats tillsammans med stram penningpolitik. Fram till augusti i år har Riksbanken sänkt styrräntan 2 gånger, från 4 % i början av året till 3,50 % i augusti. Enligt Konjunkturinstitutet förväntas lågkonjunkturen i den svenska ekonomin att fördjupas under sista kvartalet av 2024 för att sedan se en försiktig återhämtning av konjunkturen i början på nästa år. På grund av svag hushållskonsumtion samt en fortsatt dämpad bostadsinvestering förväntas BNP endast öka med 0,6 % i år. Riksbanken har kommunicerat att fler sänkningar av styrräntan kan väntas innan året är slut. Det kan därför förväntas att BNP ökar något mer nästa år när hushållskonsumtionen och investeringarna ökar med anledning av stabil inflation och lägre räntor. Det finns dock fortsatt stor osäkerhet i prognoserna med anledning av påverkan från väpnade konflikter i omvärlden, dels Rysslands krig mot Ukraina, dels Israel och Palestinakonflikten. Hur dessa konflikter påverkar den framtida ekonomiska utvecklingen bedöms i nuläget begränsat, men negativa effekter på den globala ekonomin kan inte uteslutas.

Projekt Norrtälje Hamn använder sig av ett medelvärde av fem entreprenadindex, relevanta för projektet, för att följa prisindexförändringar (se sid 18). Dessa har sedan de skjutande prisökningarna under åren 2021-2022 stabiliserats under 2023 och 2024. Under förutsättning att den globala ekonomin inte återigen påverkas av större globala utbudsstörningar, kan det förväntas att dessa index stabiliserats och ökar med ca 3 % per år. Detta innebär att projektets budget kommer kunna hållas inom de beslutade ekonomiska ramarna.

Enligt Svensk Mäklarstatistik så har bostadspriserna det senaste året ökat med 10,1 % för bostadsrätter i Norrtälje vilket är den kommun i Stockholms län som ökat näst mest senaste 12 månaders perioden efter Ekerö kommun som ökat med 13,1 %. Det visar på att Norrtälje Kommun är en attraktiv kommun för bostadsinvestering. Trots denna uppgång senaste året så ligger bostadspriserna för bostadsrätter 13% lägre än i april 2022 när bostadsmarknaden började sjunka. Med anledning av bostadsmarknadens utveckling de senaste åren så har projektet behövt hantera omförhandling av ingångna markanvisningsavtal för kvarter 9ab och kvarter 13. Denna omförhandling har resulterat i lägre markersättning för kommunen för dessa kvarter. För att få en helhetsbild över hur detta påverkar projektets resultat se kalkylen nedan.

Projekt Norrtälje Hamn bedöms ha en acceptabel ekonomisk status. Med anledning av omförhandling av ingångna markanvisningsavtal är prognosen i dagsläget att projektet kommer att ha ett resultat som ligger under projektets ekonomiska mål. Prognosen är fortsatt osäker för markintäkter för kommande kvarter i G3. Projektet avser att uppdatera intäktsprognosen för dessa kvarter i samband med nästa markanvisningstävling. Finansieringsprincipen för Norrtälje Hamn innebär att projektet ska nå ett neutralt resultat exklusive kostnaderna för Norrtäljes vardagsrum (kaj och finplanering av denna + hamnplan). Slutkostnadsprognosen för Norrtäljes Vardagsrum bedöms till ca 278 mnkr. Se MEX-kalkylen nedan.

PROJEKT NORRTÄLJE HAMN rev 240831		aug-24	
		BERÄKNINGSINTERVALL	
		+	-
BTA (ljus) totalt kvarter 1-19	kvm	229 376	206 438
BTA (ljus) ägd/markanvisad av Norrtälje kommun	kvm	140 121	126 109
Antal lägenheter	st	2 294	2 064
Lokalytor	kvm	19 714	19 714
Varav hyresrätter kvarter 17-19	st	384	384
Antagna invånare (2,3-2,5 per lgh)	invån	5 734	4 748
<b>Totala Intäkter (I)</b>	<b>kr</b>	<b>1 445 081 380</b>	<b>1 404 771 380</b>
Markförsäljning		919 749 509	879 439 509
Gatukostnadsersättning		522 072 432	522 072 432
Övrig ersättning (plangranskning, servitut etc.)		3 259 439	3 259 439
<b>Totala Kostnader (K)</b>	<b>kr</b>	<b>-1 882 868 305</b>	<b>-1 913 457 305</b>
<b>Exploateringskostnader</b>			
Markförvärv		-74 020 305	-74 020 305
Övrig exploateringskostnad		-42 216 000	-42 216 000
Skelettplan		-21 000 000	-21 000 000
<b>Utbyggnadskostnader</b>			
Kaj		-168 045 000	-168 045 000
Bro		-28 870 000	-28 870 000
G1 Gator och Park		-237 537 000	-237 537 000
Saneringskostnad - allmän plats mark		-4 911 000	-4 911 000
Saneringskostnad - kvartersmark		-624 000	-624 000
G2 Gator och Park		-479 741 000	-479 741 000
Saneringskostnad - allmän plats mark		-16 464 000	-16 464 000
Saneringskostnad - Kvartersmark		-55 098 000	-55 098 000
G3 Gator och Park		-456 476 000	-476 771 000
Saneringskostnad- allmän plats		-67 031 000	-67 915 000
Saneringskostnad - Kvartersmark		-125 782 000	-129 682 000
Kultur och Fritidsanläggningar		-105 053 000	-110 563 000
<b>SUMMA (I-K)</b>	<b>kr</b>	<b>-437 786 925</b>	<b>-508 685 925</b>
Skattefinansiering Norrtäljes Vardagsrum	kr	278 000 000	278 000 000
<b>RESULTAT</b>	<b>kr</b>	<b>-159 786 925</b>	<b>-230 685 925</b>

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.

Projektets kostnader utmanas med prishöjningar vars utveckling följer av fem olika entreprenadindex (+57,7 % från 2015), KPI är mindre relevant för byggbranschen men ger indikation om förändringar från projektstart (33 % från 2015). Entreprenadindexen avviker väsentligt från konsumentprisindex KPI, d.v.s. kostnaderna i byggbranschen har ökat mycket mer än från annan marknad. Tidigare investeringsbeslut för Norrtälje Hamn har inte omfattats av indexreglering över tid, vilket påverkar kostnadsprognosen löpande. I kommande kompletterande investeringsärendet för G3 har projektet gjort en bedömning av indexpåverkan för att ge en så rättvis bild av de faktiska förväntade kostnaderna för slutförande av etappen. Projektet särredovisar även indexpåverkan i syfte att kunna mäta och bedöma statusen för genomförandet över tid. Prognosen för avvikelserna totalt bedöms idag uppgå till ca +4,8%, 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 godtagbar nivå med projektets förväntningar och prognos i dagsläget.

För översikt om projektets ekonomiska kostnadsstatus och prognos hänvisas till bilaga "Ekonomirapport investeringskostnader 2024-08-31" 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 2024-08-31" 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)	%	kk
80001	Driftkonto (årsvis) 2024	3 150	3 150	3 150	0,0%	-
						-
14004	PNH KAJ	168 045	168 045	168 045		-
	Summa totalkostnad PNH KAJ			168 045	0%	-
14006	PNH G1 - (inkl VA och belysning)	253 833	261 264	249 518		
99188	PHN G1 - (Rivningsarbeten)	-	-	870		
99188	PHN G1 - (Markföreningar allmänplatsmark)	-	-	10 876		
	Summa totalkostnad PNH G1			261 264	3%	- 7 431
14007	PNH G2 - (inkl VA och belysning)	560 672	607 303	535 258		
99188	PHN G2 - (Rivningsarbeten)	-	-	3 756		
99188	PHN G2 - (Markföreningar kvartersmark)			2 546		
99188	PHN G2 - (Markföreningar allmänplatsmark)			3 191		
99188	PHN G2 - (sanering)			62 552		
	Summa totalkostnad PNH G2			607 303	8%	- 46 631
14008	PNH G3 - (inkl VA och belysning)	814 500	814 500	623 720		
99188	PHN G3 - (Rivningsarbeten)					
99188	PHN G3 - (Markföreningar kvartersmark)					
99188	PHN G3 - (Markföreningar allmänplatsmark)			10 552		
99188	PHN G3 - (sanering)	-	-	179 448		
	Summa totalkostnad PNH G3			813 720	0%	780
15021	PNH Bro (inkl belysning)	27 000	28 870	28 870		
	Summa totalkostnad PNH Bro			28 870	7%	- 1 870
15059/15060	PNH Sopsug	43 000	71 487	77 000		
	Summa totalkostnad PNH Sopsug			77 000	79%	- 34 000
		1 867 050	1 951 469	1 956 202	4,8%	- 89 152

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 verkligt utfall av upplåningskostnad om 28 mnkr.

I och med att projektet beviljades nya investeringsmedel med ca. 217 mnkr i december 2023 så ligger numera G3/14008 enligt budget.

Anledningen till den tidigare avvikelser i kostnadsprognosen för projekt 14008 beror till största del pga. ökade materialkostnader. Huvuddelar som är avropade i 14008 är HDG:1 Galärgatan samt HDG:1 Pir. Båda dessa huvuddelar innefattar stora betong och stålkonstruktioner, material där kostnadsökningen varit extra markant.

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 dels på ökad omfattning, dvs ökat antal utbyggd yta ljus BTA i området, samt på tillkommande beställningar från renhållningsavdelningen, dels på att terminalbyggnaden upphandlades då byggmarknaden var överhettad och framförallt på ej påverkbara omvärldsfaktorer i form av kraftig ökning av index i avtal för sopsugentreprenaden. KF-beslut juni 2023 att justera anslutningsavgiften för sopsug till 350 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder och lokaler i kommande anslutningsavtal kvarter 9-15 gör att intäkterna ökar. Anslutningsavgiften indexeras med KPI, basmånad januari 2023 i avtal med byggherrar. Utbyggnadstiden av G3 har förlängts till 2032. En ogynnsam marknad samt tilläggsbeställningar från förvaltning för framtida eventuell avstyckning av fastigheten Enen 1 med mera har redan tidigare genererat kraftigt ökade kostnader för terminalbyggnaden.

Fastighetsavdelningens verifierade tilläggsbeställningar om ca 1,3 MSEK som gagnar ROS föreslås därför omföras från sopsugprojektet 15060 till fastighetsenheten. I januari 2024 har ett PM för överlämning av sopsugen till kommunens driftorganisation tagits fram av pNH och NVAA. Dialog pågår fortsatt.

Prognos Sopsug (Avfallsgemenskap) transaktionslistor per 2024-08-31 i tabell nedan, inklusive antagen indexkostnad för perioden 2025 och framåt på nuvarande nivå.

Prognos Sopsug (Avfallsgemenskap) per 2024-08-31 i tabell nedan:

Avfallsgemenskap – Norrtälje Hamn		Budget 2015-03	Prognos 2024-08
Total investering avfallsinhämtning med sopsug (bruttokostnad), Budget 2015 exkl index Prognos inkl index 2025-2031		- 43 000 000	- 76 891 512 7 056 519 <u>1 300 000</u> -68 534 993
Externdebitering byggherrar, förproj tillägg Föreslagen omföring Fastighetsavd för ROS	kr		
1.Finansiering med anslutningsavgift (intäkt, inkl index KPI)	kr	23 240 700	51 409 385
2.Finansiering via årsavgifter (taxa) av nyttjare (intäkt)	kr	19 579 300	17 125 608
<b>SUMMA AVFALLSGEMSKAP (I-K) exkl oförutsedda kostnader</b>			

Prognos VA (VA-kollektivet) per 2023–12 i tabell nedan:

NVAA- VA NORRTÄLJE HAMN		okt-24	
		BERÄKNINGSINTERVALL	
		+	-
VA-intäkter Taxa 2024 (I)	kr	123 792 492	111 413 243
Utbyggnadskostnader (K)			
G1		-18 500 000	-18 500 000
G2		-56 000 000	-56 000 000
G3		-23 468 000	-23 468 000
<b>SUMMA VA-KOLLEKTIVET (I-K)</b>	kr	<b>25 824 492</b>	<b>13 445 243</b>

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

Kostnadsprognos investeringar G1-G3	(mnkr)
Beslutade investeringsmedel G1-G3 (exkl. Sopsug):	1 824
Varav avropat/beställt:	1595
Varav nedlagda kostnader:	1364
Varav återstående kostnader:	515
<b>Slutkostnadsprognos G1-G3 (inkl. VA):</b>	<b>1879</b>
Intäktsprognos G1-G3	(mnkr)
Markförsäljning	879
Varav debiterad markförsäljning	232
Varav återstående markförsäljning	647
Gatukostnadsersättning	522
Varav debiterad gatukostnadsersättning	268
Varav återstående gatukostnadsersättning	254
Intäktsprognos exkl. VA G1-G3*	<b>1405</b>
VA-anslutningsavgifter	123
Varav debiterade VA-anslutningsavgifter	67
Varav återstående VA-anslutningsavgifter	56
<b>Intäktsprognos G1-G3 inkl. VA</b>	<b>1528</b>
<b>Totalt netto</b>	<b>-351</b>
Övriga kostnader G1-G3 (markförvärv, detaljplan)	(mnkr)
Markförvärv inkl. försäljningskostnader	-116
Skelettplan NH	-21
<b>Totalt netto inkl. övriga kostnader</b>	<b>-488</b>

\*Intäktprognosen baseras lägsta spannet i MEX-kalkylen.

## KOSTNADS- OCH INTÄKTSAVVIKELSER

### Prisindexpåverkan kostnader

Prisindex 2015-2024/08

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

	2015-01	2017-01	Ökning i %	2018-09	Ökning i %	2019-12	Ökning i %	2020-12	Ökning i %	2021-12	Ökning i %	2022-12	Ökning i %	2023-12	Ökning i %	2024-08	Ökning i %	* Viktat
116 Arbeten med betongpålar	107,1			125,1	16,8%	126,6	18,2%	128,4	19,9%	153,9	43,7%	181,1	69,1%	180,3	68,3%	186,0	73,7%	20%
119 Spontningsarbeten	102,8			123,2	19,8%	121,8	18,5%	122	18,7%	159,7	55,4%	181,1	76,2%	177,3	72,5%	173,7	69,0%	20%
211 Jord- och bergetrassering m.m.	104,9	109,7	4,6%	116,9	11,4%	119,5	13,9%	119	13,4%	127,7	21,7%	147,3	40,4%	150,0	43,0%	145,8	39,0%	20%
231 Överbyggnad m.m.	105,5	109,9	4,2%	115,6	9,6%	119,1	12,9%	121,1	14,8%	127,2	20,6%	138,7	31,5%	148,0	40,3%	148,2	40,5%	20%
251 Broarbeten, betong	105,8	111,3	5,2%	121,9	15,2%	121,8	15,1%	124	17,2%	151,2	42,9%	168,7	59,5%	170,1	60,8%	175,8	66,2%	20%
* Bedömd andel inom Norrtälje Hamn		Medel	4,6%	Medel	14,6%	Medel	15,7%	Medel	16,8%	Medel	36,9%	Medel	55,3%	Medel	57,0%	Medel	57,7%	100%

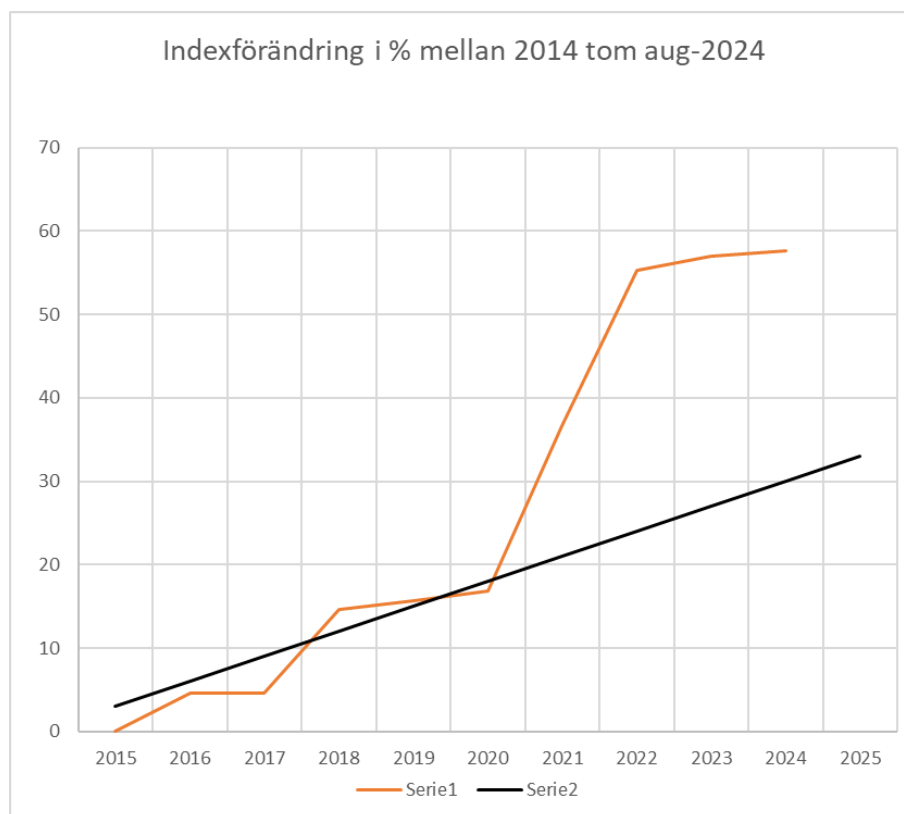
## Prisindexpåverkan (kostnader) investering Norrtälje Hamn utfall per år 2014-2024/08

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-aug	Summa
Nedlagda kostnader	9 819	84 600	327 313		215 121	154 884	131 230	74 061	42 279	32 214	10 211	1 081 732
Nedlagda kostnader G3 from 2021								83 669	104 607	85 574	54 361	328 211
indexförändring (%) from 2020							0	18,1%	34,0%	35,6%	36,3%	
indexförändring (%)	0	0	4,6%		14,6%	15,7%	16,8%	36,6%	55,3%	57,0%	57,7%	
indexförändring (kkkr)	0	0	15 056		31 408	24 317	22 047	42 250	58 947	48 826	25 625	268 476

Prisindexförändringar år 2015-2024/08 är teoretiskt med entreprenadindex totalt +57,7%.

Prisindexförändringar, teoretisk påverkan, på totalen är +19,0 % (268/1 410) eller ca.268 mnkr.

Verkligt utfall/påverkan och redovisad avvikelse enligt uppsiktsplikten är 4,8% eller 89 mnkr per 2024-08-31, då skall nämnas att projektet beviljades ett nytt investeringsärende i december 2023 på ca. 217 mnkr, vilket gör att den tidigare rapporterade avvikelsen för G3/14008 nu ligger på 0% avvikelse, och därav har den totala avvikelsen för Norrtälje Hamn sänkts från 18,4 % till 4,8 %.



Serie 1: Verkligt index. Serie 2: Förväntad indexökning med 3%/år.



#### Intäktsförändring 2015—2024-08 (markförsäljning och gatukostnadsersättning)

INTÄKTER G1-G3	G1	G2	G3*	TOTALT
Planerat (2015)	58	392	501	951
Utfall/prognos	64	515	859	1 438
(diff) mnkr	+6	+123	+ 358	+ 487
(diff) %	10%	31%	71%	51%

Våra antaganden: G3 intäkter räknat på BRF-form, ökad exploatering 5-6 våningar (tidigare 3-5 våningar).

Gällande prognos är justerad efter omförhandling av markanvisningsavtalet för kvarter 9ab samt nytt markanvisningsavtal för kvarter 13. Nytt avtalsförslag är även framtaget för kvarter 15 baserat på nytt anbud från ny aktör. Resterande intäktsprognos för G3 är fortsatt mycket osäker. Intäktsprognosen för resterande kvarter i G3 kommer justeras i samband med nästa markanvisningstävling som tidigast planeras ske under hösten 2025.

#### 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)

Kontraktsarbeten 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.

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.
- Ekonomisk slutreglering har genomförts och etappen kunde 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 C del 3

- HDC del 3 avser efterbehandling av allmänplatsmark och kvarter 9a och 9b, samt grundförstärkning, VA, ledningssamordning och byggväg på allmänplatsmark.
- Fas 1, projekteringen är slutförd.
- Fas 2, produktionsfasen, beställdes under Q3-2023 och produktionen startade i januari-2024. Nu pågår arbetet med att gjuta påldäck. HDC:3 beräknas vara klar under mars 2025.
- HDC:3 beräknas överskrida kalkyl med en mindre avvikelse, främst pga högre kostnader för efterbehandling av marken. Avvikelsen bedöms rymmas inom redovisade kostnader 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. Ekonomisk slutreglering är genomförd och etappen kunde utföras inom oförändrad budget.

- Fas 2 Finplanering är avropad/beställd. Arbetena kommer att fortlöpa vartefter kvarteren färdigställs. För tillfället pågår finplaneringsarbeten runt kvarter 16, dessa arbeten beräknas vara klara till inflytt som sker i mars 2025. Efter detta återstår endast finplanering runt kvarter 15, idag finns det ingen byggherre för kvarter 15, vilket innebär att det kommer dröja minst två till tre år innan vi kan färdigställa denna etapp.
- 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 redovisad 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.
- HDE EBH, Gata, VA och grundförstärkning besiktning utfördes 2021-07-06.
- Efterbehandlingsarbetet inom HDE. Ekonomisk slutreglering är genomförd. Slutreglerad kostnad hamnade på ca. 1 700kr lägre än kalkylerat för entreprenaden.
- Delar av HDE som inte kan färdigställas pga sen produktionsstart kvarter 15 flyttas till HDD.
- Finplaneringsarbetet inom HDE är slutreglerad och kostnaderna hamnade inom kalkyl/budget.





### 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 (HDF:1 Kaj) blev klart under maj 2020 och är överlämnad till förvaltning. Hamnpromenaden invigdes den 2020-05-25. Kompletterande belysningsmaster Bryggan är utfört.
- Huvuddel F (HDF:1 Kaj) är slutreglerad och kostnaden slutade på ca. 1 000kr lägre än kalkylerat för entreprenaden. Total prognostiserad avvikelse för G2 finns redovisade i ekonomirapporten, bilaga 5.1.
- Fas 2 Produktion Finplanering (övriga delar) HDF:1: Denna huvuddel är beställd under period, februari 2022. Arbetet med finplanering runt kvarter 7 är utfört, där så är möjligt. Arbetet med finplanering runt kv.5 pågår och beräknas vara klart under 2024.

Arbetet med att färdigställa Siloparken påbörjades under augusti 2024 och beräknas vara klart till våren 2025.

I dagsläget finns ingen anledning att justera ekonomiprognosen för denna huvuddel.



### Huvuddel F del 2

- Arbetet med finplanering, bl.a. klippor, trädäck och växter är klart. Entreprenaden besiktas den 2021-05-12 och överlämnades till GataPark den 2021-05-21 i samband med invigningen av Havslänken.
- Huvuddel F del 2 är slutreglerad och kostnaden slutade på ca. 400kr lägre än kalkylerat för entreprenaden. Total prognostiserad avvikelse för G2 finns redovisade i ekonomirapporten, bilaga 5.1.



### Huvuddel F del 3

- Huvuddel F del 3 avser finplanering på allmänplatsmark.
- Fas 1, projekteringen är avropad/beställd och slutförd. En tilläggsbeställning på bygghandlingar är gjord. Normalt ligger arbetet med bygghandlingar i fas 2 men i detta fall gjordes en tilläggsbeställning av dessa handlingar i direkt anslutning av leverans av fas 1 handlingar. Det innebär att bygghandlingskostnaderna kommer att utgå i fas 2 beställningen.
- Avrop/beställning fas 2, produktion, kommer att dröja. Dessa arbeten utförs i samband med inflyttning/färdigställande av kvarter 9a och 9b.



### Huvuddel G del 1 (Galärgatan+Pir)

- Produktion, efterbehandling och grundförstärkning, HDG del 1 startade i april 2021. HDG:1 Pir ska besiktas 2024-09-27. HDG:1 Galärgatan skall besiktas 2024-10-17.
- Lämnad kalkyl från NCC gällande HDG:1 Galärgatan och HDG:Pir ser ut att bli något dyrare i senaste prognosen. Den totalt kostnadsökningen för HDG:1 prognostiseras till ca.8.6mnkr, denna kostnadsökning har redovisats i ekonomirapporten T3-2022. NCC har flaggat för tillkommande kostnader gällande Galärgatan och Piren, främst pga. ökade materialpriser utifrån dagens marknad. Utredning pågår och dessa tillkommande kostnader är idag inte upptagna i den ekonomiska prognosen.



### Huvuddel G del 2

- Huvuddel G del 2 är en komplett huvuddel där efterbehandling, grundförstärkning, VA, byggväg och finplanering av allmänplatsmark ingår. Huvuddelen inrymmer dagvattendamm (Galärparksen), grönytor (Midsommarplatsen), sjösättningsramp på Port Arthur samt utomhusbad.
- Fas 1, projekteringen är avropad/beställd och slutförd. En tilläggsbeställning på bygghandlingar är gjord. Normalt ligger arbetet med bygghandlingar i fas 2 men i detta fall gjordes en tilläggsbeställning av dessa handlingar i direkt anslutning av leverans av fas 1 handlingar. Det innebär att bygghandlingskostnaderna kommer att utgå i fas 2 beställningen.
- Fas 2, produktionsfasen, NCC lämnade ett riktpreis för färdigställande av Fas 2 HDG:2. Detta riktpreis översteg projektets budget med drygt 40%. Detta resulterade till att NCC fick lämna ett nytt riktpreis på en komplett dagvattenanläggning, men endast markförstärkning på Midsommarplatsen och endast konstruktionen av badet. Detta beslut följer även en viss logik ur ett produktionsperspektiv då vi ändå inte kan slutföra arbetena på Midsommarplatsen och badet förrän intilliggande byggnad på Piren är utförda, i dagsläget ligger dessa arbeten med en sluttid runt 2027.
- Dagvattenanläggning beräknas kunna tas i bruk under våren 2025 Då kommer även grundkonstruktionen för Midsommarplatsen och badet att vara klara.

- Avropade delar ryms inom nuvarande budget men för att färdigställa denna etapp kommer det krävas ett nytt investeringsbeslut. Under december 2023 togs ett nytt investeringsbeslut om ca. 217mnkr. I och med detta investeringsbeslut ligger nu prognosen för G3, 14008, enligt budget. Se redovisning i ekonomirapporten, bilaga 5.1.



### Huvuddel H

- Finplaneringen i huvuddel H är klart. Delar av HDH som angränsar till HDD respektive HDF:1 kommer att flyttas över till dessa delar så att projektet kan slutreglera och stänga denna huvuddel.
- HDH är slutreglerad.
- Total avvikelse avseende G1, 14006, slutade med en mindre, men dock positiv, avvikelse. Detta redovisas 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.
- Upphandling av rivningsentreprenad för rivning av Norrtälje hamns projektkontor, gamla terminalbyggnaden är genomförd. Rivningsentreprenaden blev slutförd under september 2023.

## **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.

Den övergripande tidplanen för projektet har förskjutits ca 2 år, med en uppskattad slutförandetid år 2032. Detta beror främst på att bostadsmarknaden avstannat och projektet ser inte att intäktsförväntningarna kan mötas av marknaden inom den ursprungliga tidplanen.

Anpassningar av byggherrarnas start av sin bostadsproduktion påverkar kommunens entreprenader i ungefärlig motsvarande grad.

I övrigt finns inga betydande avvikelser att rapportera.

För helheten se bilaga "Huvudtidplan daterad 2024-08-31" 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.

En kompletterande begäran om investeringsmedel har lämnats in och beslutats i december 2023 som tar hänsyn till de kostnadsökningar som har skett sedan senaste beslut om investeringsmedel togs 2020. Den nya begäran omfattar även en årlig uppräknings av förväntade kostnader fram till projektets slutförande år 2032.

## 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 ett 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 att 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 2023-03-14.

Riskarbetet fortsätter enligt tidigare fastslagna rutiner. Nästa möte är bokat den 2024-10-03.

Följande risker och möjligheter bedöms de sex (6) 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.
- Omvärldsanalys av den ekonomiska marknaden, denna risk inrymmer samtliga av riskerna ovan.
- Organisationsförändringar inom Norrtälje Hamn.

Riskmatrisen se bilaga 5.3 Risker och Möjligheter dat. 2023-03-14.

#### 4.6 Miljö och hållbarhet

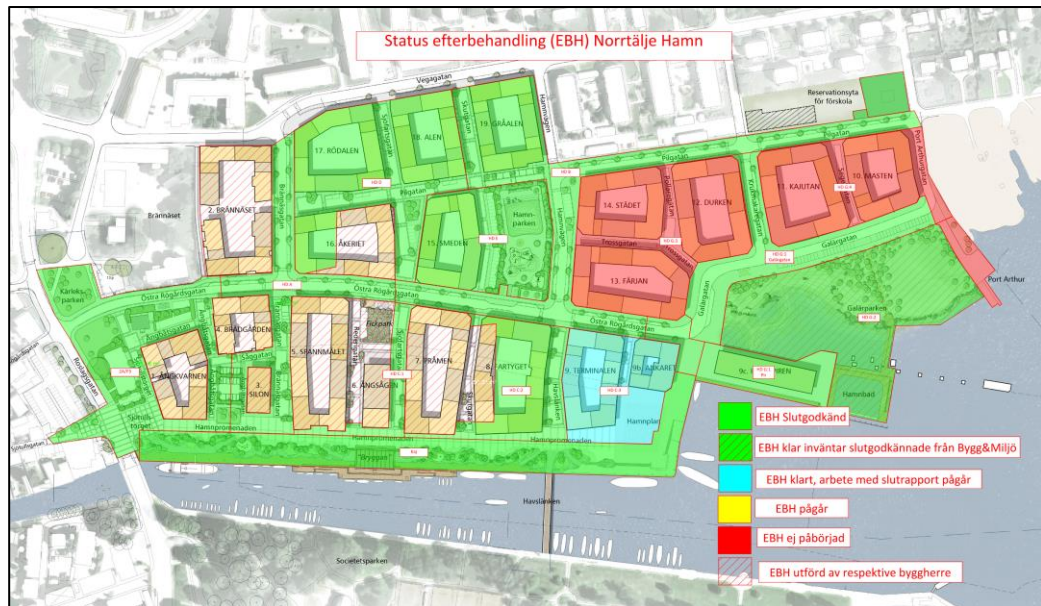
Under miljö och hållbarhet redovisas de huvudsakliga utförda miljöarbetet under perioden liksom viktiga delar i det övergripande arbetet med att skapa en hållbar stadsdel.

Efterbehandlingsarbetet i etapperna HDG 2 och HDC 3 har slutförts under perioden och arbete pågår med att slutredovisa detta. HDG 2 har omfattat den blivande dagvattendammen Galärparken och en intilliggande parkyta midsommarplatsen medan HDC 3 har omfattat det blivande hamntorget och kvarter 9a och 9b.

HDC 3 har innefattat ganska mycket efterbehandlingsarbete till större djup vilket medfört att arbetet blivit ganska omfattande.

Under föregående period revs det tidigare hamnkontoret. Slutdokumentation från rivningen har under perioden utförts och rapporterats till Miljö- och hälsoskyddsenheten som godkänt och avskrivit ärendet.

Vattenarbeten har fortgått inom HDG2 i enlighet med gällande miljödom förvattenverksamhet med översyn av kontrollprogram och uppföljning av kontroller, särskilt gällande grumlande arbeten.



Uppföljning av hållbarhetsaspekter utifrån projektets styrdokument samt utifrån avtalade koncept sker löpande kopplat till olika skeden i avtalsprocessen, detaljplaneprocessen och bygglovsskedet mm. Under perioden har främsta fokus legat på förutsättningar för återstart av arbete med kvarter 9ab samt markanvisning av kvarter 9c (piren) samt kvarter 13. Alla dessa kvarter innehåller viktiga publika program för en levande stadsdel. Arbete med uppföljning har också skett med slutlig uppföljning och godkännande av kvarter 17 samt viss löpande uppföljning av kvarter 8 och 16.

Gällande utvecklingen av allmän plats har arbete främst skett med innehåll och gestaltning av Siloparken inklusive det integrerade konstverket. Under perioden har också en övergripande översyn av Matsterplanens struktur och förutsättningar för både kvarter och gaturum har skett avseende de sista ej projekterade etapperna, HDG/I 3,4 och 5. Genom översynen har bland annat identifierats möjligheter till viss utökning av stadsgrönska inom gångfartsområden samt identifierats bra lägen för verksamhetslokaler. Vissa nya alternativ för bebyggelsen av kvarter har tagits fram som stöd för att säkerställa bättre ljusförhållande för bostäder och gaturum.

I entreprenadarbetet arbetar projektet aktivt med åtgärder för minskade utsläpp av koldioxid från material och arbetsprocesser. Sammantaget under perioden januari till augusti 2024 har aktiva val av produkter och metoder medfört att utsläppen av koldioxid från entreprenaden i Norrtälje Hamn blivit ca 120 ton lägre än vad som skulle skett utan aktiva åtgärder eller vid val av standardprodukter. Det totala utsläppet av beräknade utsläppskällor var 340 ton koldioxidekvivalenter över livscykeln. Åtgärderna har därmed medfört ca 26 % lägre utsläpp. Krav på en andel hållbara drivmedel för lätta och tunga fordon samt arbetsmaskiner samt val av inköp av miljöbetong har gett störst minskning av utsläpp.

I entreprenaden arbetas även aktivt med att ta emot praktikanter samt med att använda lokala underentreprenörer. Samverkansentreprenören NCC har under redovisningsperioden tagit emot fyra praktikanter, från yrkeshögskolan KYH Campus samt yrkesprogrammet på Rodengymnasiet. Under perioden har sex olika lokala företag varit engagerade av NCC.

## 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 jan-aug 2024:	10 st
Rapporterade Olyckor under perioden jan-aug 2024:	14 st

Holmsund, kvarter 5 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)  
Inga rapporterade olyckor eller tillbud under denna period.

Wästbygg, kvarter 8 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)  
Halkskada som ledde till axel ut led.

Riksbyggen, kvarter 16 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)  
YA halkade och sträckte sig.  
YA var med om en bilolycka påväg till arbetsplatsen  
Gipsskiva föll på elektriker, ingen personskada/sjukfrånvaro  
YA slog huvudet i ställning. Ingen sjukfrånvaro.  
Obehöriga personer på arbetsplatsen kvällstid. Polis inkopplad.  
YA klämskada tumme.  
YA ramlat och skadat knä.  
Garderobslucka som skadat underarm, blåmärke.  
Brutet lillfinger, fall från bock.  
Mindre klämskada.  
YA skruvat sig i fingret och besök på sjukhus.

#### Logiwaste (Sopsugsentreprenad)

Inga rapporterade olyckor eller tillbud under denna period.

#### PEAB (Ingår ej i Norrtälje Hamn)

Elfel i en elcentral vilket ledde till en brand i centralen.

TA-skylt sönderplogad.

Skyltar som tippat, troligtvis blåst omkull.

Maskinist ramlade när den klev ut maskinen och slog i huvudet.

Vandalism av staket och skyltar.

#### NCC (ESS)

Maskinist slog i huvudet på parkering vid etablering

Hjärtstartare på etablering stulen. Polisanmält.

Båt sjönk i HDG 2

En skadad av svetsblänk, ingen frånvaro dock.

Skyddsstopp vid arbeten söder om kv16, pga lyft över arbetsområde.

Tredjeman på arbetsområdet under sommaren. Grind öppen på kaj.

Lås borta och grind öppen på kaj vid turbåtarna

#### Reflektion

Antingen har en av byggherrarna ovanligt många tillbud/olyckor eller så är den byggherren ärligare och mer noggrann i sin rapportering.

## 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 goda förutsättningar för ett fokuserat arbete.

Projektet bedömer att man till dags datum, 2024-08-31, har god beredskap för att hantera olika händelser framöver och projektarbetet präglas av stort engagemang med god struktur.

Styrgruppen har hållit åtta (8) möten under januari-augusti 2024.

Under perioden januari-augusti 2024 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 2023-06-28. 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.

Bemanning	per 31/8-24	12 mån. behov
Projektschef/ombud	0,2	0,2
Projektledning	1,0	1,0
Projektledning genomförande	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	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
Controller	0	0,25
Cad-samordning	0 Arbetet ingår i proj.ing.	0,5
Totalt	10	10-11

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 projektmålet och eller projektbudgeten.

## 5 PROJEKTKOORDINERING

Här redovisas relevanta aktiviteter som krävs för att koordinera eller har beroende med andra relevanta aktiviteter inom och utanför hamnområdet.

## **6 BILAGOR**

**5.1 Ekonomirapport investeringskostnader 2024-08-31**

**5.2 Huvudtidplan 2024-08-31**

**5.3 Risker och Möjligheter 2023-03-14**

**5.4 Organisationsplan 2023-06-28**