



Mark- och exploatering

Handläggare: Annie Råmsell
Titel: Huvudprojektledare Norrtälje Hamn
E-post: annie.ramsell@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

Uppsiktsplikt Norrtälje Hamn per 31 augusti 2024

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna Statusrapport Uppsiktsplikt Projekt Norrtälje Hamn kapitel 1-5 inkl. bilaga 5.1-5.4 per 31 augusti 2024.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret har, i enlighet med uppsiktsplikten (§129 Dnr 2015-000421 042), tagit fram en statusrapport per 31 augusti 2024 inkl. bilaga 5.1-5.4 för Projekt Norrtälje Hamn.

Ärendet

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 den 14 september 2015, §129, att status, ekonomi, avvikelser, tider och risk ska följas upp.

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 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 år 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 kommunfullmäktige 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 13a 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 år 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 år 2015 uppgår per augusti 2024 till +4,8 % vilket är acceptabelt mot bakgrund av att marknadsförändringarna och omvärldspåverkan är väsentligt större. De markanta marknadsförändringar som skedde främst under åren 2021-2023 har hanterats genom begäran om utökade medel. 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts tillsammans med planenheten, mark- och exploateringsenheten, kommunikationsavdelningen samt Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA).

Ekonomiska konsekvenser

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. Enligt projektets prognoser i dagsläget ligger det totala resultatet för projekt Norrtälje Hamn i spannet mellan -160 mnkr och -231 mnkr, men är fortsatt mycket osäkert och beror till stor del på marknadsläget vid kommande markanvisningar. Kostnadsprognosen är mer säker då den senaste begäran om utökade medel för färdigställande av G3 omfattar en indexuppräknings om 5 % per år. Kostnadsökningarna de kvarvarande åren för projektet bedöms sannolikt inte överstiga indexuppräkningsen. Viss osäkerhet finns dock i hur de pågående väpnade konflikterna i omvärlden kommer ge för effekt på den globala ekonomin framöver. Marknaden kommer fortsatt bevakas och analyseras. Över lag bedöms mot ovan sagt den ekonomiska uppföljningen och bedömningen tills vidare vara på godtagbar nivå med projektets förväntningar och prognos i dagsläget.

Konsekvenser för barn

Ärendet innebär inga särskilda konsekvenser för barn.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Ärendet innebär inga särskilda konsekvenser ur ett landsbygds- och skärgårdsperspektiv.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilagor

1. Statusrapport uppsiktsplikt kapitel 1-5 2024-08-31 inkl. bilaga 5.1-5.4

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör, Anna Keskitalo
Mark- och Exploateringsavdelningen, Catherine Andersson
Huvudprojektledare för Norrtälje Hamn, Annie Råmsell