InstanceName

§48 Dnr KS 2017-740

Investeringsbegäran G3 Norrtälje Hamn
Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja kommunstyrelsen 585 mnkr i investeringsanslag för att genomföra infrastrukturarbeten inom den återstående genomförandeetappen G3 alternativ B fördelat på gatu- och parkanläggningar inkl. efterbehandling om 409 mnkr, kultur- och fritidsanläggningar om 58 mnkr, Va-anläggningar om 18 mnkr, efterbehandling av kvartersmark om 100 mnkr. För gatu- och parkanläggningar, kultur- och fritidsanläggningar samt dagvattenanläggning inkluderas 15 mnkr för upplåningskostnad under byggtid.
2. Finansiering (pkt 1) sker med egna medel.
3. Bevilja kommunstyrelsen att i Mål och Budget inarbeta totala driftkostnader (teknisk drift och kapitalkostnader) för gatu- och parkanläggningar i etapp G3 enligt:
   - Totalt 3 mnkr för år 2025
   - Totalt 6 mnkr för år 2026 (dvs ytterligare 3 mnkr)
   - Totalt 10 mnkr för år 2027 (dvs ytterligare 4 mnkr)
   - Totalt 12 mnkr för år 2028 (dvs ytterligare 2 mnkr)
   - Totalt 12,8 mnkr årligen fr.o.m. år 2029 (dvs ytterligare 0,8 mnkr)
4. Bevilja kommunstyrelsen att i Mål och Budget inarbeta totala driftkostnader (teknisk drift och kapitalkostnader) för kultur- och fritidsanläggningar i etapp G3 samt konst i etapp G1-G3 enligt:
   - Totalt 0,5 mnkr för år 2026
   - Totalt 1 mnkr för år 2027 (dvs ytterligare 0,5 mnkr)
   - Totalt 2,9 mnkr årligen fr.o.m. år 2028 (dvs ytterligare 1,9 mnkr)
5. Årliga tillkommande driftkostnader för Va-anläggningar i etapp G3 finansieras inom VA-kollektivet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar för egen del om en redaktionell ändring på sidan 10 i kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtande.

Sammanfattning av ärendet

Detta investeringsbeslut (pkt 1) avser medel för utbyggnad av sista etappen benämnd G3 i projekt Norrtälje Hamn, totalt 585 mnkr. Två alternativa utföranden har tagits fram och detta ärende utgår från alternativ B. Detta är en besparing i jämförelse till alternativ A – hänvisning sker till Bilaga 3.

Investeringen består av (i) gatu- och parkanläggningar inkl. efterbehandling om 409 mnkr, (ii) kultur- och fritidsanläggningar om 58 mnkr, (iii) VA-anläggningar om 18 mnkr, (iv) efterbehandling av kvartersmark om 100 mnkr. För gatu- och parkanläggningar, kultur- och fritidsanläggningar samt

dagvattenanläggning inkluderas 15 mnkr för upplåningskostnad under byggtid. (pkt 1). Beloppen avser investeringskostnader per 2019-05.
Beslutet avser även framtida drift- och kapitalkostnader för G3 (pkt 3 och 4).

Genomförandetiden för den huvudsakliga investeringsvolymen bedöms vara och bör eftersträvas bli 5-6 år eftersom byggtiden driver kostnader på olika sätt genom t.ex. projektledning, etablering av entreprenör, prisförändringar vid inköp m.fl. En längre genomförandetid är möjlig men påverkar kostnadsbilden.

Det finns sedan tidigare beslutade medel om 11,7 mnkr för etapp G3 avseende övergripande programmering och gestaltning, tillståndsansökan för vattenverksamhet samt framtagande av övergripande styrdokument m.fl. Det finns även sedan tidigare beslutade medel om 853 tkr avseende drift (teknisk drift) för delar av vissa anläggningar (bad, pir och dagvattenanläggning) i etapp G3.

För projekt Norrtälje Hamn innebär beslutet för etapp G3 att projektet får ett tydligt ramverk för helheten av projekt Norrtälje Hamn. Markförsäljning motsvarande ca 764 mnkr (ca 800 byggrätter) möjliggörs. Det ger samtidigt goda planeringsförutsättningar för att genomföra stadsomvandlingen på ett förutsägbart och framgångsrikt sätt. Kända förutsättningar innebär och bidrar till en lägre risknivå. Beslutet innebär avslutningsvis att erforderliga infrastrukturarbeten kan upprätthållas kontinuerligt vilket påverkar kostnadsbilden gynnsamt. Planering påbörjas omgående och produktionen av infrastrukturen kan starta i Q1 2021. Byggrätter bedöms vara tillgängliga för bostadsproduktion ca 3-4 år efter det grundläggande infrastrukturarbetet påbörjats.

Investeringsbeslutet för etapp G3 bedöms innebära ett resultat på ca +197 mnkr för kommunen främst genom markförsäljning.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende investeringsbegäran G3 Norrtälje Hamn
Bilaga 1 Investeringsbilaga Norrtäje hamn - Genomförande G3
Bilaga 2 Inv- o driftkostnadskalkyl G3 Norrtälje hamn 200213 rev. 200310
Bilaga 3 Redovisning investering och bakgrund etapp G3 Norrtälje Hamn 200213 rev 200310 [Skrivsk
Bilaga 4 Masterplan_Illustrationsplan Norrtälje Hamn 2020-02-03

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Ulrika Falk (S) yrkar bifall till kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag.

Anders Olander (C) yrkar på en redaktionell ändring på sidan 10 i tjänsteutlåtandet, i tabellen för kostnader och intäkter under år 2025 har ett minus fallit bort.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag med Anders Olanders (C) tilläggsyrkande, som bifalls av Ulrika Falk (S), och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Projektledare Norrtälje Hamn
Projektchef Norrtälje Hamn
Samhällsbyggnadsdirektör
Teknisk direktör
Ekonomichef
Koncerncontroller

NORRTÄLJE KOMMUN

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: 2020-03-10
Diarienummer: KS 2017-740

Kommunstyrelsekontoret

Handläggare: Pernilla Logren
Titel: Projektledare för Norrtälje hamn
E-post: Pernilla.logren@norrtalje.se

Till:
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Norrtälje Hamn – begäran om investeringsmedel

för fortsatt exploatering och upplåningskostnader för etapp G3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja kommunstyrelsen 585 mnkr i investeringsanslag för att genomföra infrastrukturarbeten inom den återstående genomförandeetappen G3 alternativ B fördelat på gatu- och parkanläggningar inkl. efterbehandling om 409 mnkr, kultur- och fritidsanläggningar om 58 mnkr, Va-anläggningar om 18 mnkr, efterbehandling av kvartersmark om 100 mnkr. För gatu- och parkanläggningar, kultur- och fritidsanläggningar samt dagvattenanläggning inkluderas 15 mnkr för upplåningskostnad under byggtid.

2. Finansiering (pkt 1) sker med egna medel.

3. Bevilja kommunstyrelsen att i Mål och Budget inarbeta totala driftkostnader (teknisk drift och kapitalkostnader) för gatu- och parkanläggningar i etapp G3 enligt:
   - Totalt 3 mnkr för år 2025
   - Totalt 6 mnkr för år 2026 (dvs ytterligare 3 mnkr)
   - Totalt 10 mnkr för år 2027 (dvs ytterligare 4 mnkr)
   - Totalt 12 mnkr för år 2028 (dvs ytterligare 2 mnkr)
   - Totalt 12,8 mnkr årligen fr.o.m. år 2029 (dvs ytterligare 0,8 mnkr)

4. Bevilja kommunstyrelsen att i Mål och Budget inarbeta totala driftkostnader (teknisk drift och kapitalkostnader) för kultur- och fritidsanläggningar i etapp G3 samt konst i etapp G1-G3 enligt:
   - Totalt 0,5 mnkr för år 2026
   - Totalt 1 mnkr för år 2027 (dvs ytterligare 0,5 mnkr)
   - Totalt 2,9 mnkr årligen fr.o.m. år 2028 (dvs ytterligare 1,9 mnkr)

5. Årliga tillkommande driftkostnader för Va-anläggningar i etapp G3 finansieras inom VA-kollektivet.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Detta investeringsbeslut (pkt 1) avser medel för utbyggnad av sista etappen benämnd G3 i projekt Norrtälje Hamn, totalt 585 mnkr. Två alternativa utföranden har tagits fram och detta ärende utgår från alternativ B. Detta är en besparing i jämförelse till alternativ A – hänvisning sker till Bilaga 3.

Investeringen består av (i) gatu- och parkanläggningar inkl. efterbehandling om 409 mnkr, (ii) kultur- och fritidsanläggningar om 58 mnkr, (iii) VA-anläggningar om 18 mnkr, (iv) efterbehandling av kvartersmark om 100 mnkr. För gatu- och parkanläggningar, kultur- och fritidsanläggningar samt dagvattenanläggning inkluderas 15 mnkr för upplåningskostnad under byggtid. (pkt 1). Beloppen avser investeringskostnader per 2019-05.
Beslutet avser även framtida drift- och kapitalkostnader för G3 (pkt 3 och 4).

Genomförandetiden för den huvudsakliga investeringsvolymen bedöms vara och bör eftersträvas bli 5-6 år eftersom byggtiden driver kostnader på olika sätt genom t.ex. projektledning, etablering av entreprenör, prisförändringar vid inköp m.fl. En längre genomförandetid är möjlig men påverkar kostnadsbilden.

Det finns sedan tidigare beslutade medel om 11,7 mnkr för etapp G3 avseende övergripande programmering och gestaltning, tillståndsansökan för vattenverksamhet samt framtagande av övergripande styrdokument m.fl. Det finns även sedan tidigare beslutade medel om 853 tkr avseende drift (teknisk drift) för delar av vissa anläggningar (bad, pir och dagvattenanläggning) i etapp G3.

För projekt Norrtälje Hamn innebär beslutet för etapp G3 att projektet får ett tydligt ramverk för helheten av projekt Norrtälje Hamn. Markförsäljning motsvarande ca 764 mnkr (ca 800 byggrätter) möjliggörs. Det ger samtidigt goda planeringsförutsättningar för att genomföra stadsomvandlingen på ett förutsägbart och framgångsrikt sätt. Kända förutsättningar innebär och bidrar till en lägre risknivå. Beslutet innebär avslutningsvis att erforderliga infrastrukturarbeten kan upprätthållas kontinuerligt vilket påverkar kostnadsbilden gynnsamt. Planering påbörjas omgående och produktionen av infrastrukturen kan starta i Q1 2021. Byggrätter bedöms vara tillgängliga för bostadsproduktion ca 3-4 år efter det grundläggande infrastrukturarbetet påbörjats.

Investeringsbeslutet för etapp G3 bedöms innebära ett resultat på ca +197 mnkr för kommunen främst genom markförsäljning.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har 2014-04-14 antagit detaljplanen (skelettplanen) gällande infrastrukturen i Norrtälje Hamn och har i tidigare beslut beviljat medel för etapp G1-G2 om totalt 1 021 mnkr inklusive kaj, VA och bro. Projektet har under 2019 tagit fram förutsättningar, kostnader m.m. för etapp G3 vilket nu grundar aktuell begäran av investeringsbeslutet för etapp G3, den sista i utbyggnadsetappen av Norrtälje Hamn. För att beskriva målbilden och effekterna av investeringsanslagen har en Design- och funktionsmanual tagits fram (bilaga 5) som avser att sammanfatta helheten vad investeringarna ska leda till, vad anslaget ska täcka etc.

För projekt Norrtälje Hamn har beslutats (2016) att upplåningskostnader för projektets investeringsanslag avseende etapperna G1-G2 under perioden 2016-2022 skall belastas direkt i projektet och ekonomiavdelningen beslutade kostnaden till 4 mnkr årligen, totalt 28 mnkr. Kostnaden motsvaras av upplåningskostnader för skillnaden mellan utgifter och intäkter (framtung investering) under utbyggnadstiden till dess att exploateringsintäkterna kan tillgodogöras från intäkter från markförsäljningar och gatukostnadsersättningar. Inför investeringsärendet för etapp G3 har det istället beslutats att redan vid investeringsbeslutet bedöma upplåningskostnader varför dessa nu ingår i begäran om investeringsmedel.

Intäkterna som genereras av exploateringen av etapp G3 är av största vikt för att balansera projektet som helhet, etapp G1-G3. Det har från början varit känt och redovisat att huvuddelen av intäkterna och bästa intäkt per kostnadsenhet m.m. genereras i G3. Detta faktum är en av de väsentliga delarna för att upprätthålla den kontinuitet och tidplan som tidigare redovisats. Tidsspannet mellan påbörjad infrastruktur med gator, VA m.m. till dess att byggrätter är byggklara i G3 är ca 3-4 år jämte bostadsproduktion vilket innebär att god framförhållning är viktigt även om byggrätterna inte är av omedelbart intresse i närtiden.

Kommunfullmäktige har i tidigare beslut beviljat medel om totalt 1 021 mnkr inkl VA och bro avseende medel för genomförandet av infrastruktur i Norrtälje Hamn inom etapp G1 och G2. Genomförandet av etapp G1 och G2 pågår för närvarande mycket aktivt och alla planerade aktiviteter är initierade och pågår eller har avslutats. Tidplanen följs i huvudsak och det saknas idag kännedom om några väsentliga avvikelser.
De väsentliga aktiviteterna kan nämnas vara följande:

- Entreprenad för byggnation av ny kajkonstruktion är färdigställd i sin helhet.
- Entreprenad för ombyggnad av gatu- och VA-arbeten inklusive ombyggnad av pumpstation P3 i etappen (benämnd 2A/P3, del av etapp G1), har avslutas.
- Entreprenader för efterbehandling av förorenad mark är färdigställda i G1 och pågår i G2. Efterbehandling av hela G1 och G2 beräknas vara klart under 2020.
- Entreprenader för nytt huvudnät för gata och VA pågår inom etapperna G1-G2 och delar av huvudnäten är aktiverade och överlämnade till förvaltning.
- Entreprenad för rivning av samtliga byggnader i etapp G1 och G2 har avslutats i januari 2020.
- Byggherrar bedriver byggnation av bostäder och lokaler i totalt 5 kvarter i G1 och G2. Två kvarter är färdigställda och inflyttade per 2020-02 i etapp G1.

Bild 1 ovan visar hamnområdet 2020-01-21 mot öster där de västliga delarna av området har överlämnats och inflyttning har skett i flera kvarter. Stor del av kajstråket är färdigställt och bostadsproduktion pågår i fem kvarter.

Progressen av tidigare beslutat, utfört och pågående arbete i etapperna G1-G2 innebär att genomförandet av hamnprojektet rent geografiskt har nått fram till de östligare delarna som motsvaras av etapp G3 (se bild 2 nedan) och som nu står på tur att detaljprojekteras och genomföras. För att kunna säkerställa kontinuitet av framtagna byggrätter på bostadskvarteren i etapp G3 behöver kommunens utbyggnad av infrastruktur (gata, va mm) ha en framförhållning på ca 3-4 år och påbörjas under 2020.

Bild 2 *ovan visar den övergripande indelningen av etapper G1-G3 och huvudtidplan. Denna tidplan har inte förändrats i sak sedan 2014. Genomförandeetappen G3 omfattar arbeten i Galären samt anslutning till kvarteren 9-14 (orange markering).*

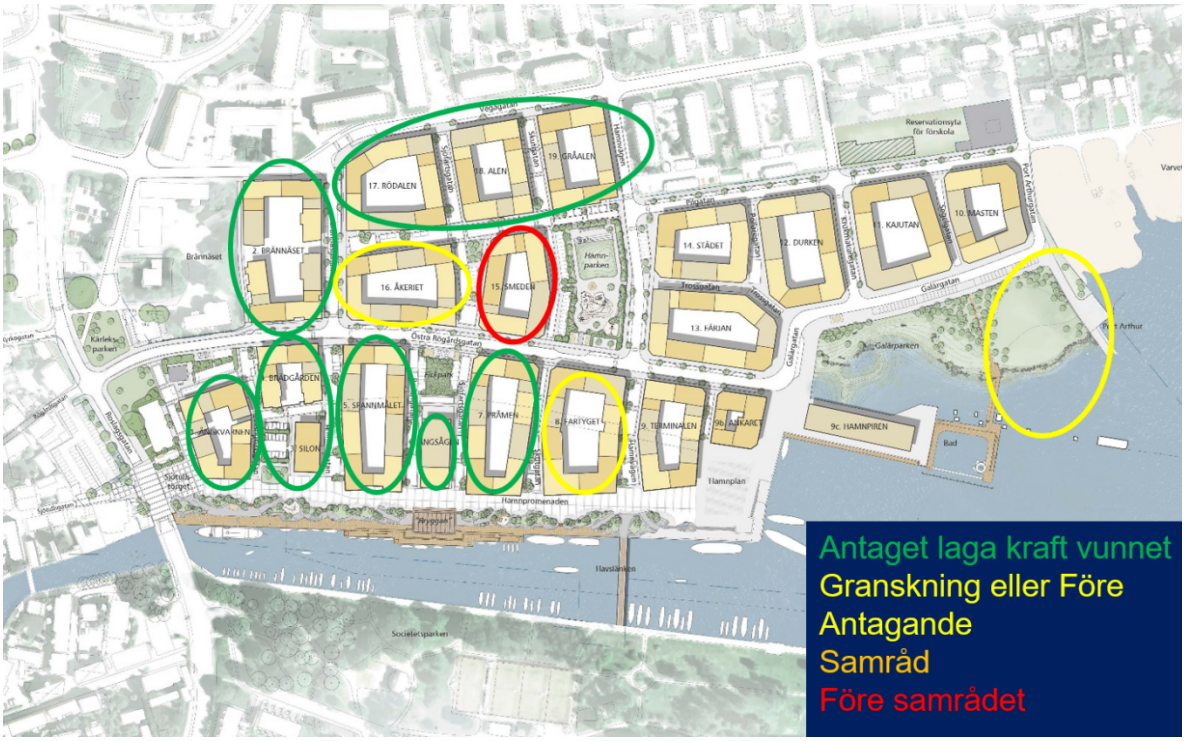


Bild 3 *ovan visar status för detaljplaneringen februari 2020 och att detaljplaneringen i huvudsak följer tidigare presenterad prognos. Totalt för etapp G1-G2 återstår att planlägga (antaga) ca 400 byggrätter och målet är att samtliga byggrätter (totalt ca 1 100 byggrätter) i etapp G1-G2 ska vara lagakraftvunna senast under år 2021 Q1.*

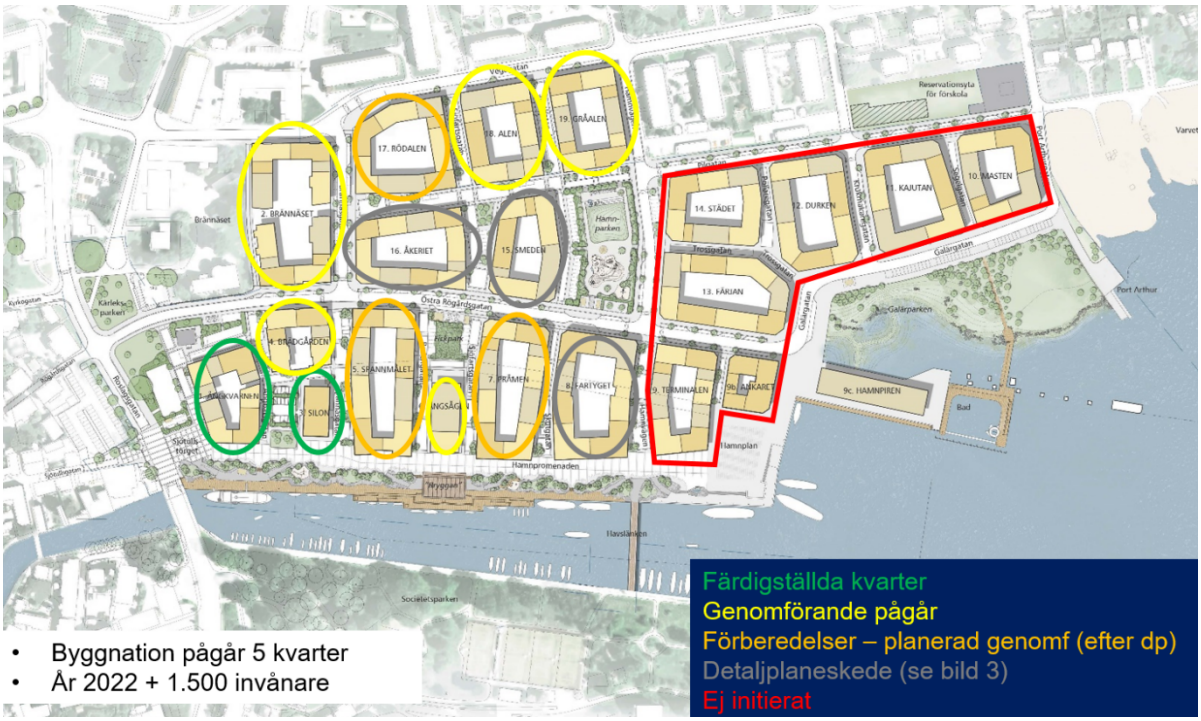


Bild 4 *ovan visar att det idag pågår bostadsproduktion på fem (5) kvarter i Norrtälje Hamn och ytterligare kvarter planeras att starta upp under 2020. Utbyggnaden sker i huvudsak enligt tidplanering.*

Vid planeringen av ärendet för etappen G3 har två alternativ tagits fram, alternativ A och B. Den senare innebär en viss besparing genom att vissa programval tagits bort från alt A. Målbilden som projektet utgått ifrån kan sägas motsvara alternativ A. I syfte att hitta vissa besparingsmöjligheter har alternativ B tagits fram, i en balans mellan att behålla viktiga värden i projektet och hitta investeringsdelar som antingen kan tas bort eller avvaktas till senare val i framtiden.
Projektet har i sin beredning rekommenderat alternativ B vilket ärendet utgår ifrån. Hänvisning till bilaga 3 sid 56-58.

Koppling till gällande styrdokument

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

- Kommunfullmäktiges Vision och värdegrund
  Norrtälje kommun – Global livsstil, lokalt liv

- Mål och budget 2020-2022 med följande förtydliganden;

  Kommunfullmäktiges målområde 1: Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi
  1.1 En ekonomi i balans
  1.2 En effektiv verksamhet

  Kommunfullmäktiges målområde 2: Norrtälje kommun ska förvaltas och utvecklas på ett miljö- och klimatmässigt hållbart sätt
  2.3 Ta hänsyn till biologisk mångfald i Norrtälje kommuns mark- och vattenägande och Säkerställ hållbar exploatering

  Kommunfullmäktiges målområde 5: Norrtälje kommun ska vara en trygg och säker kommmun – i både vardag och kris
  5.1: Stärka tryggheten på gator och torg i hela Norrtälje kommun

  Kommunfullmäktiges målområde 6: Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun där människor trivs och entreprenörskap uppmuntras
  6.2 Säkerställa en varierad bostadsförsörjning som möter befolkningstillväxten

Kommunfullmäktiges målområde 7: Norrtälje kommun ska vara en inkluderande kommun som främjar människors livskvalitet, egenmakt och egenförsörjning
7.2 Skapa förutsättningar för kultur- och fritidsaktiviteter som främjar ökad livskvalitet

- Beslutad Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn ver 2.0 dat 2018-08-22.
- Beslutat Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn dat 2017-11-27
- Framtagen Design- och Funktions Manual för Norrtälje Hamn dat 2017-04-10.

Lagkrav

Upphandlingsregler i LOU.
Tillstånd krävs av Mark- och miljödomstolen i form av vattendom inkl en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Beslut om tillstånd till vattenverksamhet erhölls av Nacka Tingsrätt Mark- och miljödomstolen 2020-01-10.

Samberedning

Samberedning har skett med ekonomiavdelningen och ekonomidirektören samt berörda avdelningar på Kommunstyrelsekontoret och Tekniska kontoret (VA- avdelningen, Gatu- och parkavdelningen, Renhållningsavdelningen, Mark- och exploateringsavdelningen). Samberedning av relevanta frågor för tex skola har beretts med Barn och utbildningskontoret och frågor om kultur- och fritidsanläggningar har beretts med Kultur- och fritidskontoret.

Löpande information har skett i samband med rapportering av uppsiktsplikten av projektet samt kontinuerligt vid styrgruppen för hamnprojektet vid kommunstyrelsekontorets arbetsutskott. Investeringsärendet har tidigare redovisats i såväl ledningsgruppen för hamnprojektet som är bemannad av representanter från flertal avdelningar från Samhällsbyggnadskontoret och Tekniska kontoret.
Ärendet har hanterats på veckoberedning den 28 november 2019 samt senast på Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 22 januari 2020.

Beskrivning av ärendet

Allmänt
Investeringsärendet avser begäran av medel för sista etappen G3 i syfte att möjliggöra ett färdigställande av infrastrukturen i hela Norrtälje Hamn. Det innefattar efterbehandling av förorenad mark, utbyggnad av gatu- och VA-nätet i anslutning till kvarteren 9-14 samt utbyggnad av området ”Galären” med dagvattenpark, bad och pir m.m. i den östra delen av hamnprojektet.

Ärendet ger förutsättningar och ramverk för att kunna nå den målbild och helhet som bl.a. redovisas nedan i bild 5 och bild 6. Ärendet innebär att projektet får ett tydligt ramverk för hela projektet –för alla etapper - att förhålla sig till samt att de huvudsakliga målen och förväntningarna kan fastställas på ett bra sätt. Att kommunen håller kontinuitet och tidplanen har hittills varit en framgångsfaktor gentemot intressenter och exploatörer.

Bild 5 *ovan visar målbilden för projekt Norrtälje Hamn och som bl.a. grundar budget och utgör ett ramverk som projektet arbetar efter.*

Bild 6 *ovan visar den översiktliga Illustrationen daterad 2020-02-03 av projektområdet (G3 alt. B) och den struktur som ingår i målbilden, budget och inriktning projektet arbetar efter. Se bilaga 4.*

De arbeten som aktualiseras i etapp G3 (detta ärende) kommer att bedrivas på i princip liknande sätt som de nu pågående arbetena i etapperna G1 och G2. Detta innebär att kommunens arbeten med utbyggnad av infrastrukturen (sanering, grundförstärkning, gatu- och VA-arbeten, kultur- och fritidsanläggningar samt finplanering) kommer att bedrivas parallellt med bostadsbyggnationen inom de enskilda kvarteren där olika enskilda byggherrar ansvarar för bostadsbyggandet. Detta är nödvändigt för att skapa ny gatustruktur och tillgänglighet för de nya stadskvarteren i området men är också tekniskt betingat p.g.a. grundläggningsnivåer och liknande.

Principiellt indelas utbyggnaden enligt följande;

- Efterbehandling av förorenad mark på allmän plats och kvartersmark
- Grundläggning gata, kaj, bad m.m.

- VA
- Finplanering (ytskikt, plantering, möblering och konst m.m.).

Efterbehandling (sanering) av förorenad mark;
Norrtälje Hamn-området har under lång tid använts för industriverksamhet av olika slag. Området är också utfyllt successivt genom historien. Handelsträdgård, spannmåls-hantering, bensinmackar, åkeri, smide, ångsåg, flislagring och färjeterminal är exempel på tidigare verksamheter. Den östra delen av området har använts som deponi för hushålls- och industriavfall och består till stor del av utfyllnad med avfall av olika slag.

De mark-, grundvatten-, och sedimentprover som har tagits i området visar att området som helhet är förorenat. Föroreningarna är heterogena, d.v.s. många olika föroreningsslag har påträffats och halterna varierar stort. För att göra det möjligt att omvandla Norrtälje Hamn till en levande stadsdel där det är hälsosamt att bo och vistas, liksom för att minska vidare spridning av föroreningar till främst Norrtäljeviken, krävs det omfattande åtgärder i form av efterbehandling (sanering) av marken.

Projektet har arbetat fram platsspecifika riktvärden som är principiellt tillämpbara för hela Norrtälje Hamn och varierar beroende på planerad markanvändning samt med djup. Riktvärdena utgår från Naturvårdsverket metodik. Flera anpassningar för att ge extra skydd har också tillkommit i dialogen med tillsynsmyndigheten (Bygg- och miljönämnden). Riktvärdena har antagits av Bygg- och miljönämnden 2016-10-13.
Riktvärdena är utgångspunkten för att besluta efterbehandlingsmål för respektive efterbehandlingsetapp (genomförs kopplat till byggetapperna). Varje efterbehandlingsetapp anmäls separat till och regleras av tillsynsmyndigheten. Vid genomförandet sker ytterligare provtagningar och massorna klassas. Massor som uppfyller efterbehandlingsmålet (riktvärdet) kan ligga kvar eller återanvändas inom motsvarande yta i etappen, förutsatt att de uppfyller tekniska krav för konstruktionen. Projektet har som mål att spara och återanvända så mycket massor som går utifrån miljömässiga och tekniska aspekter.

Grundläggning gata, kaj mm (inkl pålning och kc-förstärkning mm);
Generellt gäller att gatunätet i sin helhet måste ha grundförstärkning i någon form, främst med hänsyn till VA-nätet som är känsligt för sättningar. Resultatet av geotekniska undersökningar ger att påldäck blir nödvändigt för praktiskt taget hela genomförandeetappen G3. Området har tidigare varit ett tippområde som fyllt ut Norrtäljeviken. Fyllningen har skett med en mångfald olika material på ett oplanerat sätt. Djupet till berg är ca 25 – 35 m.
Inom grundläggningsarbetet ingår fyllningsarbeten till de nya nivåerna i hamnområdet. I samband med fyllningsarbetena samordnas förläggning av VA och olika media i övrigt.

VA;
Merparten av VA-nätet inklusive upprustning av den befintliga pumpstationen P3 utförs inom de tidigare etapperna *Fortsatt exploatering inom etapperna G1 och G2* samt *Gatu- och parkanläggningar inkl. VA etapperna 1, 2A och 2B.*

Återstående arbeten avseende VA utgörs i etappen G3 huvudsakligen av dagvattenreningsanläggning, dagvattenledningar och bräddledning från pumpstation 4.

Finplanering (ytskikt) mm;
Finplaneringen, d.v.s. ytskikt, möblering, belysning, och gatornas överbyggnader, plantering, bryggor m.m. utformas i enlighet med det upprättade styrdokumentet *Design- & funktionsmanualen* daterad 2017-04-10 och den övergripande *Illustrationsplan Masterplan Norrtälje Hamn* daterad 2020-02-03. Handlingarna beskriver system, ramverk och ambitionsnivå för de offentliga rummen inom området och i anslutning till befintliga delar av stadskärnan. Arbetet med att ta fram en version 2.0 av *Design- & funktionsmanualen* pågår och kommer att färdigställas under 2020.

Upphandlingar mm;
Aktuellt investeringsärende kommer i huvudsak avropas i form av totalentreprenader inom befintligt pågående strategisk samverkansavtal med NCC, vilket bedöms vara den mest lämpliga och den mest ekonomiskt fördelaktiga entreprenadformen.

Konsekvensanalys/riskanalys

Nollalternativet
Att inte genomföra aktuell etapp G3, innebär att skelettplanen inte genomförs fullt ut.
Det innebär även att förväntade intäkter om ca 764 mnkr för byggrätter i etapp G3 inte kan åtnjutas.
Det senare innebär även att intäkterna från G3 inte bidrar till att balansera upp de kostnadstunga etapperna G1-G2 som tidigare förutsatts.

Senareläggning av etapp G3
Om beslutet senareläggs kommer sannolikt ökade kostnader för genomförandet uppstå för dels produktion och projektresurser. Upplåningskostnader (ränta) kommer att belastas under längre period i avvaktan på senare intäkter. Detta måste avvägas mot förväntan om ökade intäkter, marknadsperspektiv m.m.

För eventuella prisindexförändringar som kan uppkomma av långa byggtider begärs inga extra medel. Indexförändringar är en framtida risk som är svår att bedöma och beräkna. Erfarenheten hittills i projektet är att det i genomsnittligt är ca 2% indexökning per år, men detta varierar. Eventuella avvikelser för tex indexförändringar särredovisas i samband med prognosuppföljning och rapportering i enlighet med investeringsreglementet och uppsiktsplikten, det senare två gånger per år till kommunstyrelsen.

Framförhållningen genom etablering av infrastruktur för att kunna möjliggöra byggnation av bostadskvarteren är ca 3-4 år. För att kunna möjliggöra ett kontinuerligt bostadsbyggande krävs därför att kommunens utbyggnad av gator och VA påbörjas 2020.

Allmänt
Etapp G3 ger den högsta intäkten per byggrätt jämfört med tidigare etapper G1-G2 vilket varit en planerad förutsättning enligt beskrivningen för investeringsärendet 2015.

Barnkonsekvensanalys

En Barnkonsekvensanalys Norrtälje Hamn dat. 2018-02-28 har tagits fram för att säkerställa barnperspektivet i planeringen av stadsdelen liksom barnens perspektiv på behoven i den nya stadsdelen. Rapporten togs fram genom att tillfråga barn och unga och fyra fokusområden valdes ut för att innefatta allt som påverkar barn och unga men med fokus på den allmänna platsmarken. Rapportens analys och åtgärdsförslag implementeras löpande i planeringen och genomförandet av Norrtälje Hamn och beaktas i utformning av de offentliga rummen.

Ekonomisk analys

Investeringsbeslutet innebär att investeringsmedel anslås som möjliggör för kommunen att fullfölja de ursprungliga intentionerna i skelettplanen från 2014.

Alternativ och besparing
Vid planeringen av ärendet för etappen G3 har två alternativ tagits fram, alternativ A och B. Den senare innebär en viss besparing genom att vissa programval tagits bort från alt A. Målbilden som projektet utgått ifrån kan sägas motsvara alternativ A. I syfte att hitta vissa besparingsmöjligheter har alternativ B tagits fram, i en balans mellan att behålla viktiga värden i projektet och hitta investeringsdelar som antingen kan tas bort eller avvaktas till senare val i framtiden.

Projektet har i sin beredning rekommenderat alternativ B vilket ärendet utgår ifrån. Hänvisning bl.a. till Bilaga 3 sid 54-58, 72.

Resultat av exploatering av etapp G3
Beslutet förväntas ge ett gynnsamt överskott (intäkter minus utbyggnadskostnad) ca +197 mnkr.

Investeringsplanering
Tidigare investeringsplanering i kommunstyrelsekontoret anger ett utrymme på ca 632 mnkr för hamnomvandlingen där alt B, motsvarande 585 mnkr ryms inom denna ram.

Finansieringsprincip
Principer för projektekonomin är sedan tidigare beslut 2015 att :

- bostadsexploatörer bekostar utbyggnaden av infrastruktur mm med undantag av
- Norrtäljes vardagsrum (kajstråk) som finansieras av kommunen.

Norrtäljes vardagsrum som utgörs av kajstråk har före hamnomvandlingen varit etablerat i staden som hamn och allmän plats och var vid tidpunkten för beslut om omvandling av hamnområdet i dåligt skick och behov av upprustning till en bedömd kostnad av minst 233 mnkr.

Vägval mm
Det kommer under genomförandet av etapp G3 behövas en del ställningstaganden om vissa funktioner, service och vid planläggning av återstående område kommer volymstudier behöva utredas. Detta innebär att projektkalkylen för G1-G3 inte kan visa ett exakt resultat utan ett spann som beror på framtida utvärderingar, beslut och vägval. Detta spann redovisas i bilaga 3 – sid 66 och visar att genomförande alt B ger ett spann mellan +122 mnkr till -93 efter att det sk vardagsrummet avräknats. Detta ger förutsättningar att nå ett rimligt ekonomiskt resultat.

Kapitalkostnader och aktivering
Kapitalkostnaderna aktiveras i ekonomisystemet i samband med slutbesiktning och överlämnande till förvaltning.

Anläggningarna i aktuellt ärende (G3) kommer att tas i anspråk etappvis med början år 2025 och vara fullt färdiga år 2030. Den tekniska driften av allmän plats bedöms inledningsvis uppgå till 0,1 mnkr för att succesivt öka till 0,9 mnkr år 2029 och den tekniska driften av kultur- och fritidsanläggningar bedöms uppgå till 0,1 mnkr år 2026 och öka till 0,26 mnkr fr.o.m. år 2029 då hamnprojektets gatunät och övriga anläggningar i sin helhet förutsätts vara klart. Årliga tillkommande driftkostnader för VA-ledningsnät i etapp G3 finansieras inom VA-kollektivet via brukningsavgifter, driftkostnaden för ledningsnätet uppgår till 0,2 mnkr fr.o.m. år 2025. Driftkostnad för vissa anläggningar (dagvattenanläggning, del av bad mm) är beslutade i tidigare ärende KF15-1076 §156, 2015-09-28.

Kostnader och intäkter över tid
Kassaflödet under genomförandetiden, anläggningskostnader inkl. upplåningskostnad under byggtid respektive intäkter (gatukostnadsersättning och markförsäljning) exkl. VA, bedöms enligt (avrundat mnkr):

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Summa
Kostnad	-5	-80	-100	-100	-100	-100	-55	-18	-9	-567
Intäkt					100	64	240	130	230	764
Summa	-5	-80	-100	-100	0	-36	185	112	221	197

Intäkter är större än kostnader, vilket ger en balans i etapp G3 med +197 mnkr. Projektet har även en målsättning att öka BTA byggvolym ytterligare med + 5% i syfte att öka intäkterna med ca 40 mnkr.

Anläggningskostnader för VA om 17,9 mnkr i etapp G3 finansieras inom VA-kollektivet via anslutningsavgifter. Anslutningsavgifterna (intäkterna) är högre än anläggningskostnaderna för VA totalt för G1-G3. Anslutningsavgifterna kommer, utöver projektkostnaderna för VA i Norrtälje Hamn, även att finansiera vissa kapacitetshöjande åtgärder i befintliga anläggningar i nära anslutning till projektområdet för Norrtälje Hamn.

Byggtid och påverkan
Bedömningen är att för den huvudsakliga investeringsvolymen eftersträva en byggtid kring 5-6 år eftersom byggtiden driver kostnader på olika sätt t.ex. projektledning, etablering av entreprenör, prisförändringar vid inköp. En längre genomförandetid är möjligt men påverkar kostnadsbilden för projektet.

För framtida eventuella indexförändringar som kommer av G3 begärs inga extra medel men betraktas som en väsentlig risk som är svår att bedöma. Erfarenheten hittills i projektet är att prisförändringar sker med ca +2 % i indexökning per år, men kan variera olika över tid. Avvikelser för ex. indexförändringar i förhållande till beslutad investeringsram särredovisas i samband med uppföljning och rapportering i enlighet med reglementet för investeringar. Rapportering sker främst i projekt Norrtälje Hamns statusrapportering för uppsiktplikten för beslut i KS.

Jämställdhetsanalys

Är inte tillämpligt.

Äldre- och tillgänglighetsanalys

Utformning och utbyggnad av Norrtälje Hamn är samverkat med Kommunala pensionärsrådet (KPR) och Rådet för funktionshinder (RFF) samt Trygg i Norrtälje kommun (TiNK), en barnkonsekvensanalys är framtagen för att säkerställa att Norrtälje Hamn blir en tillgänglig och trygg stadsdel för alla.

Tidplaner

Progressen av tidigare beslut för etapp G1-G2 innebär att genomförandet av hamnprojektet rent geografiskt har nått fram till de östligare delarna motsvarande etapp G3 som nu står på tur att genomföras. För att kunna säkerställa kontinuitet av byggrätter på bostadskvarter bör kommunens utbyggnad av infrastruktur (gata, va mm) påbörjas under 2020.

Markanvisningar och planering av byggrätter sker efter beslut om investeringsmedel för G3.

Aktuell övergripande tidplan (se bild nedan) i projekt Norrtälje Hamn syftar bl.a. till att skapa förutsättningar för kontinuitet för bostadsbyggandet med färdigställande av hela Norrtälje Hamn senast 2030 samt effektivt utnyttjande av egna resurser (projektkontor mm).

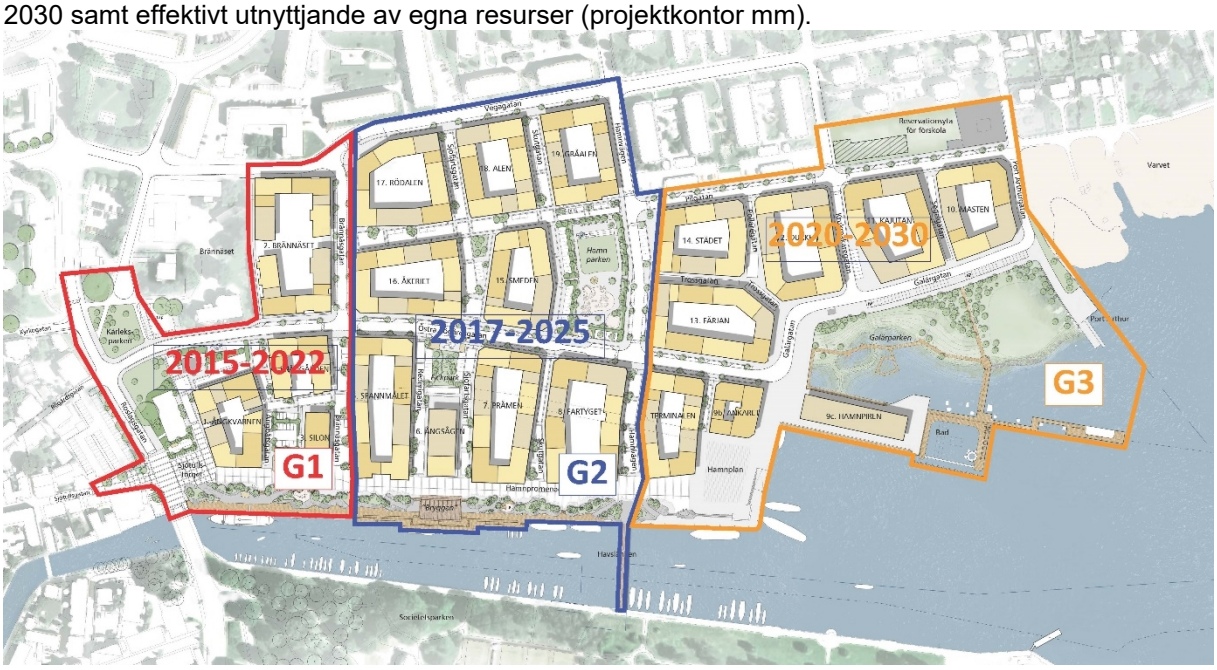


Bild 2 *ovan visar den övergripande indelningen av etapper G1-G3 och huvudtidplan. Denna tidplan har inte förändrats i sak sedan 2014. Genomförandeetappen G3 omfattar arbeten i Galären samt anslutning till kvarteren 9-14 (orange markering).*

Magnus Åberg
Ekonomidirektör
Kommunstyrelsekontoret

Roger Gustafsson
Projektchef
Kommunstyrelsekontoret

Bilagor

1. Investeringsbilaga – Fortsatt exploatering av Norrtälje Hamn, etapp G3 dat. 200310
2. Investerings- och driftkostnadskalkyl, etapp G3 dat. 200310
3. Redovisning investering och bakgrund etapp G3 Norrtälje Hamn dat 200213 rev. 200310
4. Masterplan/Illustrationsplan Norrtälje Hamn dat. 2020-02-03
5. Norrtälje Hamn Design- och funktionsmanual 2017-04-10 (bifogas ej)

Beslut skickas till

Projektledare Norrtälje Hamn
Projektchef Norrtälje Hamn
Samhällsbyggnadsdirektör
Teknisk direktör
Ekonomichef
Koncerncontroller

Bilaga 1

Investeringsbilaga

Projekt: Fortsatt exploatering av Norrtälje hamn, etapp G3

Innehåll	Sida
Programbeskrivning	2
Ekonomi	3-6
Upphandling, entreprenadform	6
Programansvarig, projektledare, resurser	6
Risker	7
Tider	7-8
Nyckeltal	9

PROGRAMBESKRIVNING

Projektet ingår i kommunens program för exploatering av Norrtälje hamn och är en del av genomförandet av detaljplanen Norrtälje hamn – skelettplan m.fl. Norrtälje hamn är ett omvandlingsprojekt för en ny stadsdel i Norrtälje stadskärna. Området ska bli en utvidgning av den befintliga stadskärnan genom exploatering av nuvarande industrihamn med omnejd. I denna stadsutveckling ansvarar Norrtälje kommun för utbyggnad av mark för allmän plats såsom gator, kaj, torg och parker, för kultur- och fritidsanläggningar som bad, konst och sjösättningsramp samt för utbyggnad av VA-anläggningar.

Utbyggnaden av området sker etappvis. Detta investeringsärende omfattar fortsatt exploatering inom den sista etappen, genomförandeetapp G3, vilket innebär ett färdigställande av infrastruktur inom markerat område G3 i kartan nedan.

Illustration Genomförandeetapper G1-G3. Aktuellt ärende avser etapp G3 (orange markering).

EKONOMI

Detta investeringsärende omfattar genomförande av fullt färdig infrastruktur, dvs. VA, gator, torg, pir, bad m.m., avseende genomförandeetapp G3.
Begäran om investeringsmedel är baserad på kostnadsberäkningar i Mark- och exploateringskalkylen (MEX-kalkylen), se bilaga 3 *Redovisning investering och bakgrund etapp G3 Norrtälje Hamn 2020-02-13*. Kostnadsberäkningar i MEX-kalkylen baseras på kostnadsbedömningar upprättade av konsultspecialisten Röda Tråden AB samt underlag av NCC Sverige AB och projektets erfarenheter från hittills genomförda etapper och entreprenader i Norrtälje Hamn.

INVESTERINGS- OCH DRIFTKOSTNADER NORRTÄLJE HAMN G3

Aktuellt investeringsärende för etapp G3 motsvarar totalt 586 mnkr varav gatu- och parkanläggningar inkl. efterbehandling om 408 mnkr, kultur- och fritidsanläggningar om 58 mnkr, Va-anläggningar om 18 mnkr, efterbehandling av kvartersmark om 100 mnkr, 15 mnkr för upplåningskostnad under byggtid är inkluderade för gatu- och parkanläggningar, kultur- och fritidsanläggningar resp. dagvattenanläggning (prisindex 2019-05) samt driftkostnader enligt nedan. Kostnaderna i etapp G3 och totalt i projektet balanseras enligt efterföljande avsnitt ”Intäkter” på sid 6 nedan.

Investeringskostnader

Gatu- och parkanläggningar och ebh kvarter	
Utredning och projektering	54 476 tkr
Anläggningskostnad	363 171 tkr
Byggherrekostnad	32 685 tkr
Oförutsett	45 033 tkr
Upplåningsränta	13 194 tkr
SUMMA	**508 559 tkr**

Kultur- och fritidsanläggningar	
Utredning och projektering	5 978 tkr
Anläggningskostnad	41 854 tkr
Byggherrekostnad	3 767 tkr
Oförutsett	5 160 tkr
Upplåningsränta	1 500 tkr
SUMMA	**58 259 tkr**

VA-anläggningar	
Utredning och projektering	1 935 tkr
Anläggningskostnad	12 903 tkr
Byggherrekostnad	1 161 tkr
Oförutsett	1 600 tkr
Upplåningsränta	306 tkr
SUMMA	**17 906 tkr**

Driftkostnader

Gatu- och parkanläggningar, ebh kvarter	
Kapitalkostnader	
Avskrivning 0-100 år	4 221 tkr/år
Ränta 1,5 %	7 606 tkr/år
Summa kapitalkostnader	*11 827 tkr/år*
Teknisk drift*	
Lokalgator	605 tkr/år
Bryggpromenad	20 tkr/år
Midsommarplatsen	207 tkr/år
Konst G1-G3	55 tkr/år
Summa teknisk drift	*883 tkr/år*
SUMMA	**12 710 tkr/år**

Kultur- och fritidsanläggningar	
Kapitalkostnader	
Avskrivning 0-100 år	1 752 tkr/år
Ränta 1,5 %	879 tkr/år
Summa kapitalkostnader	*2 631 tkr/år*
Teknisk drift*	
Sjösättning inkl. gata	30 tkr/år
Bad inkl. bryggor och ledverk	215 tkr/år
Båtbryggor	10 tkr/år
Summa teknisk drift	*255 tkr/år*
SUMMA	**2 886 tkr/år**

VA-anläggningar	
Kapitalkostnader	
Avskrivning 50 år	502 tkr/år
Ränta 1,5 %	269 tkr/år
Summa kapitalkostnader	*771 tkr/år*
Teknisk drift*	
Va-anläggningar	200 tkr/år
Summa teknisk drift	*200 tkr/år*
SUMMA	**971 tkr/år**

*Teknisk drift för delar av anläggningar är beslutade i tidigare investeringsärende Norrtälje Hamn från 2015.
Se även bilaga 2 *Investerings- och driftkostnadskalkyl G3 Norrtälje Hamn.*

Kostnader över tid
Upplåningskostnader för G3 är bedömt till totalt 15 mnkr och fördelas per år enligt nedanstående tabell (avrundat mnkr):

År	2021	2022	2023	2024	2025	**Summa**
Ränta	1,4	2,9	4,4	3,4	2,8	**15**

Anläggningskostnader per år exkl. VA bedöms fördelas per år enligt nedanstående tabell (avrundat mnkr):

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	**Summa**
Kostnad	5	80	100	100	100	90	50	18	9	**552**

Anläggningskostnader per år avseende VA bedöms fördelas per år enligt nedanstående tabell (avrundat mnkr):

År	2023	2024	2025	**Summa**
Kostnad	8	6	4	**18**

INTÄKTER
Investeringsärendet för G3 har en prognostiserad intäkt på ca 764 mnkr
Exploateringsintäkterna (gatukostnadsersättning och markförsäljning) bedöms fördelas per år enligt (avrundat mnkr):

År	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**Summa**
Intäkt	100	64	240	130	230	**764**

Kostnader och intäkter över tid
Kassaflödet under genomförandetiden, anläggningskostnader och räntekostnader (exkl. VA och räntekostnader VA) respektive intäkter (gatukostnadsersättning och markförsäljning), bedöms enligt (avrundat mnkr):

År	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**Summa**
Kostnad	-5	-80	-100	-100	-100	-100	-55	-18	-9	-567
Intäkt					100	64	240	130	230	764
Summa	-5	-80	-100	-100	0	-36	185	112	221	**197**

Intäkter är större än kostnader, vilket ger en balans i etapp G3 med + ca 197 mnkr. Projektet har även en målsättning att öka BTA byggvolym ytterligare med + 5% i syfte att öka intäkterna med ca 40 mnkr.

Anläggningskostnader för VA om 18 mnkr i etapp G3 finansieras inom VA-kollektivet via anslutningsavgifter. Driftkostnader för VA finansieras inom VA-kollektivet via brukningsavgifter. VA-anläggningar är bedömda att ianspråktas i sin helhet från år 2025.

Se även bilaga 3 *Redovisning investering och bakgrund etapp G3 Norrtälje Hamn 2020-02-13,* vilken beskriver mer detaljerat ekonomin för hela projekt Norrtälje hamn, som biläggs aktuellt tjut.

ALTERNATIVKALKYL
Projektkalkylen (Mexkalkylen) ger ett visst spann (alternativ) givet några olika inriktningsval som delvis kan betraktas som alternativkalkyler. Dock har projektet tydliga mål som projektet styr mot.

För det fallet att andra inriktningar blir aktuella t.ex. ökat antal hyresrätter, hotell eller minskad exploateringsgrad etc. måste alternativkalkyl tas fram för beslutsunderlag.

NOLLALTERNATIV
Nollalternativet innebär att kommunens åtagande enligt genomförandebeskrivning för detaljplanen Norrtälje hamn (skelettplanen) inte fullgörs. Det innebär även att planerade detaljplaner för kvarteren inte kan antas då de inte blir genomförbara.

Nollalternativet innebär således att etapp G3 inte genomförs. Det innebär även att förväntade intäkter för byggrätter i etapp G3 inte kan åtnjutas. Detta skulle innebära att kommunens markägande som är som störst i det område som värderas som högst p.g.a. dess läge vid Norrtäljeviken inte balanserar upp de kostnadstunga etapperna G1-G2.

UPPHANDLING OCH ENTREPRENFORM
Aktuellt investeringsärende kommer i huvudsak avropas i form av totalentreprenader inom befintligt pågående strategisk samverkansavtal med NCC, vilket bedöms vara den mest lämpliga och den mest ekonomiskt fördelaktiga entreprenadformen.

UPPHANDLINGSMODELL
Upphandling enligt LOU

PROGRAMANSVARIG
Roger Gustafsson, Projektchef Kommunstyrelsekontoret och
Pernilla Logren, Projektledare Norrtälje Hamn Kommunstyrelsekontoret.

PROJEKTLEDARE
Pernilla Logren, Kommunstyrelsekontoret.

RESURSER
Projektgrupp för Norrtälje hamn i huvudsak. Alla resurser är ej utsedda.

RISKBEDÖMNING

Bedömning av ekonomiska risker

De huvudsakliga riskerna för aktuellt ärende utgörs av;

Marknadsförutsättningar för bostadsmarknaden (försäljning och intresse för Norrtälje som marknad).

Kalkylens riktighet och prisavvikelse på anbud vid upphandling grundat på marknadsförutsättningar (entreprenader) och framtida indexökningar.

Kostnader beroende av omfattning av förorenad mark är bedömda men kan fortfarande variera p.g.a. det tippområde som historiskt byggts ut i den östra delen av projektområdet.

Kostnader beroende av grundläggningsmetod och dess omfattning är bedömda men kan fortfarande variera.

TIDER

Upphandling

Avrop/upphandling av projektering/entreprenader planeras att starta under 2020.

Entreprenadetapper

Efterbehandling, grundförstärkning, gata och VA;

G3: Efterbehandling, grundförstärkning/gata, VA: 2021-2026

Etappkarta: Bilden illustrerar omfattning och indelning huvuddelar avseende Efterbehandling av planerad etapp G3.

Etappkarta: Bilden illustrerar omfattning och indelning huvuddelar avseende Grundförstärkning, Gata och VA m.m. i planerad etapp G3.

Finplanering (Ytskikt, möblering, belysning, parker, överbyggnad gata m.m.)
G3: Finplanering: 2024-2030

Etappkarta: Bilden illustrerar omfattning och indelning huvuddelar avseende Finplanering i G3.

NYCKELTAL

Nyckeltal teknisk drift (drift & UH)

Gatu- och parkanläggningar, Kultur- och fritidsanläggningar och VA-anläggningar

Objekt	**Årlig drift**	**Enhet**
Gata standard A	35	Kr/kvm
Naturstensyta	35	Kr/kvm
Träd	3 000	Kr/st
Gatubelysning	1 500	Kr/st
Trygghet- & upplevelsebelysning	5	Kr/kvm
Stadsparker	80	Kr/kvm
Naturparker	40	Kr/kvm
Torg	35	Kr/kvm
Kaj	35	Kr/kvm
Pir	35	Kr/kvm
Dagvattendammar	40	Kr/kvm
Stadsbad	157	Kr/kvm
Bryggor	50	Kr/kvm
Konst allmän plats	5 000-10 000	Kr/st

Norrtälje Hamn G3, investeringskalkyl 2019 Kommunstyrelsekontoret, Gatu- och parkanläggningar. (Tkr)

Objekt	G3	s:a	utred./proj.	byggherre	s:a	oförutsett	upplåningsränta	s:a investering
Anläggningskostnad (tkr)								
Lokalgator inkl. grundförstärkning o finplanering	132 129	**132 129**	19 819	11 892	**163 840**	16 384	4 800	**185 024**
EBH allmän plats	38 523	**38 523**	5 778	3 467	**47 769**	4 777	1 350	**53 895**
EBH kvartersmark	71 706	**71 706**	10 756	6 454	**88 915**	8 892	2 550	**100 357**
Pir inkl. bryggor	48 472	**48 472**	7 271	4 362	**60 105**	6 011	1 800	**67 916**
Galärparken	42 642	**42 642**	6 396	3 838	**52 876**	5 288	1 494	**59 658**
Bryggpromenad mellan bad och Galärgatan	14 921	**14 921**	2 238	1 343	**18 502**	1 850	600	**20 952**
Midsommarplatsen	14 778	**14 778**	2 217	1 330	**18 325**	1 832	600	**20 757**
Summa anlägg. del	**363 171**	**363 171**	**54 476**	**32 685**	**450 332**	**45 033**	**13 194**	**508 559**
Summa investering etapp	**508 559**							

Norrtälje Hamn G3, driftkalkyl 2019 Kommunstyrelsekontoret, Gatu- och parkanläggningar, dagvattenanläggning, bad och konst (tkr)

Form	G3	s:a	utred./proj.	byggherre	s:a	oförutsett	upplåningsränta	s:a kapitaltjänst
Avskrivning och ränta (tkr)								
Avskrivning 0-100 år								
Lokalgator inkl. grundförstärkning o finplanering	1 611	**1 611**	242	145	**1 998**	200	30	**2 228**
EBH allmän plats	0	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**
EBH kvartersmark	0	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**
Pir inkl. bryggor	750	**750**	113	68	**930**	93	3	**1 026**
Galärparken	68	**68**	10	6	**85**	8	0	**93**
Bryggpromenad mellan bad och Galärgatan	497	**497**	75	45	**617**	62	1	**679**
Midsommarplatsen	143	**143**	21	13	**177**	18	0	**195**
Summa avskrivning								***4 221***
Ränta 1,5 %								
Lokalgator inkl. grundförstärkning o finplanering	1 982	**1 982**	297	178	**2 458**	246	72	**2 775**
EBH allmän plats	578	**578**	87	52	**717**	72	20	**808**
EBH kvartersmark	1 076	**1 076**	161	97	**1 334**	133	38	**1 505**
Pir inkl. bryggor	727	**727**	109	65	**902**	90	27	**1 019**
Galärparken	640	**640**	96	58	**793**	79	0	**872**
Bryggpromenad mellan bad och Galärgatan	224	**224**	34	20	**278**	28	9	**314**
Midsommarplatsen	222	**222**	33	20	**275**	27	9	**311**
Summa ränta								***7 606***
Summa anlägg. del	**8 517**	**8 517**	**1 278**	**767**	**10 561**	**1 056**	**210**	**11 827**

Objekt	G3	s:a			s:a			s:a drift
Driftkostnad (tkr)								
Lokalgator	601	**601**			**601**			**601**
Bryggpromenad mellan bad och Galärgatan	11	**11**			**11**			**11**
Midsommarplatsen	207	**207**			**207**			**207**
Konst	55	**55**			**55**			**55**
Summa anlägg. del	**819**	**819**			**819**			**819**

Summa årlig drift	**9 336**	**9 336**	**1 278**	**767**	**11 380**	**1 056**	**210**	**12 646**

Norrtälje Hamn G3, investeringskalkyl 2019 Kommunstyrelsekontoret, Kultur- och fritidsanläggningar. (Tkr)

Objekt	G3	s:a	utred./proj.	byggherre	s:a	oförutsett	upplåningsränta	s:a investering
Båtbryggor	1 587	**1 587**	238	143	**1 968**	197	150	**2 315**
Sjösättning inkl. gata	9 474	**9 474**	1 421	853	**11 748**	1 175	300	**13 223**
Bad inkl. bryggor och ledverk	24 793	**24 793**	3 719	2 231	**30 743**	3 074	900	**34 718**
Konst G1-G3	6 000	**6 000**	600	540	**7 140**	714	150	**8 004**
Summa anlägg. del	**41 854**	**41 854**	**5 978**	**3 767**	**51 599**	**5 160**	**1 500**	**58 259**
Summa investering etapp	**58 259**							

Norrtälje Hamn G3, driftkalkyl 2019 Kommunstyrelsekontoret, Kultur- och fritidsanläggningar (tkr)

Form	G3	s:a	utred./proj.	byggherre	s:a	oförutsett	upplåningsränta	s:a kapitaltjänst
Avskrivning och ränta (tkr)								
Avskrivning 0-100 år								
Båtbryggor	53	**53**	8	5	**66**	7	0	**72**
Sjösättning inkl. gata	41	**41**	6	4	**51**	5	0	**57**
Bad inkl. bryggor och ledverk	1 188	**1 188**	178	107	**1 474**	147	3	**1 624**
Konst G1-G3	0	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**
Summa avskrivning								***1 752***
Ränta 1,5 %								
Båtbryggor	24	**24**	4	2	**30**	3	2	**35**
Sjösättning inkl. gata	142	**142**	21	13	**176**	18	5	**198**
Bad inkl. bryggor och ledverk	372	**372**	56	33	**461**	46	14	**521**
Konst G1-G3	90	**90**	14	8	**112**	11	2	**125**
Summa ränta								***879***
Summa anlägg. del	**171 941**	**171 941**	**16 076**	**10 005**	**139 763**	**13 725**	**3 655**	**2 631**

Objekt	G3	s:a			s:a			s:a drift
Driftkostnad (tkr)								
Sjösättning inkl. gata	30	**30**			**30**			**30**
Bad inkl. bryggor och ledverk	215	**215**			**215**			**215**
Båtbryggor	10	**10**			**10**			**10**
Summa anlägg. del	**255**	**255**			**255**			**255**

Summa årlig drift	**172 196**	**172 196**	**16 076**	**10 005**	**140 018**	**13 725**		**2 886**

Norrtälje Hamn G3, investeringskalkyl 2019 Kommunstyrelsekontoret, VA-anläggningar

Objekt	G3	s:a	utred./proj.	byggherre	s:a	oförutsett	upplåningsränta	summa objekt
Anläggningskostnad (tkr)								
Galärparken (dagvattenanläggning)	8 734	**8 734**	1 310	786	**10 830**	1 083	306	**12 219**
VA-ledningar	4 169	**4 169**	625	375	**5 170**	517		**5 687**
Summa anlägg. del	**12 903**	**12 903**	**1 935**	**1 161**	**16 000**	**1 600**	**306**	**17 906**
Summa investering etapp	**17 600**							

Norrtälje Hamn G3, driftkalkyl 2019 Kommunstyrelsekontoret, VA-anläggningar (taxefinansierad)

Form	G3	s:a	utred./proj.	byggherre	s:a	oförutsett	upplåningsränta	summa form
Avskrivning och ränta (tkr)								
Avskrivning 0-100 år								
Galärparken (dagvattenanläggning)	284	**284**	43	26	**352**	35	0	**387**
VA-ledningar	83	**83**	8	13	**104**	10		**115**
Summa avskrivning								***502***
Ränta 1,5 %								
Galärparken (dagvattenanläggning)	131	**131**	20	12	**162**	16	5	**183**
VA-ledningar	63	**63**	6	9	**78**	8		**86**
Summa ränta								***269***
Summa anlägg. del	**561**	**561**	**77**	**59**	**697**	**70**	**5**	**771**

Objekt	G1	s:a			s:a			summa objekt
Driftkostnad (tkr)								
VA-ledningar	200	**200**			**200**			**200**
Summa anlägg. del	**200**	**200**			**200**			**200**

Summa årlig drift	**761**	**761**	**77**	**59**	**897**	**70**	**5**	**971**

Norrtälje Hamn

Redovisning investering och bakgrund etapp G3

Bilaga 3

2020-02-13 rev. 2020-03-10

Norrtälje Hamn – översikt av en ny stadsdel

Skärgårdsstaden fördubblar stadskärnan – och staden möter havet

Innehåll

- Bakgrund och Uppföljning tidigare beslut – G1 och G2 per 2015
- Utveckling och underlag per 2019 för investeringsärende G3
- G3 – investeringsärende sista etappen i hamnen 2020

NORRTÄLJE KOMMUN

Bakgrund och Uppföljning tidigare beslut – G1 och G2

Projekt Norrtälje Hamn

Projektet
2015-03

Illustrationen visar Norrtälje Hamn mars 2015.
Inlösen av mark och områdesgestaltning har skett i viss utsträckning
Beaktar dock ej resultat från arkitekttävling våren 2015.
Kv 17-19 har adderats till projektet – investeringsbeslut om 241 mnkr har tagits.

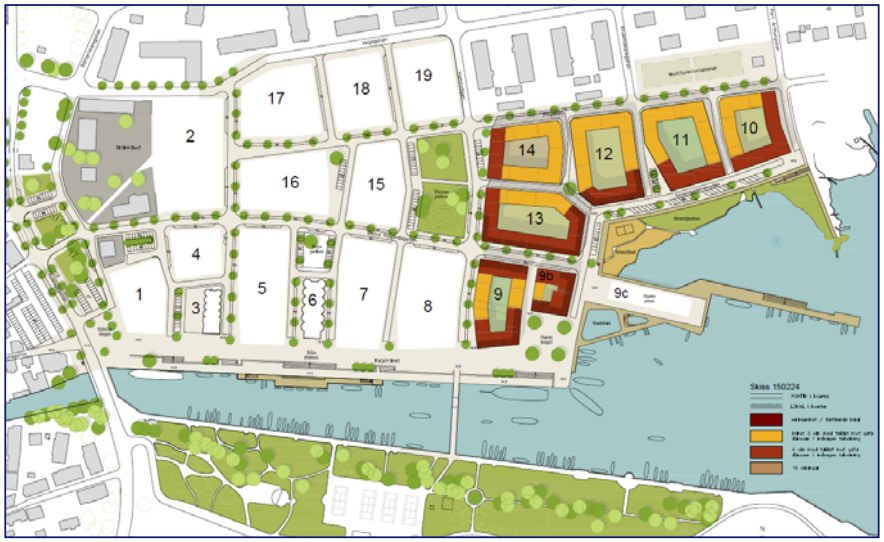
NORRTÄLJE KOMMUN

Projekt Norrtälje Hamn

Redovisningsprinciper och beräkningsindelning

G3 (3C, 5A-5B- 5C) kv 9, 9B, 10-14

BTA 72.000



BTA 203.000

Etapp G3 2022-2030

NORRTÄLJE KOMMUN

Principer av finansiering 2015 för etapp G1-G3

- Norrtälje Hamn bekostas av exploatörer genom bl.a. erläggande av gatukostnadsersättning och försäljningsintäkter av kommunalt ägd mark. VA finansieras inom VA-kollektivet. Totalt bekostar exploatörer utbyggnaden med 956 - 1.061 mnkr.

- ”Norrtäljes vardagsrum” - som före exploateringen av hamnområdet utgörs av ett allmänt tillgängligt kajstråk för stadens alla invånare, besökare och båtliv mfl. bekostas delvis av skattemedel med 45 – 233* mnkr bl.a. beroende på valmöjligheter och exploateringsgrad i hamnområdet. Skattefinansierad del enligt ovan avser renovering av befintliga allmänt tillgängliga hamnytor.

*Not. 52 – 271 (2019-04)

NORRTÄLJE KOMMUN

Investeringsbeslut 2015
Etapp G1-G3

Beslutsläge;
- Ej beslutat volym hyresrätter
- Ej utförd projektering
- Ej känd arkitektur
- Ej beslutat program
- Ej riktvärden för sanering
- Ej klara markanvisningar

--

Ett bedömt spann givet vissa Oklarheter gav att man bör förvänta sig att kostnaden hamnar mellan
-45 till -233 mnkr (2015-01)

PROJEKT NORRTÄLJE HAMN rev 150617		2015-03	
		BERÄKNINGSINTERVALL	
		+	-
BTA (ljus) totalt kvarter 1-19	kvm	203 443	201 405
BTA (ljus) ägd av Norrtälje kommun	kvm	128 925	126 887
Antal lägenheter	st	1 953	1 933
Lokalytor	kvm	8 100	8 100
Varav hyresrätter kvarter 17-19	st	196	305
Antagna invånare (2,5 per lgh)	invån	4 884	4 833
Totala Intäkter (I)*	**kr**	**1 016 121 091**	**956 603 813**
Markförsäljning		525 604 587	473 748 719
Markförsäljning ; justerat värde för eftbh		84 000 000	84 000 000
Gatukostnadsersättning		406 516 504	398 855 094
Totala Kostnader (K) - BK Beräkningskonsulter AB**	**kr**	**1 061 608 527**	**1 189 776 000**
Markförvärv		100 282 000	100 282 000
Fastighetsbildning och försäljningskostnad		5 000 000	5 000 000
Utbyggnadskostnader			
Gator - grundläggning och markförstärkning		299 090 909	329 000 000
Gator - övrigt (öb, fyll, finpl)		369 540 000	406 494 000
Saneringskostnad - allmän plats mark		118 181 818	130 000 000
Saneringskostnad - kvartersmark		76 363 636	84 000 000
Kajkonstruktion - inkl bro i 2015-03		122 727 273	135 000 000
Varav budget för oförutsedda kostnader			- 98 590 364
Besparingsmål för kostnader inom gata och kaj		- 29 577 109	
Index uppräkningar (basmånad 2015-01)			
SUMMA PROJEKT NORRTÄLJE HAMN (I-K)	**kr**	**- 45 487 436**	**- 233 172 187**

Uppräknad med prisindexförändring (2015-01 – 2019-11) ger… 16,5 % alt. (-52) – (-271)

NORRTÄLJE KOMMUN

Investeringsbeslut 2015

Projektering ej utförd
--
Ett bedömt spann gav att man bör förvänta sig att VA-kostnaden hamnar mellan -9 till -18 mnkr dvs underfinansiering

VA-KOLLEKTIVET - NORRTÄLJE HAMN MM		2015-03	
		BERÄKNINGSINTERVALL	
		+	-
VA-anslutningsavgifter (VA-kollektivets **intäkter**)	**kr**	57 512 793	57 512 793
Utbyggnads**kostnader** ***(VA-kollektivets utbyggnadskostnader)		68 641 818	75 506 000
Varav budget för oförutsedda kostnader		-	- 6 864 182
Besparingsmål för kostnader inom VA		- 2 059 255	-
Index uppräkningar (basmånad 2015-01)		-	-
SUMMA VA-KOLLEKTIVET (I-K)	**kr**	**- 9 069 771**	**- 17 993 207**

***KOSTNADSINTERVALL PÅVERKAS AV VALMÖJLIGHETER SÅSOM;

-	2 059 255	Besparingsmål inom gata, kaj och sanering	3%	68 641 818	kr

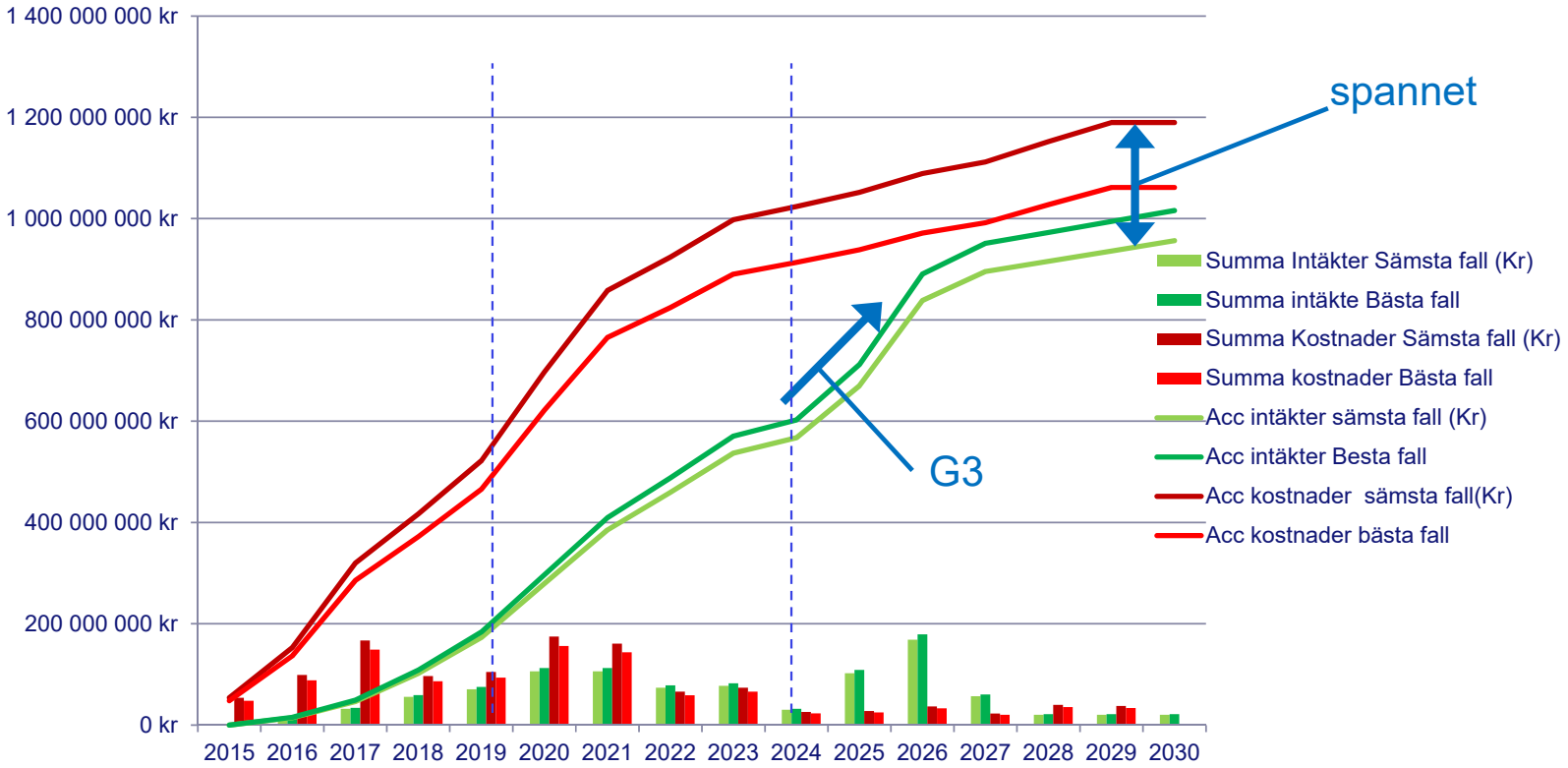
Investeringsbeslut 2015

Ej projektering utförd
--
Ett bedömt spann gav att man bör förvänta sig att sopsugen hamnar +/- Noll (0)

AVFALLGEMENSKAP (samf) - NORRTÄLJE HAMN MM			2015-03
Totalt investering maa avfallsinhämtning med sopsug	(kostnad)	**kr**	- 43 000 000
finansiering med anslutningsavgift	(intäkt)		23 245 853
finansiering via årsavgifter av nyttjare	(intäkt)		19 754 147
SUMMA AVFALLSKOLLEKTIVET (I-K) inkl oförutsedda kostnader			**0**
Bedömd initialkostnad i projektet - överförs till Avfallsgemenskapen vid driftstart			20 000 000

NORRTÄLJE KOMMUN

REDOVISNING – Bedömd Kostnad och Intäkt per år 2015 (”Spannet”)



Risker och Möjligheter

De främsta riskerna och möjligheterna i projektet består av följande;

RISKERNA

- **Kostnader för gata – stabilitet och grundförstärkning**
- **Kostnader för efterbehandling av mark**
- **Konjunkturförändring bostäder, minskad efterfrågan**
- **Prisförändring (hög) inköp (index)**
- **Oklara planeringsförutsättningar, beslut**

MÖJLIGHETERNA

- **Ränteläget lågt (känsligheten på ränta större försening)***
- **Kvaliteter i området påverkar inflyttningsintresse (intäkter)**
- **Ökad bostadsvolym i kommande kvarter (ej hotell mm)**
- **Upparbetad kännedom och rykte**
- **Upparbetad organisation och bemanning**
- **Bidrag för efterbehandling ****

* Analys av Forum fastighetsekonomi AB, presenterad sbu 2017-11-15

** Ansökan pågår värde motsvarande ca 51,7 mnkr

NORRTÄLJE KOMMUN

REDOVISNING INTÄKTER G1-G2 – planering och utfall 2017-2019

Utfall fördelat per år…

INTÄKTER G1-G2				
	2017	2 018	2 019	Totalt
Bedömt (2015)	34	59	75	168
utfall	11	143	86	240
(diff)	-23	84	11	72

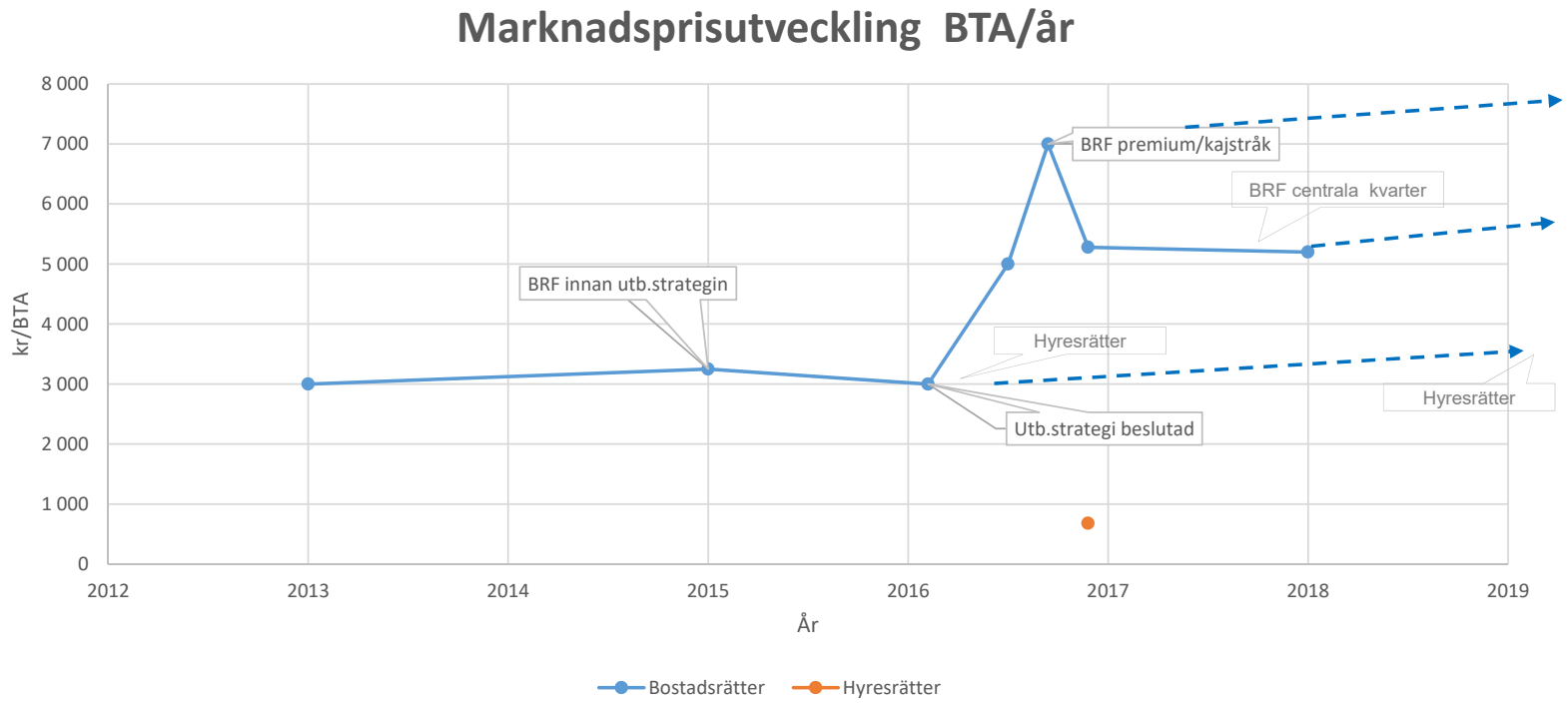
Utfall fördelat per etapp…

INTÄKTER G1-G2	G1	G2	TOTALT	
Bedömt (2015)	58	392	451	
Utfall/Prognos	64	424	488	
(diff) mnkr	6	32	38	
(diff) %	9%	8%	8%	

2020 - 2021	planerat utfall	224
	prognostiserat utfall	165
	(diff) år	-59 (acc. +13)

2022 (?) - Intäkter finns i etapp G3…förutsatt att infrastruktur hinner byggas ut. Framförhållning utbyggnad 3-4 år ger intäkter tidigast 2023-.

NORRTÄLJE KOMMUN



- **Prisutveckling över tid**
- **Prisläge för olika typer**
- **Våra löften påverkar tydligt**

NORRTÄLJE KOMMUN

REDOVISNING KOSTNADER – G1-G2 utfall per år 2014-2019

Faktiska kostnader Norrtälje Hamn fördelade per år och projekt (kkr)					*2019 Q4 prognostiserade kostnader Q1-Q3 verkligt utfall				
HAMNEN			2014	2015	2016	2017	2018	2019*	Summa/PNH
14004	PNH Kaj	KF§15-14	5 091	63 085	51 764	36 374	10 563	1 173	168 050
14005	PNH Pir	KF§15-14	54	-54	0	0	0		0
14006	PNH G1,	KF§15-14	4 351	14 969	68 344	68 439	65 659	23 378	245 140
	Etapp 1-2A-2B	KF§11-15							
14007	PNH G2,	KF§15-14	323	4 340	17 642	68 403	133 022	121 681	345 411
	Etapp 3A-C	KF§11-15							
14008	PNH G3,	KF§15-14		2 260	1 832	1 861	694	1 386	8 033
	Etapp 4A-C,5A-C	KF§11-15							
15021	PNH bro	KF§11-15	0	0	3581	1496	738	3652	9 467
15059	PNH Sopsug	KF§157		0	2017	3172	3985	7390	16 564
15060	PNH Sopsug	KF§157		0	585	1803	460	14193	17 041
	Summa/år		9 819	84 600	145 765	181 548	215 121	172 853	809 706

Prisindexpåverkan (kostnader) G1-G2 utfall per år 2014-2019

		2014	2015	2016	2017	2018	2019*	
Nedlagda kostnader		9 819	84 600	327 313		215 121	172 853	809 706
indexförändirng (%)		0	0	4,6%		14,6%	16,5%	0
indexförändring (kkr)		0	0	15 056		31 408	28 521	74 985

- Prisindexförändringar beräknas utifrån ett medelvärde av fyra relevanta entreprenadindex i branschen
- Prisindexförändringar år 2015-2019 är teoretiskt med entreprenadindex totalt -16,5 %.
- Prisindexförändringar genomsnitt på totalen är -9,3 %.
- Verkligt utfall och redovisad avvikelse enligt uppsiktsplikten är -6 %.

REDOVISNING KOSTNADER I UPPSIKTSPLIKT - per 31 aug 2019 – kostnader G1-G2 åren 2014-2019

PROJEKTET NORRTÄLJEHAMN		BILAGA 7.1 - Ekonomirapport per 31 augusti 2019				
	rev 19-10-21					
ansv 1150400						
(del-) Pnr	DELPROJEKT (projektnr i IOF)	BUDGET		AVROPAT	Diff Budget - prognos total	
		Beslutad	Rapporterad		%	kkr
						-
80001	Driftkonto (årsvis) 2019	5 000	5 000		0,0%	-
						-
99121	PNH SKELETTPLAN	18 800	18 800	18 800	0%	-
14004	PNH KAJ	168 045	168 045	168 000	0%	- 2
14006	PNH G1 - (inkl VA)	253 833	253 833	260 000	4%	- 9 558
14007	PHN G2 - (inkl VA)	560 672	560 672	380 000	8%	- 46 631
14008	PHN G3 - (inkl VA)	11 750	11 750	7 800	0%	-
15021	PNH Bro	27 000	27 000	27 000	0%	-
15059/15060	PNH Sopsug	43 000	51 000	51 000	19%	- 8 300
		1 083 100	**1 091 100**	**912 600**	**6%**	**- 64 491**

Prisindexförändring	utfall enligt ovan	-64 mnkr	(-56 exkl sopsug)
	jmf indexpåverkan	-75 mnkr	

NORRTÄLJE KOMMUN

REDOVISNING KOSTNADER I UPPSIKTSPLIKT - per 31 aug 2019 – kostnader G1-G2 åren 2014-2019

FÖRTYDLIGANDE AV AVVIKELSER G1-G2:

Budgetavvikelse - utfall enligt uppsiktsplikt	(ca)	-64 mnkr (-56 exkl sopsug)
Prisindexförändring	jmf budgetavvikelse	-75 mnkr
Räntebeslut (2015) togs efter investeringen 4 mnkr årligen		-16* mnkr beslut avser 7 år (2016-2022)
	TOTALT påverkan	-91 mnkr

Beslut om räntor togs efter investeringsbeslutet innebär tillsvidare således en årlig avvikelse á 4 mnkr/år.

FÖRSLAG:

Investeringsärendet 2020 utgörs av;

- Beslut om hantering av prisindexering över tid, inget explicit belopp men med rätt att avräkna indexkostnader.
- Räntor tas på balansen i likhet med andra projekt, dvs fortsatta avvikelser pga räntor upphör.

NORRTÄLJE KOMMUN

REDOVISNING KOSTNADER OCH INTÄKTER FÖR VA G1-G3 (2019)

Avstämning av delprojekt VA efter ändrad va-taxa 2017.

VA-KOLLEKTIVET - NORRTÄLJE HAMN MM		**2019-11**	
		BERÄKNINGSINTERVALL	
		+	**-**
VA-anslutningsavgifter (VA-kollektivets **intäkter**) Taxa 2017	**kr**	79 565 984	79 565 984
Utbyggnads**kostnader** ***(VA-kollektivets utbyggnadskostnader)		79 206 000	79 206 000
Varav budget för oförutsedda kostnader		-	
Besparingsmål för kostnader inom VA		-1 000 000	-
Index uppräkningar (basmånad 2015-01)		-	-
SUMMA VA-KOLLEKTIVET (I-K)	**kr**	**+ 1 359 000**	**+ 359**

Prognostiserat utfall +/- NOLL (0)
(…skall jmf 2015 – 18 mnkr.)

[Not. För alla G3-alternativ A-B är kostnaderna för VA lika.]

REDOVISNING KOSTNADER OCH INTÄKTER FÖR SOPSUG (2019)

Avstämning av delprojekt sopsug 2019-12 efter upphandling, tecknade av anslutningsavtal mm.

	AVFALLGEMENSKAP (samf) - NORRTÄLJE HAMN MM			BUDGET 2015-03	PROGNOS 2019-12	%
	Totalt investering maa avfallsinhämtning med sopsug*	(kostnad)	kr	- 43 000 000	- 52 034 000	+21,0
1.	finansiering med anslutningsavgift	(intäkt)	54%	23 240 700	29 454 040	+26,7
2.	finansiering via årsavgifter (taxa) av nyttjare	(intäkt)	46%	19 759 300	24 045 960	+21,2
	*framtida anslutningar indexeras					
	SUMMA AVFALLSGEMSKAP (I-K) inkl oförutsedda kostnader			**0**		

1. Anslutningsavgift (engångsavgift betalas av byggherrar)
   140 kr + moms per m2 ljus BTA för kassunventiler.
2. Renhållningstaxa (Drift årsavgift, kvartalsfaktura)

   16 kr + moms per m2 ljus BTA för kassunventiler.

- Tilläggsbeställningar från förvaltning 1.516 kkr ej reglerat per 2020-01.

TOTAL KOSTNAD (2019-12) 52.034 - 53.516 kkr finansieras genom intäkter av punkt 1. och 2.

Prognos 2019-12 baseras på en total exploateringsvolym av ca 210.000 BTA och delvis säkerställt utifrån genomförda detaljplaner per 2019-12.

Justeringar av exploateringsvolymen mm kan påverka framtida prognos men balansen +/- bedöms bestå.

Kostnader Sopsug 15059 och 15060

Sopsugsentreprenaden 15059 (ledningar, serviser, inkast)

Entreprenadkostnad Logiwaste	27 100 000kr (Varav 3 150 000kr tilläggsbeställningar från exploatörer)
Schakt ledningsbädd NCC	3 000 000kr
Oförutsett	1 000 000kr
Byggherrekostnad	7 700 000kr
Summa:	38 800 000 kr (differens från tidigare redovisad kostnad i Uppsiktsplikt KS190401, 1 650 000kr, beror på ökade kostnader schakt och Logiwaste.)

Flytt av VA-anslutning till ROS	887 400 kr
Anslutnigsavgift Norrtelje Energi	276 864 kr
Hyreskostnader el pga att ingen ett abonemang tecknats	42 408 kr
Kostnad el förbrukning efter slutbesiktning	13 423 kr
Dokumentskåp	3 595 kr
Tilläggsbeställning motorvärmare uttag inkl. skyltning	29 616 kr
Schakt/dragning av fiber och matning motorvärmare	44 695 kr
Tillkomande anslutningspunkt VA	218 817 kr

Terminalbyggnad 15060

Entreprenad	12 100 000kr (Varav 1 516 000kr tilläggsbeställningar från fastighetsavdelningen)
Projektering	2 300 000kr
Schakt Krukmakaregatan	2 400 000kr
Byggherrekostnad	1 100 000kr
Summa:	17 900 000kr (differens från tidigare redovisad kostnad i Uppsiktsplikt KS190401, 600 000kr beror på ökade kostnader schakt Krukmakaregatan)

Total kostnad sopsugsprojektet: 56 700 000 kr (se avräkningar, avdrag)

Intäkter

Total intäkt 53.500.000 kr

Ökad byggvolym (anslutningsvolym) + 12 038 BTA

Högre taxa årsavgifter drift + 2 kr/BTA justering av årstaxa har skett

Intäkter har ökat med +21,2 % årsavgift samt +26,7 % anslutningsavgift (snitt 24,2 %)

Kostnader

Total kostnad 56.700.000 kr

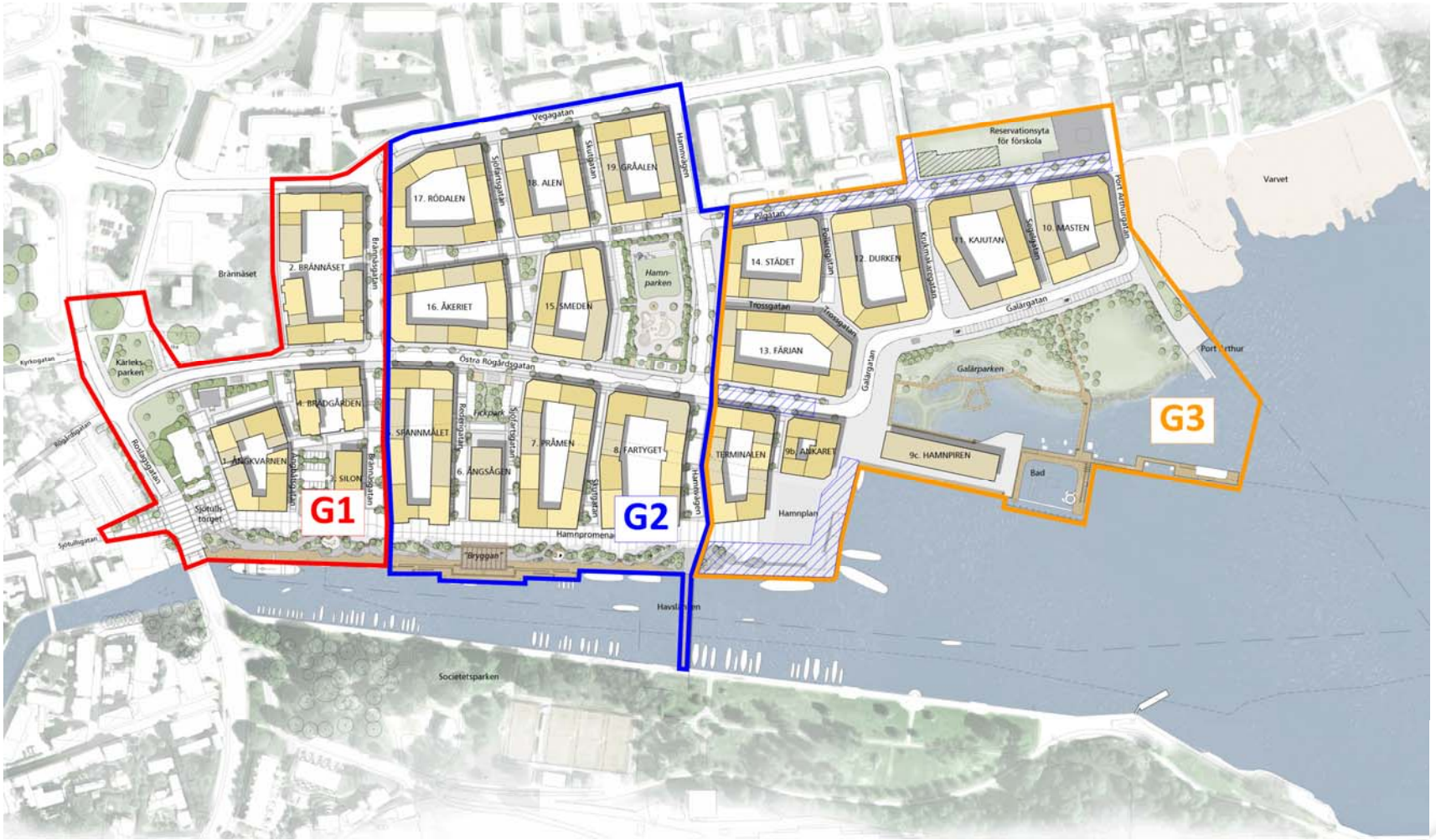
- TKN kostnader 1 516 000 kr (fast.avd tilläggsbeställningar) antagande att finansiering finns hos beställande förvaltning
- BH Kostnader 3 150 000 kr (exploatörernas tilläggsbeställningar enligt sopsugsavtal)

= 52.034.000 kr (53.550.000 kr)

Sammanfattning sopsug

- Kostnader har ökat med 21,0 %
- Intäkter har ökat med 21,2 – 26,7 % (årsavgift resp anslut.avg…i snitt 24,2 %)
- Avvikelser för framtida driftkostnader regleras genom justering av sopsugens hämtningstaxa, dvs reglering av hämtningstaxan i hamnen påverkar inte andra insamlingsområdens hämtningstaxa.
- Hämtningstaxa för sopsugsanläggningen i prognos/budget för hamnen jämfört med annat område är idag i paritet eller något högre jämfört med flerbostadshus utanför hamnen.
- Anslutningsavtal är tecknade med alla markanvisade kvarter (etapp G1-G2)
- Sopsugsanläggningen har förbättrat exploateringskalkylen ca + 60 mnkr i jmf med insamlingsalternativ med sopbilsinsamling (utredning 2015).

Etapper och övergripande tidplan



TIDPLAN

G1: 2015-2022
G2: 2017-2025
G3: 2020-2030

Status är att projektet i huvudsak följer tidplanen och går i takt med exploatörerna.

NORRTÄLJE KOMMUN

SAMMANFATTNING G1 – G2

- Kostnader för G1-G2 har ökat för grundläggning, efterbehandling (sanering) med ca 56 mnkr för gata/va mm (exkl sopsug). Beror på volymändring och prisförändringar samt beslut om räntekostnader i projekt.
- Intäkter via gatukostnadsersättning och markförsäljning ökar med ca 37,5 mnkr
- Saldo G1-G2, dvs kostnader minus intäkter (56-37,5) blir -18,5 mnkr (1,8 %) för investeringsvolymen 1 040 mnkr

- Kostnader för sopsug ökar främst för terminal och vissa tillägg (bekostas av byggherrar) med ca 9 mnkr
- Intäkter för sopsug ökar maa tillkommande anslutningar med ca 9 mnkr
- Saldo Sopsug, dvs kostnader minus intäkter (9-9) blir +/- 0 mnkr

- Kostnader för VA (G1-G3) ökar ca 5 % totalt till ca 80 mnkr
- Intäkter för VA (G1-G3) ökar gm ändrad va-taxa ökar till totalt ca 80 mnkr. Prognos +/- noll (0).

SLUTSATSER G1-G2

- Avvikelsen på beslutade medel motsvarar ca -56 mnkr (-6 %). Indexförändring mellan 2015-2019 motsvarar ca -75 mnkr / 16,5 % (snitt på totalen -9,3%)
- Kostnadsavvikelsen ca 56 mnkr hanteras enligt reglemente för investeringar. Det samma gäller för sopsugen (9 mnkr).

NORRTÄLJE KOMMUN

Utveckling och underlag per 2019 för investeringsärende G3

Redovisning av 8 års utveckling av hamnområdet 2012-2019

Projekt Norrtälje Hamn - utvecklingen

Illustrationen visar den s.k. strukturplanen 2012-2013
- Inga investeringar fanns vid tidpunkten

Projektet 2013-02

NORRTÄLJE KOMMUN

Projekt Norrtälje Hamn - utvecklingen

Illustrationen visar strukturplanen 2013-10 med s.k. ”storkvarter” och som låg till grund för den s.k. skelettplanen (dp).
- Inga investeringar fanns vid tidpunkten

Projektet
2013-06
2013-02

NORRTÄLJE KOMMUN

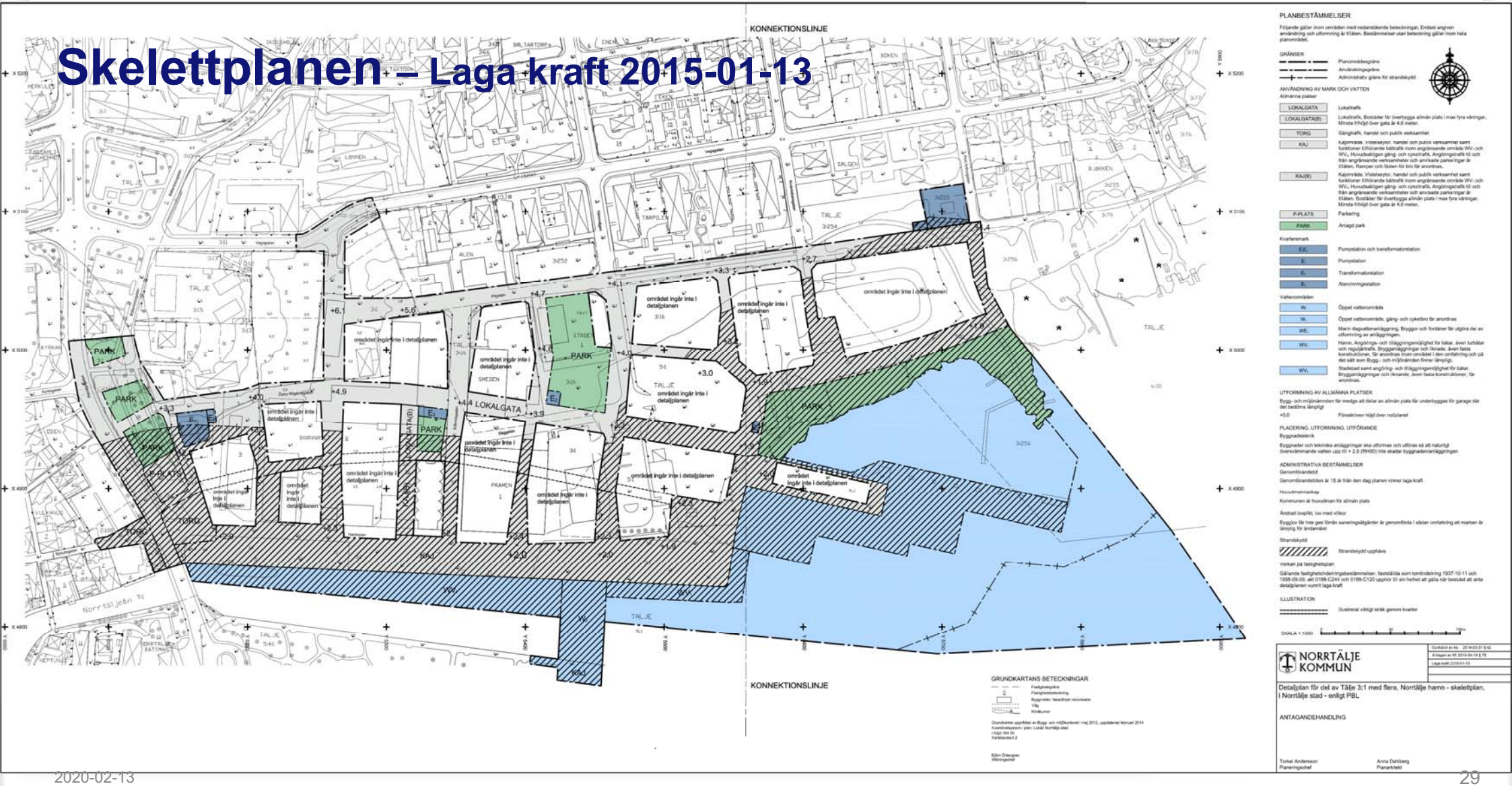
Projekt Norrtälje Hamn
- utvecklingen

Illustrationen visar strukturen 2013-12 och ingår i den s.k skelettplanen. Visar även inledning på ”områdesgestaltning” med bad, bro, mm.
- Inga investeringar fanns vid tidpunkten

Projektet 2013-12

NORRTÄLJE KOMMUN

Skelettplanen – Laga kraft 2015-01-13



Projekt Norrtälje Hamn - utvecklingen

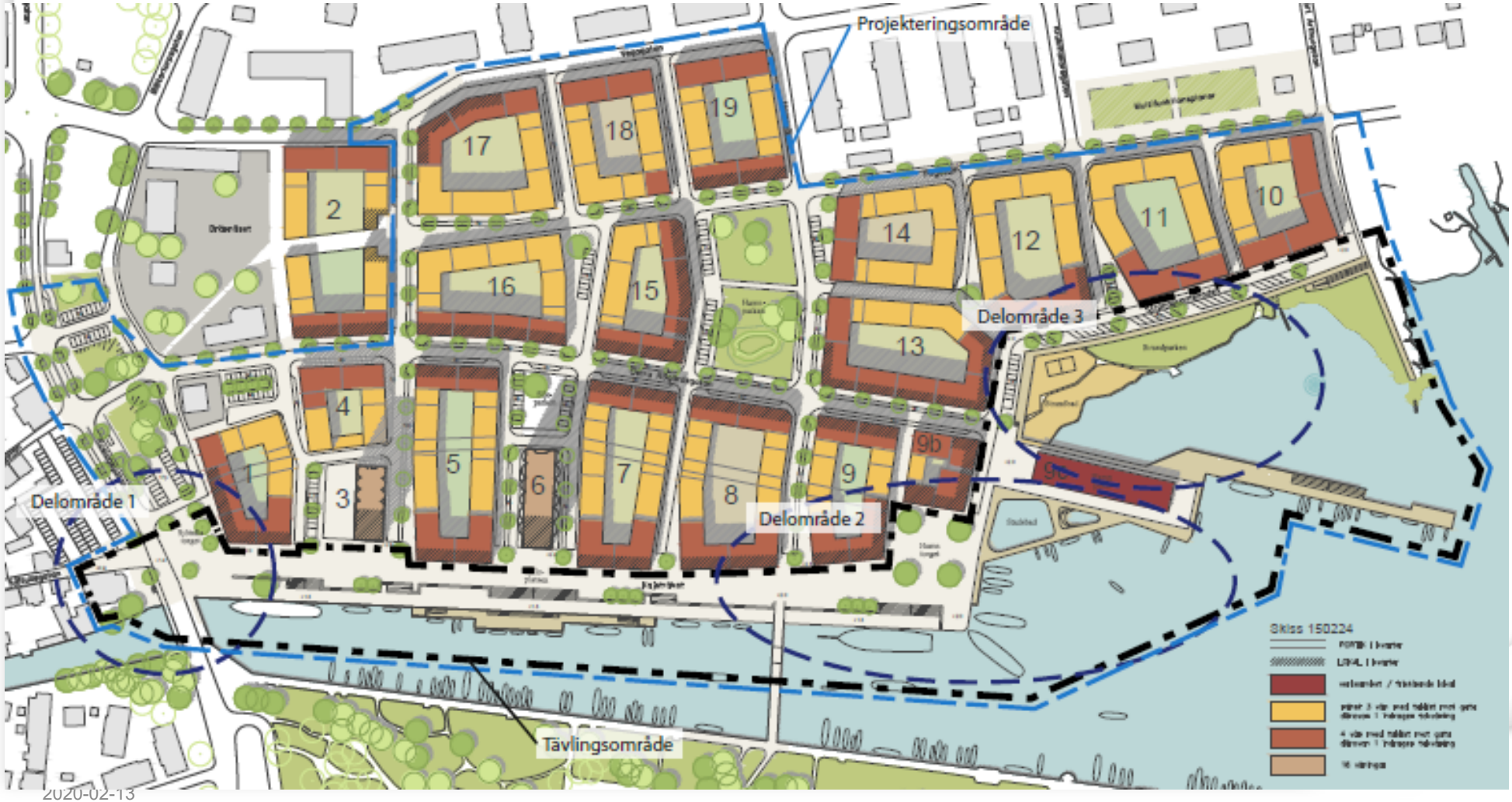
Illustrationen visar Norrtälje Hamn mars 2015:
Kv 17-19 har adderats till projektet
Vissa investeringsbeslut har tagits (241 kkr).

Projektet
2015-03

NORRTÄLJE KOMMUN

Norrtälje Hamn - utveckling och koncept

Arkitekttävling för offentliga rummet – utvecklingen tar fart



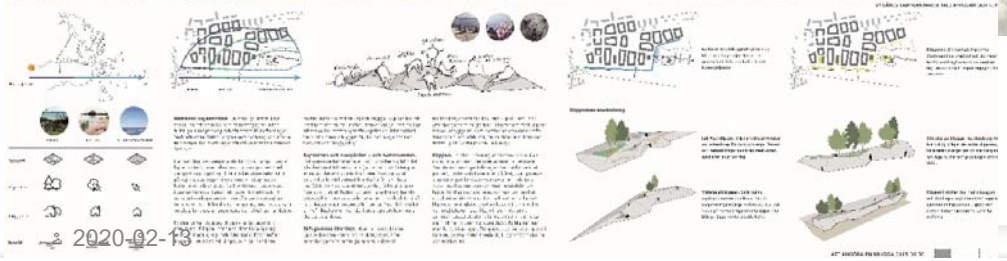
Projektet 2015-03

NORRTÄLJE KOMMUN

Norrtälje Hamn - utveckling och koncept

Arkitekttävling för offentliga rummet – Vinnande bidrag ”Att angöra en brygga”

Projektet
2015-10



Målbilden 2016-09-27

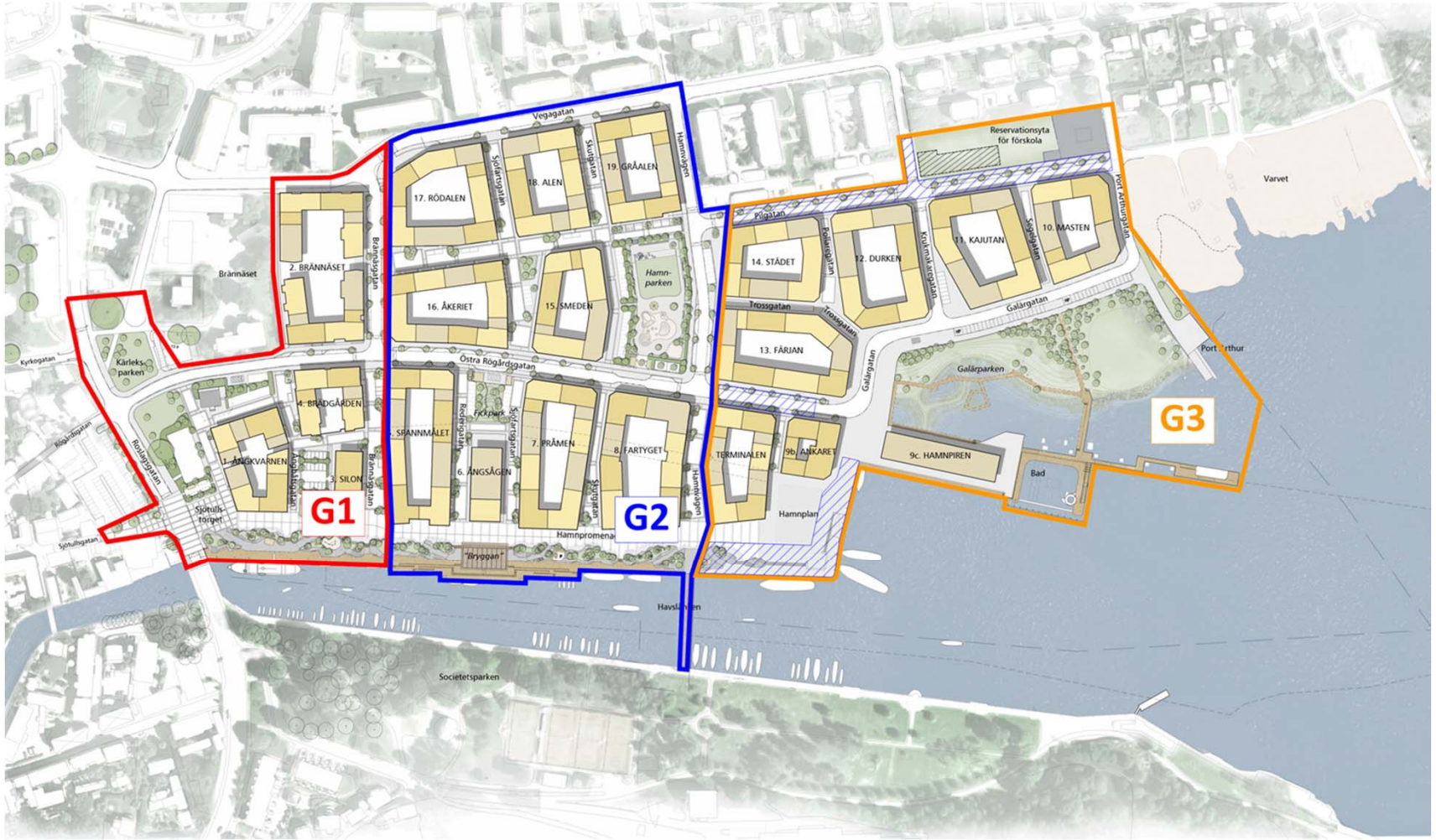
Projekt Norrtälje Hamn - utveckling och koncept

Illustrationen visar Norrtälje Hamn 2016-10.
Investeringsbeslut G1-G2 beslutat.

Projekt Norrtälje Hamn
- utveckling och koncept

Illustrationen visar Norrtälje Hamn februari 2020.
Investeringsbeslut G1-G2 beslutat.
Investeringsbeslut för G3 ej beslutat.

Etapper och övergripande tidplan



TIDPLAN

G1: 2015-2022
G2: 2017-2025
G3: 2020-2030

Byggtid infrastruktur
ca 3-4 år före byggrätter

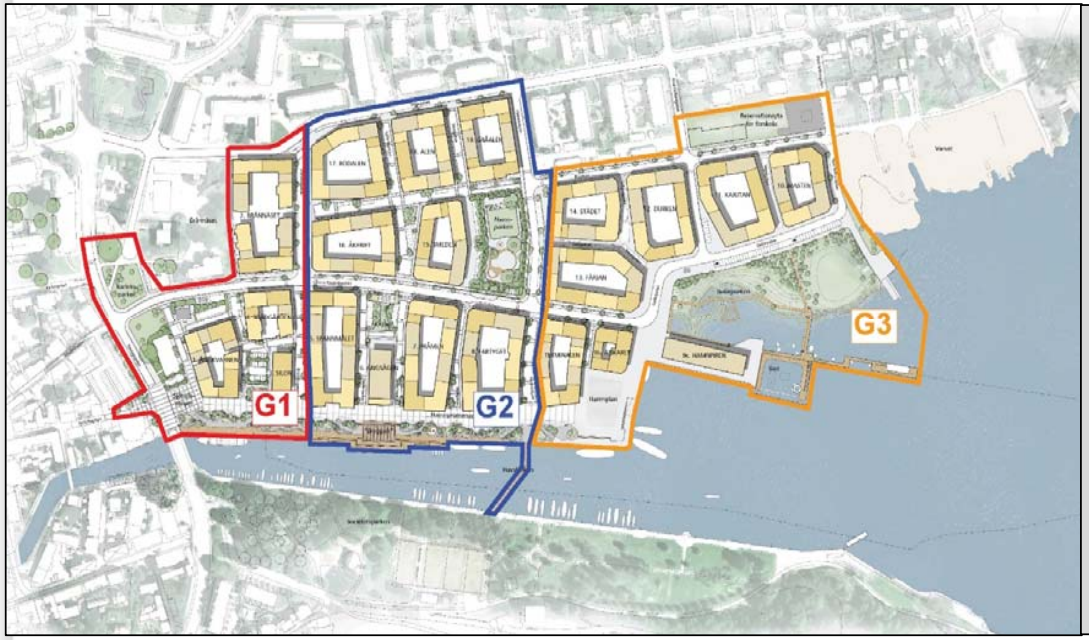
Byggstart infra 2021 ger
Byggstart bostäder ca 2024

Blå skrafferat = G2 EBH, Grundförstärkning, byggväg, VA (ej finplanering)

NORRTÄLJE KOMMUN

Utmaningarna
&
möjliga åtgärder

Hur får vi ett så hållbart slutprojekt som möjligt ?



Åtgärder inför G3;

1. Öka intäkter, bostadsvolym (5% ->40 Mnkr)
2. Minimera kapitalkostnader – byggtid mm
3. Utnyttja etablerad verksamhet – proj.org.
4. Utnyttja upphandlad etablerad entreprenad
5. Skapa attraktiv utbyggnad – programval och avrop (inkl. värdeskapande)
6. Utveckla och utred alternativa exploateringar med tex kombinationer av bostäder och verksamheter tex bostäder och hotell med offentligt tillgänglig lokal etc.

NORRTÄLJE KOMMUN

Dela in våra möjliga komponenter för etapp G3

- **Grundutförande – tekniskt och legala krav**
  1. Gator, Pir
  2. VA - ledningsnät
  3. VA - dagvattenanläggning

- **Programval och avrop – behov av en attraktiv stad – vårt ”löfte” och värdehöjdande identitet**
  4. Bad
  5. Park (”Midsommarplatsen”)
  6. Båtiläggning
  7. Bryggor i park
  8. Bryggor dykdalber
  9. Båtbryggor

- **Tillväxt och Utvecklingsfrågor**
  - Hotell, hamndestinationen och offentliga funktioner är viktiga för ett attraktiv helhet …

    … men inte tekniskt betingade på samma sätt. Påverkar dock kalkylfrågor

NORRTÄLJE KOMMUN

Möjlig och förberedd utbyggnad G3

Alt. A
Grundutförande:
1-3
Programval:
4-9

Alt. B
Grundutförande:
1-3
Programval:
4-6, 9

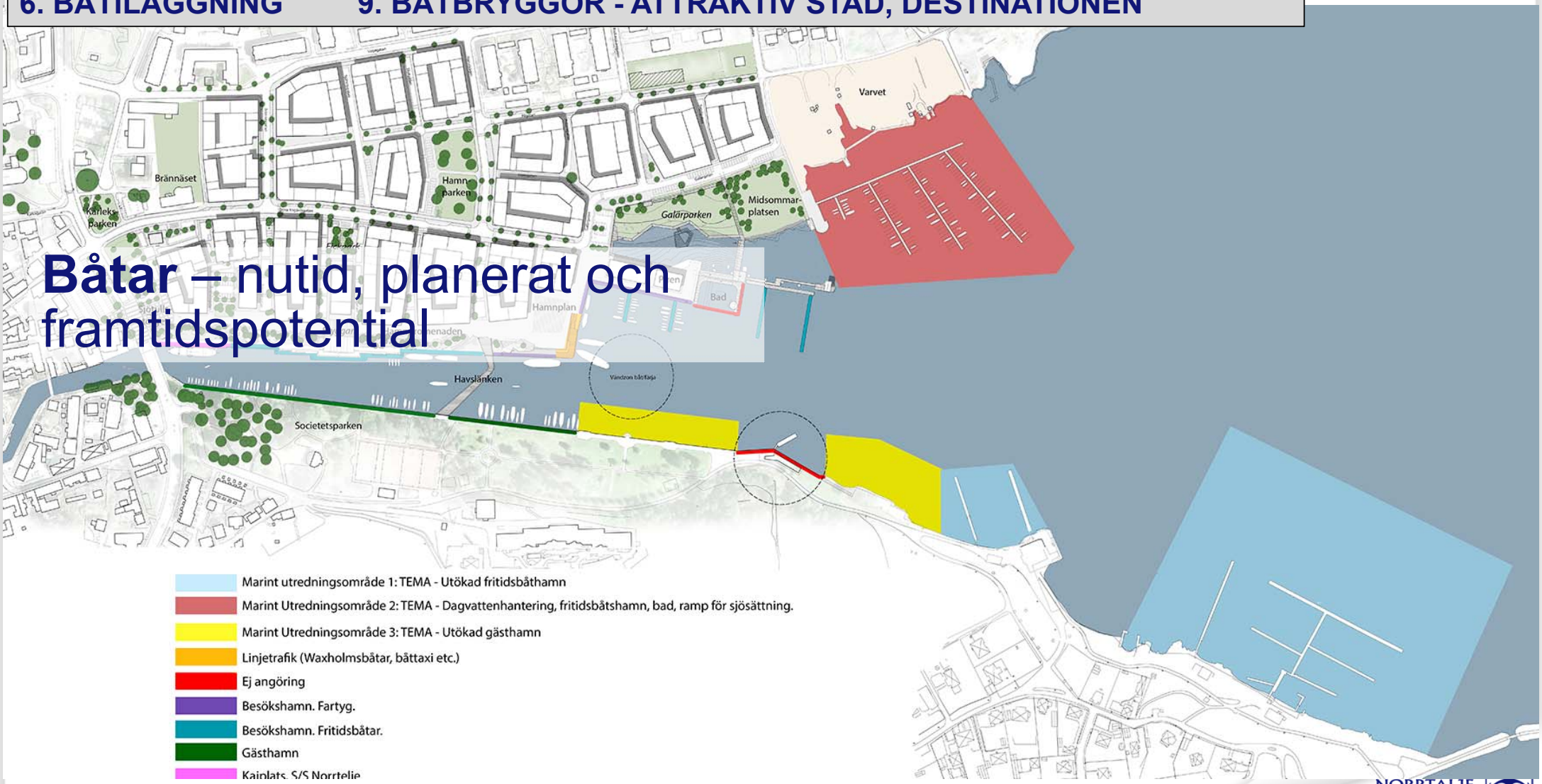
NORRTÄLJE KOMMUN

1-9 ATTRAKTIV STAD – DESTINATIONEN DÄR HAVET MÖTER STADEN

”Galären”
Dagvattenreningsanläggning
Rekreation
Grannskapsnatur
Bad och
Båtliv
Sociala ytor
Utsiktsplatser
Biologisk mångfald
Naturpedagogik
Båtar, iläggning, bryggplatser
Möjliggör byggrätt för verksamheter

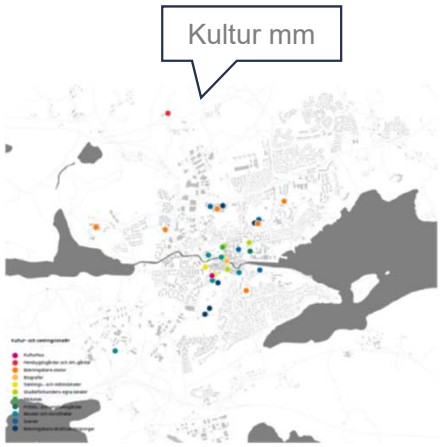
Förberedelse för publik byggnad
Potential för publik bastu

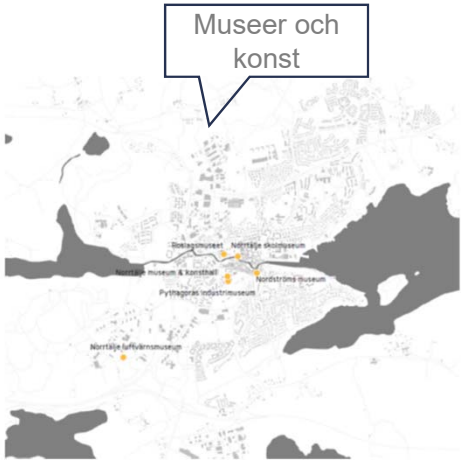
Båtar – nutid, planerat och framtidspotential

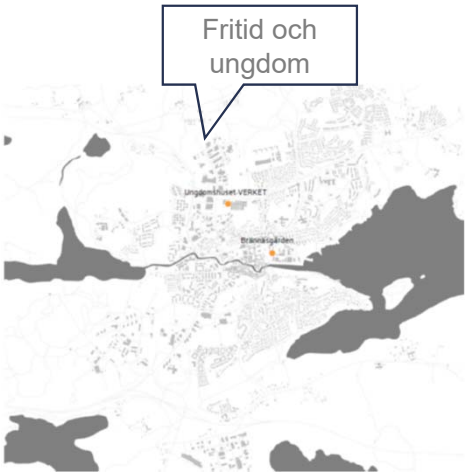


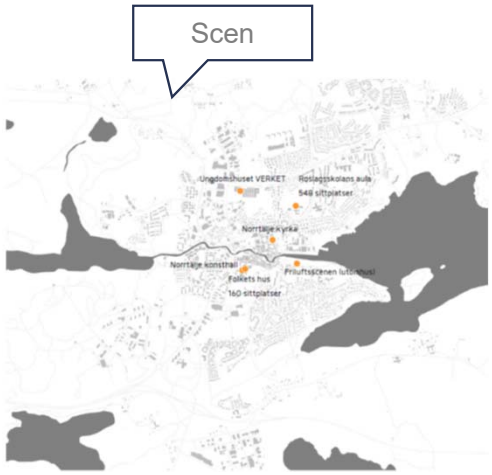
NORRTÄLJE KOMMUN

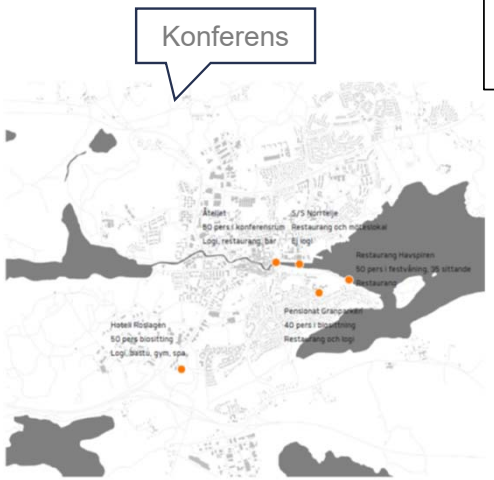
1-9 ATTRAKTIV STAD - DESTINATIONEN

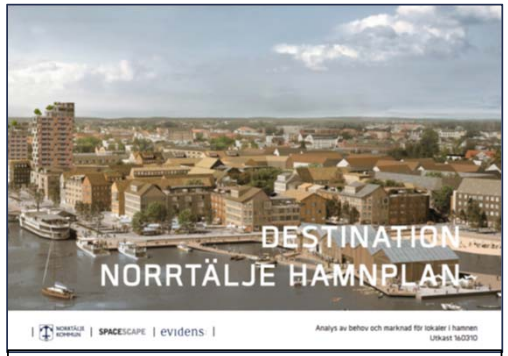






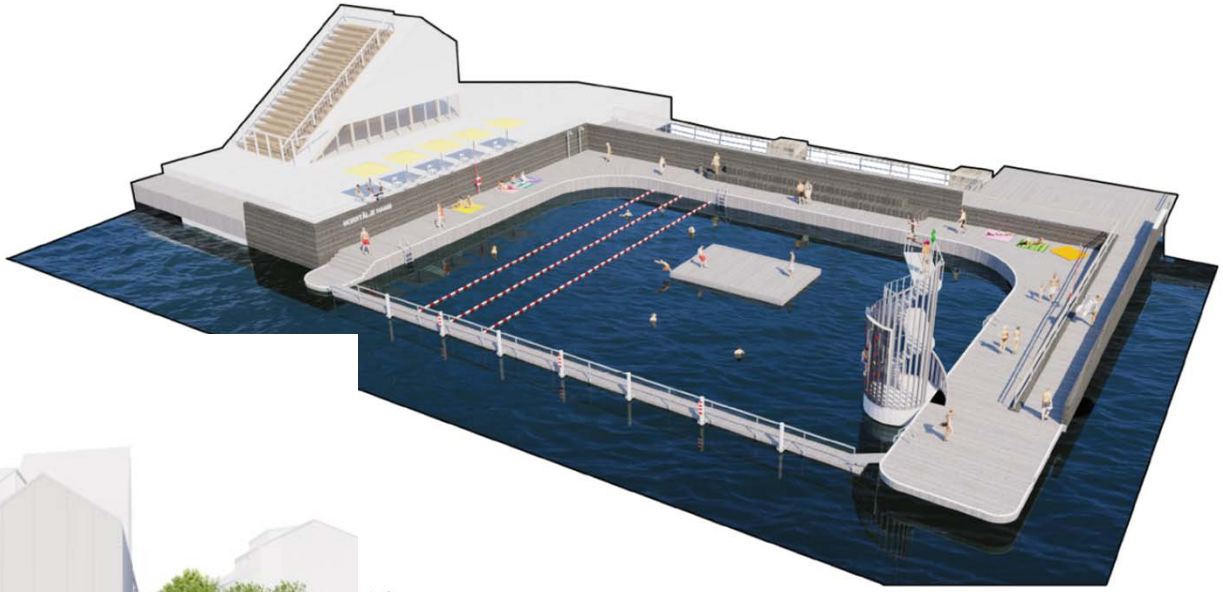






Hamnen är en del av stadens möjliggörare till en attraktiv mötesplats för både invånare och besökare. Vi utgår i första hand från det offentliga rummets förutsättningar.

4. BAD - ATTRAKTIV STAD, DESTINATIONEN, REKREATION – del av vår vision



Bad mm

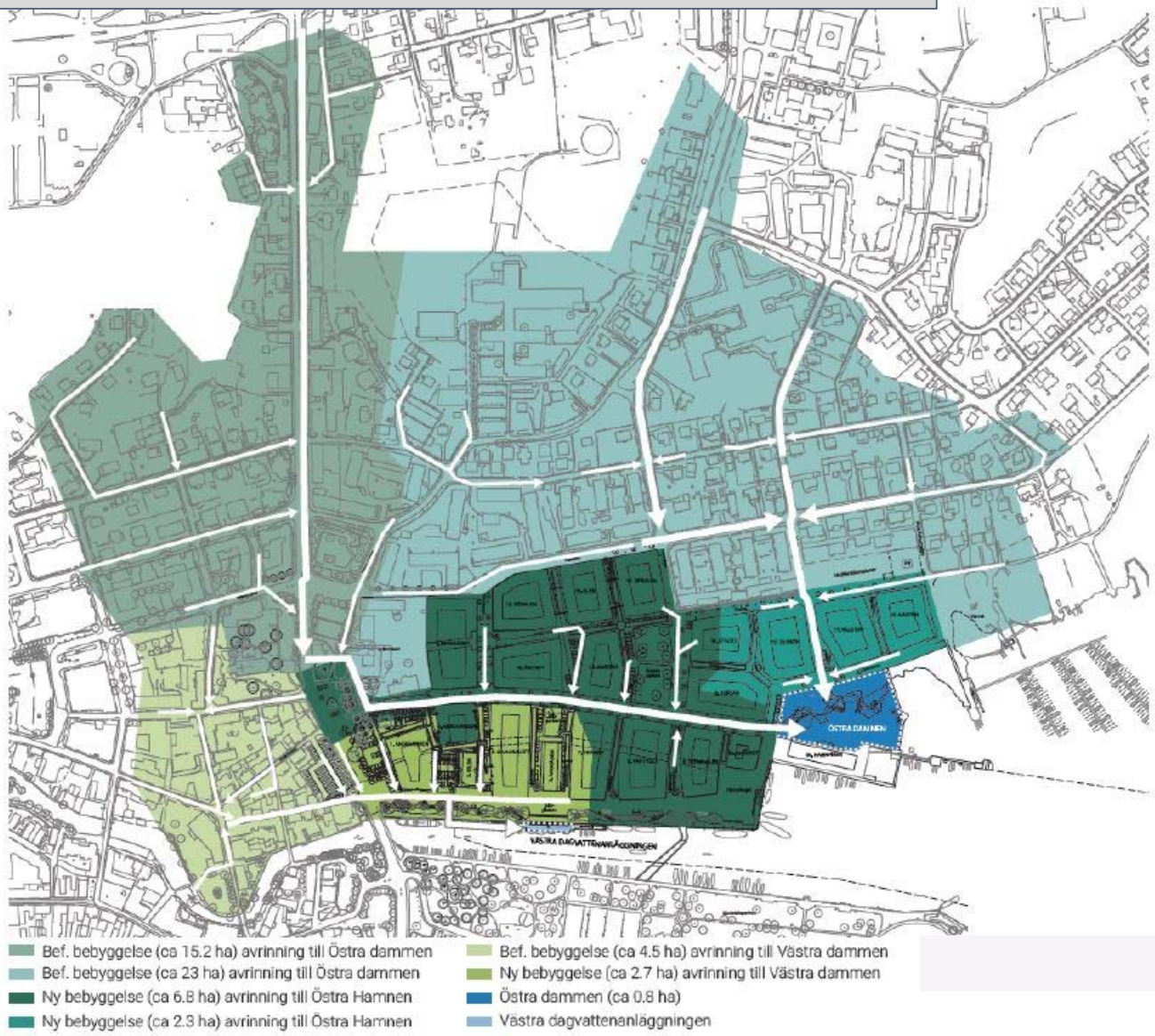
NORRTÄLJE KOMMUN

3. DAGVATTENPARK
7. BRYGGOR I PARK – HÅLLBAR STAD, NATURPEDAGOGIK, SKÖTSEL DAGVATTENDAMM

5. PARK ”MIDSOMMARPLATSEN

6. BÅTILÄGGNING - ATTRAKTIV STAD, DESTINATIONEN

3. VA DAGVATTEN – HÅLLBAR STAD, MKN VATTEN



<u>Avrinningsområde</u>
för Norrtälje Hamn men till största delen annan del av staden.

Avrinning till NH: 54,5 ha varav >47 ha leds till Galären anläggningen

<u>Spontvägg i stället för skärmvägg</u>

- Mkt stor volym + lång uppehållstid och i strömt vatten => svårt att få skärm att fungera
- Tät anläggning viktigt för rening
- Kan ej dämma med skärm => Mkt stor yta om ingen dämning sker i vägen för båtliv mm
- Inga mervärden i form av rekreation

<u>Strängare bedömningar för dv och recepienten</u>

<u>Ingår i kompensationsbedömningar för Lindholmen 50.000 pe</u>

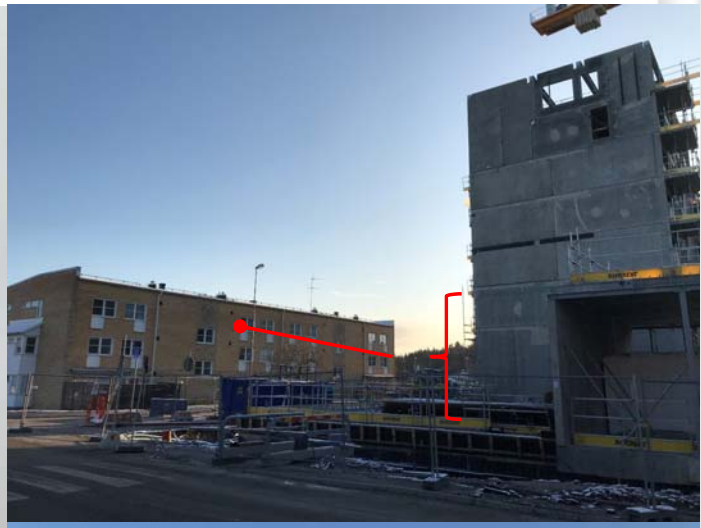
1. PIR – ATTRAKTIV STAD, DESTINATIONEN

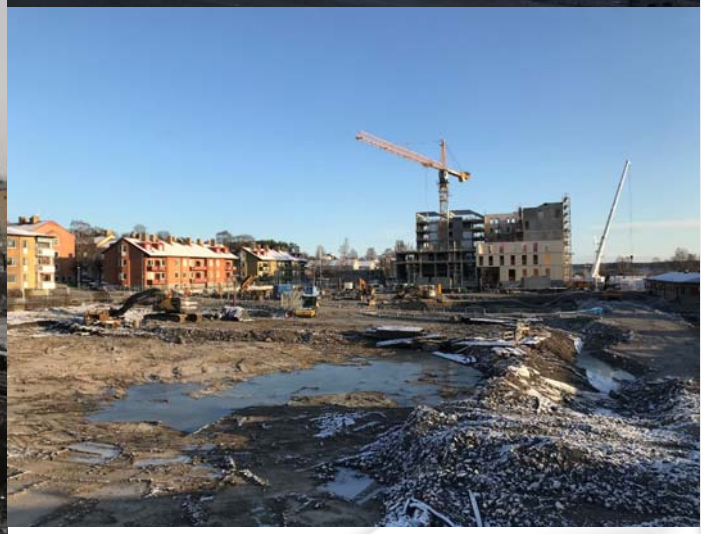
- Möjlig byggrätt på pir – exempel / montage illustration
- Piren utgör publik yta även utan byggnad – ex. möjlig yta för försäljningsplatser och evenemang året om.
- Byggnad på pir har aldrig ingått i budget varken för kostnader eller intäkter.
- Båtplatser – möjliggör angöring och utveckling för både reguljär trafik och fritidsbåtar
- Bidrar till utvecklingen av destinationen Norrtälje Hamn
- Befintlig pir idag en farlig anläggning
- Produktionskostnad för att riva och skapa alternativ dv-konstruktion (44´´) är i princip lika ny pirkonstruktion (48´´)

Exploateringsgrad

- ✓ Exploateringsgraden bedöms redan idag hög
- ✓ Idag styrs exploateringen i hög grad av möjliga parkeringar i kvarteren
- ✓ Boendemiljö / ljuskrav BBR påverkar byggnadshöjder

kv 19





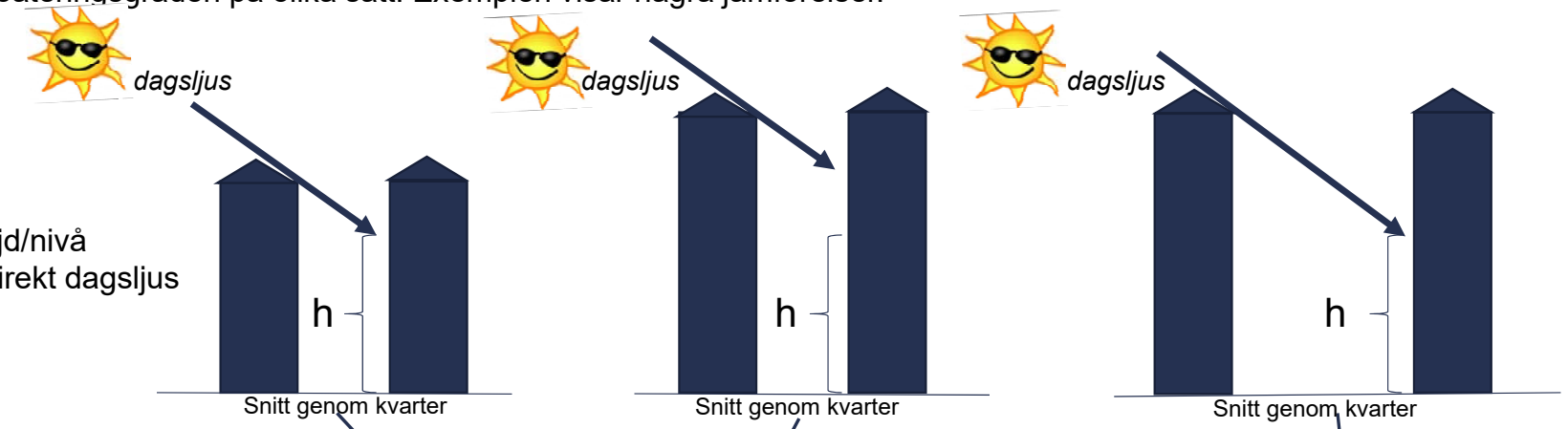
NORRTÄLJE KOMMUN

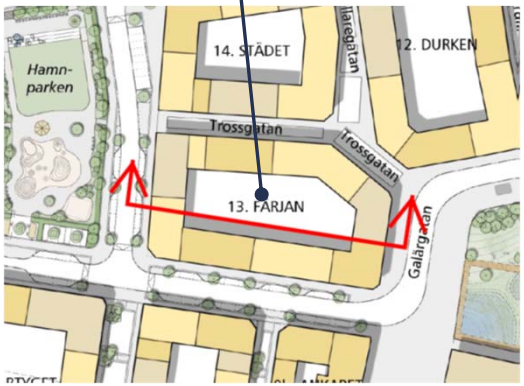
BBR krav ljus för lgh – påverkar expl.graden

Det finns lagkrav i BBR (boverkets byggregler om hur mycket ljusinsläpp/mörker en lägenhet ska ha… det är en reglering om önskad boendekvalitet.

Exploateringsgrad och förutsättningar i övrigt påverkar och ev begränsar exploateringsgraden på olika sätt. Exemplen visar några jämförelser.

h = jmf höjd/nivå utan direkt dagsljus



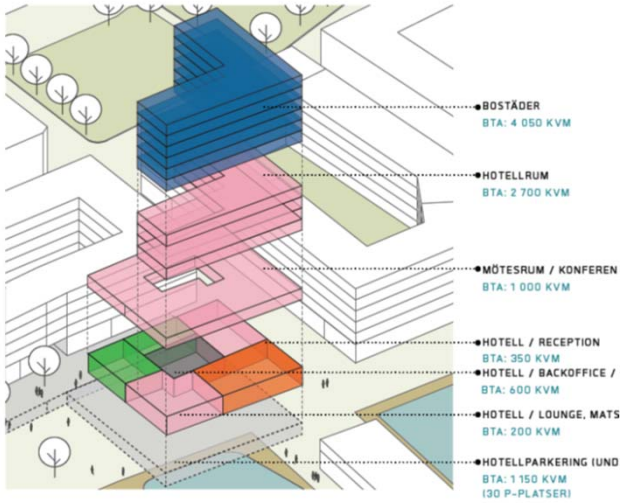


Dagsljuskrav styr lägenhetsstorlekar och utformning vilket ofta kräver genomgående lägenheter. Miljöcert. påverkar utformning.

NORRTÄLJE KOMMUN

Utvecklingsmöjligheter – ekonomi vs etablering

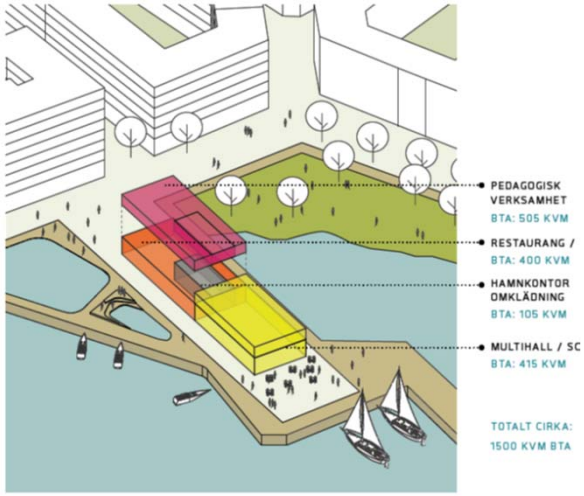
KVARTER 9B - HAMNHOTELLET



Vissa kvarter kan och ska öka volym (BTA) där så är möjligt och kan motiveras.

Kvarter 9B kan vara ett exempel där bostäder kombinerat med annan verksamhet kan öka volym och / eller bidrar till finansiering av verksamheter mm

KVARTER 9C - HAMNPIREN: MULTIHALL

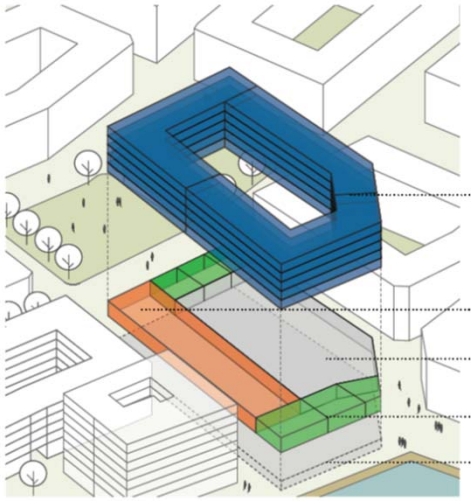


Piren har aldrig haft en beslutat program eller finansiering av tex pirbyggnad. Projektet har endast studerat olika möjligheter vilket illustrationen visar.

Piren har aldrig, i likhet med kostnader, haft en förväntad intäkt i budgeten.

Piren kan vara ett exempel där verksamheter kan ge intäkter.
Piren kan vara ett exempel där intäkter och utveckling kan ske på ett gynnsamt sätt ihop med kvarter 9B intill torg och båtliv.

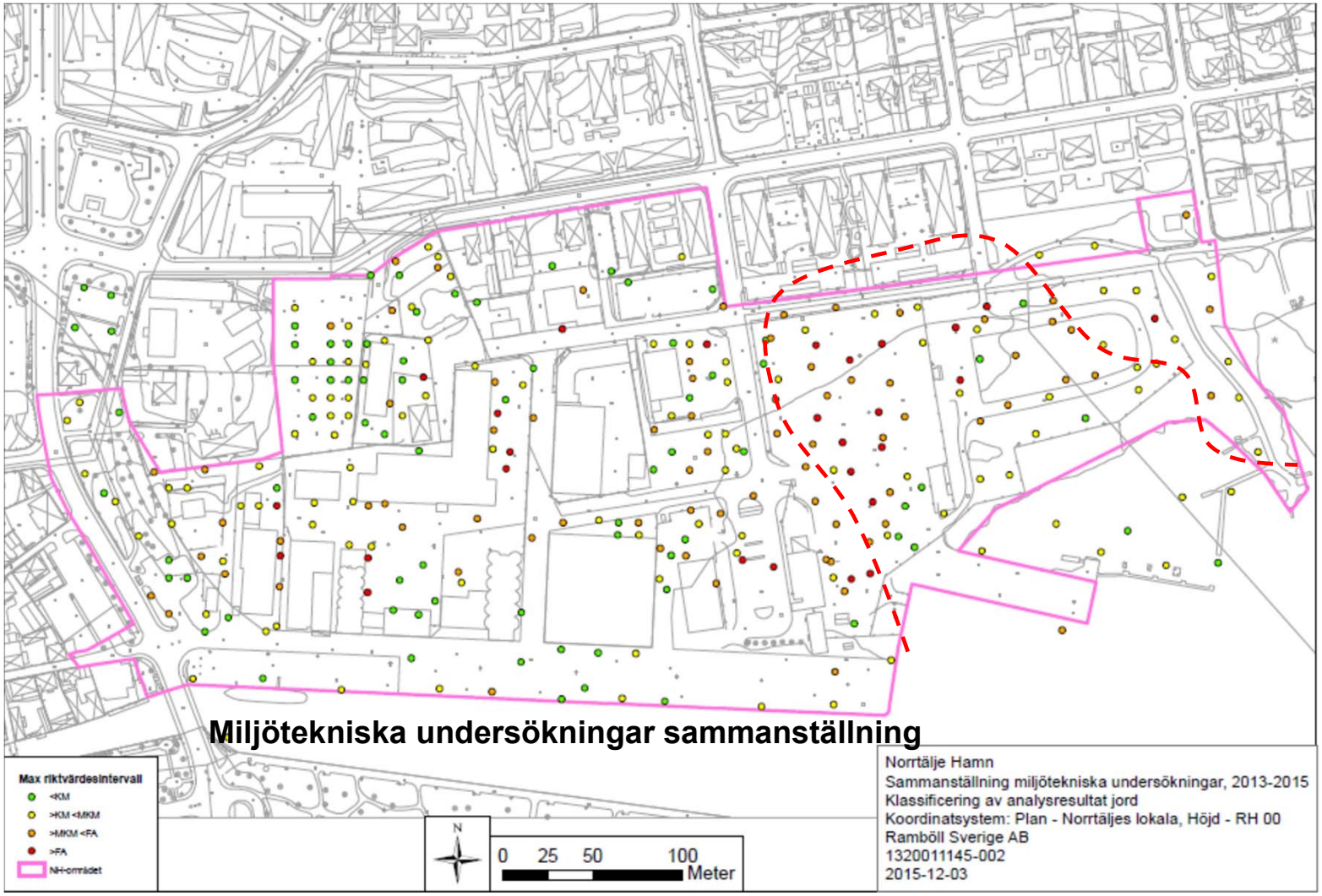
KVARTER 13



Vissa kvarter kan och ska öka volym (BTA) där förutsättningar är gynnsamma förutsatt att det är möjligt och kan motiveras.

Kvarter 13 kan vara ett exempel där bostäder kombinerat med annan verksamhet kan öka volym och / eller bidrar till finansiering av verksamheter mm

FÖRORENDAD MARK OCH MARKSTABILITET VÅR STÖRSTA UTMANING



Marken i G3 utgörs av bla en äldre tipp i staden - - - -

Hamnen i stort har haft ett omfattande behov av sanering så även i G3 pga tidigare verksamheter.

Val av grundläggnings-metod har i viss mån påverkan på saneringsnivån av marken. Oftast ger dyrare metod billigare saneringskostnader

NORRTÄLJE KOMMUN

G3 – investeringsärende sista etappen

Grundutförande och Programval

Målbilden

Våra möjliga komponenter för etapp G3

- **Grundutförande – tekniskt och legala krav**
  1. Gator, Pir
  2. VA - ledningsnät
  3. VA - dagvattenanläggning

- **Programval och avrop – behov av en attraktiv stad – vårt ”löfte” och värdehöjdande identitet**
  4. Bad
  5. Park (”Midsommarplatsen”)
  6. Båtiläggning
  7. Bryggor i park
  8. Bryggor dykdalber
  9. Båtbryggor

- **Tillväxt och Utvecklingsfrågor**
  - Hotell, hamndestinationen och offentliga funktioner är viktiga för ett attraktiv helhet …

    … men inte tekniskt betingade på samma sätt. Påverkar dock kalkylfrågor

NORRTÄLJE KOMMUN

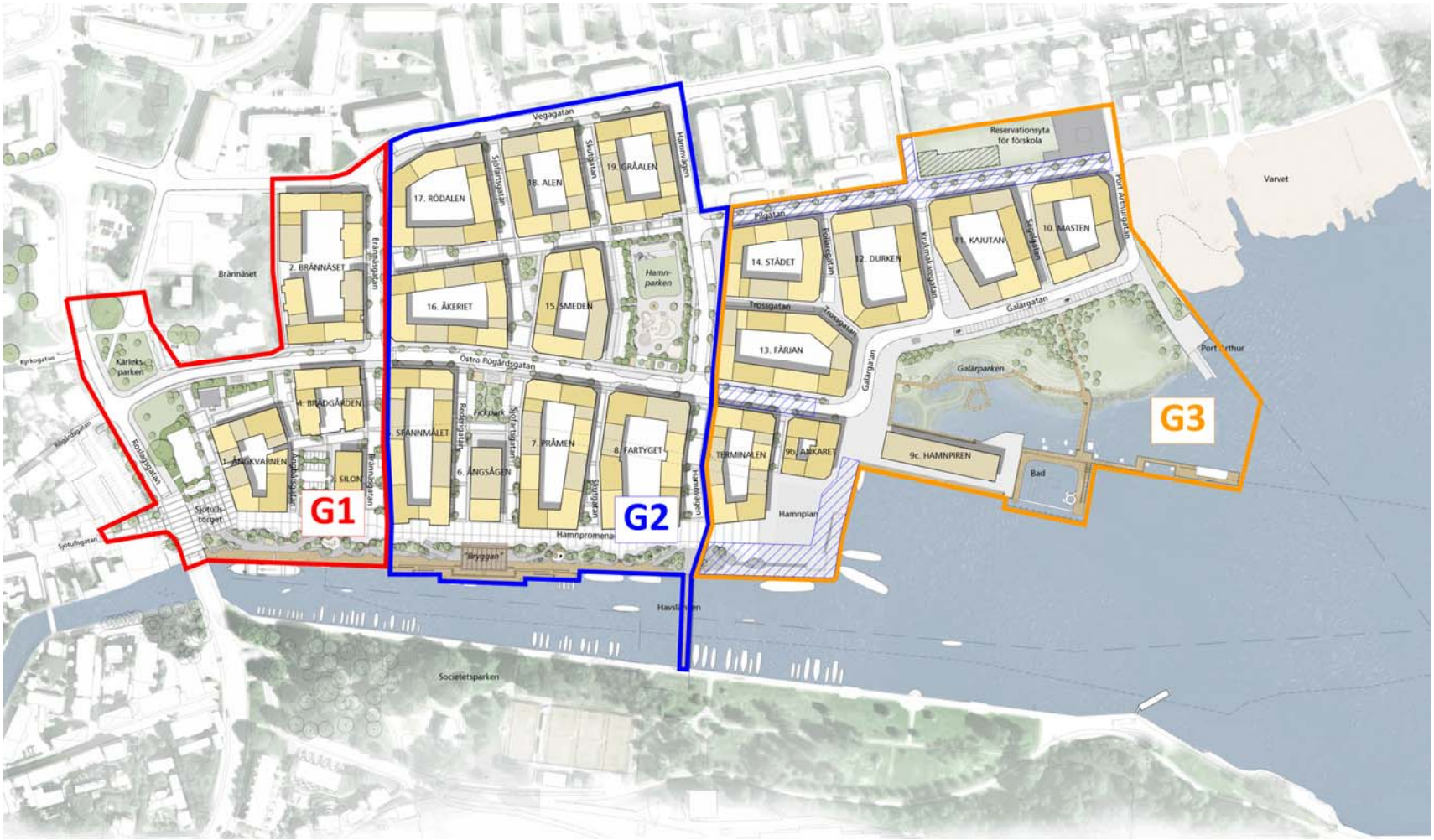
Möjlig och förberedd utbyggnad G3

Alt. A
Grundutförande:
1-3
Programval:
4-9

Alt. B
Grundutförande:
1-3
Programval:
4-6, 9

NORRTÄLJE KOMMUN

Etapper och övergripande tidplan



TIDPLAN

G1: 2015-2022
G2: 2017-2025
G3: 2020-2030

Byggtid infrastruktur
ca 3-4 år före byggrätter

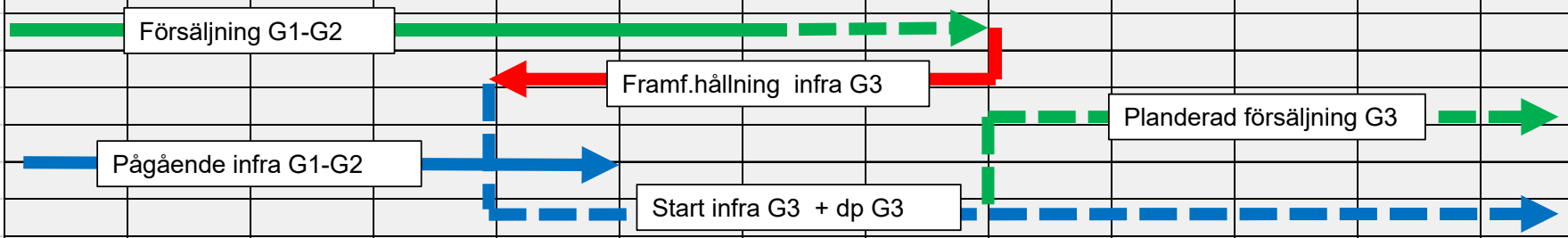
Byggstart infra år 2021 ger
Byggstart bostäder år 2024

Blå skrafferat = G2 EBH, Grundförstärkning, byggväg, VA (ej finplanering)

Uppsiktsplikt Norrtälje Hamn
per 2019-08-31

Övergripande status - fortsättningen (G3) - Marknadsanalys och konsekvenstidplan

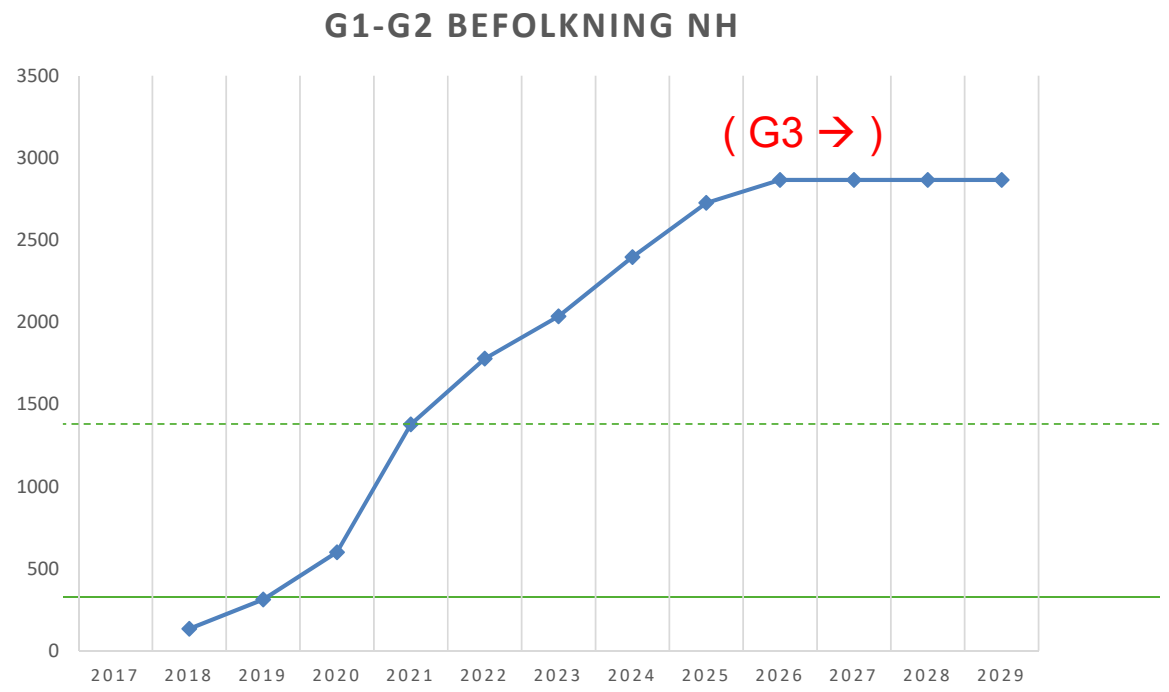
2019-08-30														
		Årlig avstämning försålda brf-objekt (på ritning) i Norrtälje Hamn												
Kvarter nr	antal lgh	aug-17	aug-18	aug-19	aug-20	aug-21	aug-22	aug-23	aug-24	aug-25	aug-26	aug-27	aug-28	aug-29
1	67	48	8	9	2									
2	125		22	40	25	25	13							
3	87	86	0	0	1									
4 äb	80	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	110				40	40	30							
6	119		64	28	12	15								
7	92			43	33	16								
8	140							20	70	50				
9A	95													
9B	30													
10	100													
11	110													
12	120													
13	140													
14	105													
15	100						20	50	25					
16	160					20	50	70						
Brf 1-16 (ej 4)	1700	134	94	120	113	116	113	140	95	50	0	0	0	0



Kontinuitet på utbyggnaden bedöms enligt ovan kräva byggstart av infrastruktur i G3 år 2020

NORRTÄLJE KOMMUN

Befolkningsökning G1-G2



ca 1.380 invånare/2021

ca 320 invånare/2019

NORRTÄLJE KOMMUN

2020-01-21

NORRTÄLJE KOMMUN

2020-02-13

62

2020-01-21

NORRTÄLJE KOMMUN

INTÄKTER G3 – redovisning av planerade/antagna intäkter i tid mm

Uppdaterad prel. tidplan för G3												
2019-11-15	Intäkter Gatukostnadserstättning och markförsäljning											
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
G1 Kvarter												
1	9 734 124 kr	12 576 570 kr										
2	1 450 567 kr	13 082 983 kr	342 457 kr									
3		18 800 100 kr										
4		7 894 182 kr										
G2 Kvarter												
5		26 308 929 kr		4 464 760 kr								
6		27 605 879 kr										
7			19 941 610 kr	9 761 361 kr								
8						114 635 560 kr						
15					69 944 000 kr							
16				48 443 000 kr								
17		3 085 315 kr	34 126 106 kr									
18		2 702 625 kr	31 561 992 kr									
19		31 430 137 kr										
G3 Kvarter*												
9a-b								100 007 000 kr	65 497 200 kr			
10												109 181 000 kr
11												120 380 900 kr
12											129 720 000 kr	
13										140 530 000 kr		
14										99 081 000 kr		
Summa	11 184 691 kr	143 486 720 kr	85 972 165 kr	62 669 121 kr	69 944 000 kr	114 635 560 kr	0 kr	100 007 000 kr	65 497 200 kr	239 611 000 kr	129 720 000 kr	229 561 900 kr

*Gatukostnadsersättning för G3 uppräknat med snittindex 10% (KPI 7% och Entreprenadindex 14,6 %) t.o.m. 2019.

Grönmarkerat = fakturerat

INTÄKTER G1-G2	G1	G2	G3*	TOTALT
Planerat (2015)	58,4	392,1	506,1	956,6
Utfall	63,9	424,1	764,4	1252,4
(diff) mnkr	5,5	32,0	258,3	295,8
(diff) %	9%	8%	51%	31%

*Prognos

Våra antaganden:

- G3 intäkter räknat på BRF:form
- Hotell ersätts av bostäder
- Ökad exploatering 5-6 våningar (tidigare 3-5 våningar)
- Fortsatt höga intäktsförväntningar

KOSTNADER G3 - utbyggnadsdelar

		Alt. A	Alt. B
1	HDG Gator & Pir (inkl. EBH kvarter o allm plats)	396 900	396 700
2	VA-ledningsnät	5 700	5 700
3	Dagvattenanläggning exkl. brygga	70 100	70 100
4	Bad	33 800	33 800
4	Brygga mellan bad och Galärgatan	20 300	20 300
5	Park Midsommarplatsen	20 200	20 200
6	Båtiläggning Port Arthur	12 900	12 900
7	Bryggor i dagvattenpark	24 600	
8	Bryggor dykdalber	25 300	
9	Båtbryggor	2 200	2 200
1	Konst	15 000	7 800
	Summa enl. kalkyl 2019-04	627 000	569 700

Investeringskostnad för alt A-B att möta intäkter >764 mnkr

Anmält belopp i WS-planeringsförutsättningar är 632 mnkr

OBS alla kombinationer kan inte väljas helt valfritt utan översyn av totalkostnaden. Tabellen avser dock att förstå storheter i olika komponenter

.

EKONOMISK ÖVERSIKT ETAPP G1-G3 (2019-12)

För alternativ A (målbilden) och B (målbilden reducerat med vissa programval)

PROJEKT NORRTÄLJE HAMN rev 191127		nov-19				
		BERÄKNINGSINTERVALL				
		+	-			
BTA (ljus) totalt kvarter 1-19	kvm	210 386	203 443			
BTA (ljus) ägd/markanvisad av Norrtälje kommun	kvm	140 121	128 925			
Antal lägenheter	st	1 950	2 100			
Lokalytor	kvm	8 100	8 100			
Varav vårdboende	st	160	160			
Varav hyresrätter kvarter 17-19	st	384	384			
Antagna invånare (2,3-2,5 per lgh)	invån	4 875	4 830			
		Alt. A			Alt. B	
Totala Intäkter (I)*	kr	**1 333 593 357**	**1 217 249 027**		**1 333 593 357**	**1 217 249 027**
Markförsäljning		862 367 115	806 823 115		862 367 115	806 823 115
Markförsäljning ; justerat värde för eftbh		0	0		0	0
Gatukostnadsersättning		426 464 242	410 425 912		426 464 242	410 425 912
Bidrag MV		44 762 000	0		44 762 000	0
AB	kr	1 275 526 974	1 360 526 974		1 210 626 974	1 310 626 974
Markförvärv		100 282 000	100 282 000		100 282 000	100 282 000
Fastighetsbildning och försäljningskostnad		5 000 000	5 000 000		5 000 000	5 000 000
Utbyggnadskostnader						
Gator - grundläggning och markförstärkning		532 727 114	532 727 114		532 727 114	532 727 114
Gator - övrigt (öb, fyll, finpl)		267 707 600	267 707 600		267 707 600	267 707 600
Saneringskostnad - allmän plats mark		59 450 100	59 450 100		59 450 100	59 450 100
Saneringskostnad - kvartersmark		92 860 160	92 860 160		92 860 160	92 860 160
Bro		27 000 000	27 000 000		27 000 000	27 000 000
Pir		66 100 000	66 100 000		66 100 000	66 100 000
VA-Dagvattenanläggning		70 100 000	70 100 000		70 100 000	70 100 000
Bad exkl. brygga från Galärgatan		33 800 000	33 800 000		33 800 000	33 800 000
Brygga mellan bad och Galärgatan		20 300 000	20 300 000		20 300 000	20 300 000
Midsommarplats		20 200 000	20 200 000		20 200 000	20 200 000
Sjösättningsramp		12 900 000	12 900 000		12 900 000	12 900 000
Bryggor i dagvattenpark		24 600 000	24 600 000			
Bryggor dykdalber		25 300 000	25 300 000			
Båtbryggor		2 200 000	2 200 000		2 200 000	2 200 000
Konst		15 000 000	15 000 000			
Varav budget för oförutsedda kostnader						
Besparingsmål oförutsett		- 100 000 000			- 100 000 000	
Index uppräkningar (basmånad ?)						
SUMMA PROJEKT NORRTÄLJE HAMN (I-K)	kr	58 066 383	- 143 277 947		122 966 383	- 93 377 947

		kr		
	Kajkonstruktion - inkl finplanering kaj		258 000 000	258 000 000

66

Uppräknad (2015-01) med prisindexförändring 16,5 (2019-11) Jmf. -52 till - 271

Exkl. VA och upplåningskostnad 2020-02-13

NORRTÄLJE KOMMUN

REDOVISNING KOSTNADER OCH INTÄKTER FÖR VA G1-G3 (2020)

Avstämning av delprojekt VA efter ändrad va-taxa 2020.

VA-KOLLEKTIVET - NORRTÄLJE HAMN MM		**2020-02**	
		BERÄKNINGSINTERVALL	
		+	**-**
VA-anslutningsavgifter *(VA-kollektivets **intäkter**) Taxa 2020	**kr**	101 353 615	101 353 615
Utbyggnads**kostnader** **(VA-kollektivets utbyggnadskostnader)		91 425 000	91 425 000
Varav budget för oförutsedda kostnader		-	
Besparingsmål för kostnader inom VA		-1 000 000	-
Index uppräkningar (basmånad 2015-01)		-	-
SUMMA VA-KOLLEKTIVET (I-K)	**kr**	**+ 10 928 615**	**+ 9 928 615**

*VA-anslutningsavgifter ska förutom **utbyggnadskostnader för G1-G3 i Norrtälje Hamn finansiera delar av kapacitetshöjande åtgärder för anslutande VA-anläggningar utanför området Norrtälje Hamn

För G3-alternativ A-B
är kostnaderna resp. intäkter för VA lika.

Kostnader över tid och bedömda indexeffekter

Beräknad index ökning 3 % per år

1,03

	Kostnad G3			
År	G3 kalkyl 2019	Index	Ränta	Summa/år
2020	8 000	240		8 240
2021	67 000	4 080		71 080
2022	70 000	6 491		76 491
2023	41 000	5 146	4 000	50 146
2024	85 000	13 538	4 000	102 538
2025	100 000	19 405	4 000	123 405
2026	90 000	20 689	4 000	114 689
2027	80 000	21 342	4 000	105 342
2028	60 000	18 286	4 000	82 286
2029	20 000	6 878	4 000	30 878
2030	11 000	4 227	4 000	19 227
Summa:	632 000	120 322	32 000	784 322

Beräknad index ökning 2 % per år

1,02

	Kostnad G3			
År	G3 kalkyl 2019	Index	Ränta	Summa/år
2020	8 000	160		8 160
2021	67 000	2 707		69 707
2022	70 000	4 285		74 285
2023	41 000	3 380	4 000	48 380
2024	85 000	8 847	4 000	97 847
2025	100 000	12 616	4 000	116 616
2026	90 000	13 382	4 000	107 382
2027	80 000	13 733	4 000	97 733
2028	60 000	11 706	4 000	75 706
2029	20 000	4 380	4 000	28 380
2030	11 000	2 677	4 000	17 677
Summa:	632 000	77 871	32 000	741 871

Beräknad index ökning 3 % per år

1,03

	Kostnad G3			
År	G3 kalkyl 2019	Index	Ränta	Summa/år
2020	8 000	240		8 240
2021	150 000	9 135		159 135
2022	150 000	13 909		163 909
2023	150 000	18 826	4 000	172 826
2024	150 000	23 891	4 000	177 891
2025	24 000	4 657	4 000	32 657
2026		0	4 000	4 000
2027		0	4 000	4 000
2028		0	4 000	4 000
2029		0	4 000	4 000
2030		0	4 000	4 000
Summa:	632 000	70 659	32 000	734 659

Beräknad index ökning 2 % per år

1,02

	Kostnad G3			
År	G3 kalkyl 2019	Index	Ränta	Summa/år
2020	8 000	160		8 160
2021	150 000	6 060		156 060
2022	150 000	9 181		159 181
2023	150 000	12 365	4 000	166 365
2024	150 000	15 612	4 000	169 612
2025	24 000	3 028	4 000	31 028
2026		0	4 000	4 000
2027		0	4 000	4 000
2028		0	4 000	4 000
2029		0	4 000	4 000
2030		0	4 000	4 000
Summa:	632 000	46 406	32 000	710 406

Tabellerna visar en bedömning av hur en kort respektive längre byggtid påverkar den årliga investeringsramen.

Tabellen visar översiktligt storheten på prisindexeffekter över kort respektive längre byggtid med 2% alternativt 3 %.

Mellan 2015-2019 har den genomsnittliga prisindex-påverkan varit 3,1 % för anläggningsentreprenader men har varierat över tid.

En exakt årlig investeringsram eller prisindexpåverkan kan inte fastställas utan redovisningen avser att ge ett underlag för bedömningar av och för den inriktning som kan vara lämplig.

NORRTÄLJE KOMMUN

ANALYS KOSTNADER G3 – känslighet byggtid och finansiell påverkan

Prisindexpåverkan alt. räntepåverkan

Byggtiden påverkan

Beräknad index ökning 3 % per år 1,03

	Kostnad G3			
	G3 kalkyl 2019	Index	Ränta	Summa/år
2018	7 000			7 000
2019	1 000			1 000
2020	30 000	900		30 900
2021	37 000	2 253		39 253
2022	70 000	6 491		76 491
2023	41 000	5 146	4 000	50 146
2024	85 000	13 538	4 000	102 538
2025	100 000	19 405	4 000	123 405
2026	90 000	20 689	4 000	114 689
2027	80 000	21 342	4 000	105 342
2028	60 000	18 286	4 000	82 286
2029	20 000	6 878	4 000	30 878
2030	11 000	4 227	4 000	19 227
Summa:	632 000	119 155	32 000	783 155

Lång byggtid →

Beräknad index ökning 2 % per år 1,02

	Kostnad G3			
	G3 kalkyl 2019	Index	Ränta	Summa/år
2018	7 000			7 000
2019	1 000			1 000
2020	30 000	600		30 600
2021	37 000	1 495		38 495
2022	70 000	4 285		74 285
2023	41 000	3 380	4 000	48 380
2024	85 000	8 847	4 000	97 847
2025	100 000	12 616	4 000	116 616
2026	90 000	13 382	4 000	107 382
2027	80 000	13 733	4 000	97 733
2028	60 000	11 706	4 000	75 706
2029	20 000	4 380	4 000	28 380
2030	11 000	2 677	4 000	17 677
Summa:	632 000	77 099	32 000	741 099

→ känslighet 119 – 77 = 42

Slutsatsen bedöms vara att investeringen för G3 är känsligare för lång byggtid (67-44) …än…

för +1 % ökade kapitalkostnader/ räntor/ prisindexpåverkan (42-17)

↕ 3%

Beräknad index ökning 3 % per år

	Kostnad G3			
	G3 kalkyl 2019	Index	Ränta	Summa/år
2018	7 000			7 000
2019	1 000			1 000
2020	150 000	4 500		154 500
2021	150 000	9 135		159 135
2022	150 000	13 909		163 909
2023	150 000	18 826	4 000	172 826
2024	24 000	3 823	4 000	31 823
2025		0	4 000	4 000
2026		0	4 000	4 000
2027		0	4 000	4 000
2028		0	4 000	4 000
2029		0	4 000	4 000
2030		0	4 000	4 000
Summa:	632 000	50 193	32 000	714 193

Kort byggtid →

↓ känslighet 119 – 50 = 67

↕ 2%

Beräknad index ökning 2 % per år

	Kostnad G3			
	G3 kalkyl 2019	Index	Ränta	Summa/år
2018	7 000			7 000
2019	1 000			1 000
2020	150 000	3 000		153 000
2021	150 000	6 060		156 060
2022	150 000	9 181		159 181
2023	150 000	12 365	4 000	166 365
2024	24 000	2 498	4 000	30 498
2025		0	4 000	4 000
2026		0	4 000	4 000
2027		0	4 000	4 000
2028		0	4 000	4 000
2029		0	4 000	4 000
2030		0	4 000	4 000
Summa:	632 000	33 104	32 000	697 104

→ känslighet 50 – 33 = 17

↓ känslighet 77 – 33 = 44

NORRTÄLJE KOMMUN

Analys känslighet mm

Kostnader kommer påverkas av utfall av tex saneringsvolymer och generell prispåverkan på investeringsdelar, det senare devis beroende på genomförandetider.

Intäkter bedöms ha en större riskprofil än kostnader på kort sikt.

Intäktsnivåerna och kvalitet bör ha prioritet före tider, dvs vid konflikt bör man överväga att avvakta.

Byggtid bedöms påverka mer och gör projektet mer känsligt än måttliga ränteökningar

Möjliga ekonomiska vägval och ambitioner

För intäkter;

- Öka BTA i G3 – möjlig och rimlig ambition är ökning ca 5% BTA som ger ca 40 mnkr mer i intäkter. Större ökning av BTA sannolikt ej genomförbart p.g.a. parkeringsbehov och BBR-krav för ljusinsläpp bostäder.
- Kv 9B (budget ger 6 våningar), öka 2-3 våningar ger intäktsökning på ca 3 mnkr/våning. Detta är en del av möjligheten enligt ambitionen ovan.
- Utveckla och utred alternativa exploateringar med tex kombinationer av bostäder och verksamheter tex bostäder och hotell med offentligt tillgänglig lokal etc.
- Sälja förskoletomt externt ger ca 5 mnkr i intäkt

För kostnader;

- Programval Galären – avvakta vissa val till senare skede när stadsdelen är mer etablerad
- Framdrift – samordna och effektivisera arbeten genom kontinuitet och minska utökad projektledningstid

Sammanfattning och rekommendation för G3 investering är

1. Att G3 investering grundas på alternativ B.
2. Att investeringsvolymen för G3 beslutas till totalt 585 mnkr (varav VA 5,7 mnkr och upplåning 15 mnkr) ryms inom befintliga planeringsförutsättningar (632 mnkr)
3. Att intäktsprognosen för G3 är ca 764 mnkr och kostnader för alt B är ca 567 mnkr (balans i etappen +197 mnkr)
4. Att målsättning att öka BTA byggvolym + 5 % i syfte att öka intäkter ytterligare + 40 mnkr
5. Att programval möjliga att addera i framtiden.

Övriga noteringar

- Ansökan om bidrag om ca 40 mnkr för sanering NVV/LST är inlämnad. Beslut saknas 2020-02.
- G3 motsvarar ca 850 lägenheter och ca 1 700 invånare i etappen.

NORRTÄLJE KOMMUN

SLUT 2020-02-13

NORRTÄLJE HAMN
ILLUSTRATIONSPLAN 2020-02-03
SKALA 1:1000 (A11)

Skelettplanegräns

12 m passagegräns obegränsad höjd i öppet läge (Havslänken)

E-område

Möjlig yta för förskolebyggnad