

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§117

Dnr KS 2023-823

**Begäran om utökat investeringsmedel för etapp G3 i Norrtälje Hamn
Beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja kommunstyrelsen 173,2 mnkr i investeringsanslag för reella och prognosticerade kostnadsökningar för att genomföra infrastrukturarbeten inom den återstående genomförandeetappen G3 fördelat på gatu- och parkanläggningar om 107,5 mnkr, kultur- och fritidsanläggningar om 60,2 mnkr samt Va-anläggningar om 5,5 mnkr.
2. Att finansiering av 173,2 mnkr sker initialt med Kommunens kassa alternativt nyupplåning, from 2026 bedöms G3 fullt finansierat av exploateringsintäkter.
3. Att uppdra till Kommunstyrelsen att i kommande Mål och Budget inarbeta bedömda totala ökade kapitalkostnader etappvis från år 2027 om 3,1 mnkr/år för gatu- och parkanläggningar inom etapp G3.
4. Att uppdra till Kommunstyrelsen att i kommande Mål och Budget inarbeta ökade kapitalkostnader för kultur- och fritidsanläggningar i etapp G3 om totalt 3,6 mnkr/år från år 2027.
5. Kommunfullmäktige beslutar bevilja kommunstyrelsen utökade exploateringskostnader för marksanering om 44,1 mnkr inom den återstående genomförandeetappen G3.



6. Att finansiering av utökade exploateringskostnader om 44,1 mnkr sker initialt med Kommunens kassa alternativt nyupplåning, from 2026 bedöms G3 fullt finansierat av exploateringsintäkter.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott utser Robert Beronius (L) att tillsammans med ordförande justera § 117.

Sammanfattning av ärendet

Investeringsärendet avser begäran om utökade investeringsmedel för sista etappen G3 i syfte att möjliggöra ett färdigställande av infrastrukturen i hela Norrtälje Hamn.

Kommunfullmäktige har i tidigare beslut beviljat medel om 596,7 mnkr, inklusive VA, för genomförandet av etapp G3. Rådande marknadsförutsättningar har inneburit fördyrningar av bland annat byggkostnader sedan beslut om investeringsmedel för etapp G3 beslutades i maj 2020. I och med detta behöver projektet ytterligare medel för att ha möjlighet att färdigställa etapp G3. Därav har detta investeringsärende tagits fram för att begära ytterligare 173,2 mnkr i investeringsmedel samt 44,1 mnkr för sanering inom etapp G3, vilket totalt innebär en begäran om utökade medel om 217,3 mnkr. Detta innebär en total slutkostnadsprognos för G3 om 814 mnkr.

Beslutsunderlag

Begäran om investeringsmedel G3 Norrtälje Hamn

Bilaga 1 Investeringsbilaga Norrtälje hamn - Genomförande del av G3

Bilaga 2 Inv- o driftkostnadskalkyl G3 Norrtälje Hamn

Bilaga 3 Ekonomibilaga

Beslutande sammanträde

Upplysning

Ordförande Roland Brodin (M) lämnar över ordförandeklubban till Olle Jansson (S)

Jäv

Roland Brodin (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggning.

Yrkanden

Andrea Kronvall (SD) föreslår Robert Beronius (L) att tillsammans med ordförande justera denna paragraf.

Beslutsgång

Ordföranden frågar först om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med Andrea Kronvalls (SD) yrkande, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Ordföranden frågar sedan om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Projektledare Norrtälje Hamn

Biträdande Mark- och exploateringschef

Samhällsbyggnadsdirektör

Teknisk direktör

Ekonomichef

Koncerncontroller

Paragrafen är justerad



Samhällsbyggnadskontoret

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

Till: Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott

Begäran om utökat investeringsmedel för etapp G3 i Norrtälje Hamn

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Bevilja kommunstyrelsen 173,2 mnkr i investeringsanslag för reella och prognosticerade kostnadsökningar för att genomföra infrastrukturarbeten inom den återstående genomförandeetappen G3 fördelat på gatu- och parkanläggningar om 107,5 mnkr, kultur- och fritidsanläggningar om 60,2 mnkr samt Va-anläggningar om 5,5 mnkr.
2. Att finansiering av 173,2 mnkr sker initialt med Kommunens kassa alternativt nyupplåning, from 2026 bedöms G3 fullt finansierat av exploateringsintäkter.
3. Att uppdra till Kommunstyrelsen att i kommande Mål och Budget inarbeta bedömda totala ökade kapitalkostnader etappvis från år 2027 om 3,1 mnkr/år för gatu- och parkanläggningar inom etapp G3.
4. Att uppdra till Kommunstyrelsen att i kommande Mål och Budget inarbeta ökade kapitalkostnader för kultur- och fritidsanläggningar i etapp G3 om totalt 3,6 mnkr/år från år 2027.
5. Kommunfullmäktige beslutar bevilja kommunstyrelsen utökade exploateringskostnader för marksanering om 44,1 mnkr inom den återstående genomförandeetappen G3.
6. Att finansiering av utökade exploateringskostnader om 44,1 mnkr sker initialt med Kommunens kassa alternativt nyupplåning, from 2026 bedöms G3 fullt finansierat av exploateringsintäkter.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Investeringsärendet avser begäran om utökade investeringsmedel för sista etappen G3 i syfte att möjliggöra ett färdigställande av infrastrukturen i hela Norrtälje Hamn. Kommunfullmäktige har i tidigare beslut beviljat medel om 596,7 mnkr, inklusive VA, för genomförandet av etapp G3. Rådande marknadsförutsättningar har inneburit fördyrningar av bland annat byggkostnader sedan beslut om investeringsmedel för etapp G3 beslutades i maj 2020. I och med detta behöver projektet ytterligare medel för att ha möjlighet att färdigställa etapp G3. Därav har detta investeringsärende tagits fram för att begära ytterligare 173,2 mnkr i investeringsmedel samt 44,1 mnkr för sanering inom etapp G3,

vilket totalt innebär en begäran om utökade medel om 217,3 mnkr. Detta innebär en total slutkostnadsprognos för G3 om 814 mnkr.

Ärendet

Beskrivning

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 med mera för etapp G3 vilket har grundat till ett investeringsbeslut för etapp G3 2020 på 585 mnkr, den sista i utbyggnadsetappen av Norrtälje Hamn.

Då marknadsförutsättningarna har ändrats, främst pga. av pandemi, krig i Ukraina, inflation samt att svenska kronans värde har gått ner, har kostnaderna för byggnationen av etappen G3 ökat, vilket innebär att ytterligare medel behöver begäras för att färdigställa etappen, vilket är grunden till detta investeringsärende.

Detta investeringsbeslut avser medel för att täcka de kostnadsökningar som tillkommit för utbyggnad av sista etappen benämnd G3 i projekt Norrtälje Hamn om totalt 217,2 mnkr. Tidigare begäran om investeringsmedel för genomförandeetapp G3 (KS 2017–740) beslutades 2020–05–11 av Kommunfullmäktige och omfattade totalt 585 mnkr. I än tidigare investeringsärende finns även beslut om 11,7 mnkr för G3. Totala beslutade medel för G3 är därav 596,7 mnkr. Sedan dessa beslut tagits har marknadsförutsättningarna förändrats märkvärt främst pga. av pandemi, krig i Ukraina, inflation samt att svenska kronans värde har gått ner. Med anledning av detta har slutkostnadsprognosen för sista genomförandeetappen G3 i Norrtälje Hamn ökat med 36% sedan investeringsbeslutet 2020 i KF. Vilket kan jämföras med byggindex som ökat 36 % sedan 2019 när kalkylunderlaget togs fram för investeringsärendet för G3 som togs i KF i maj 2020. Detta investeringsärende omfattar den reella samt prognosticerade ökningen av kostnader för återstående arbeten. För att den utökade ekonomiska ramen ska hålla över tid omfattar detta ärende även en uppräknings enligt Riksbankens inflationsmål på 2% per år samt förväntad kostnadsökning utöver inflation på 3 % per år på hela återstående ej avropad budget för G3. Uppräkning av kostnaderna på totalt 5 % uppskattas till 51,1 mnkr fram till projektets färdigställande ca år 2032. Tekniska driftkostnaderna för G3 har inte justerats sedan tidigare beslut (KS 2017–740). Däremot omfattar detta ärende utökade kapitalkostnader för de förvaltningar som är mottagare av anläggningarna.

Investeringen består totalt av reella och prognosticerade kostnadsökningar för (i) gatu- och parkanläggningar om 107,5 mnkr, (ii) kultur- och fritidsanläggningar om 60,2 mnkr, (iii) VA-anläggningar om 5,5 mnkr, (iv) efterbehandling om 44,1 mnkr. Uppräknings om totalt 51,1 mnkr under utbyggnadstiden är inkluderat.

Beslutet avser även framtida kapitalkostnader. Se bilaga 2 *Investerings- och driftkostnads kalkyl G3 Norrtälje Hamn*.

Det finns sedan tidigare beslutade medel om 585 mnkr samt 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 att säkerställa service till Hamnbadet i form av omklädningsrum, dusch och toalett så planerar kommunen hyra utrymme för detta i pirbyggnaden som kommer vara i privatägo. Den tidigare beslutade tekniska driften för Hamnbadet omfattar ej kostnaderna för denna service och inte heller kostnaden för driften av säkerhetsnätet som ska monteras i badet. På grund av att kostnaderna kopplade till detta i dagsläget är osäkert kommer ett nytt ärende om begäran av ökade driftkostnader för Hamnbadet tas upp för beslut när kostnaderna är utredda och hyran för omklädningsrum etcetera är förhandlad med framtida ägaren till pirbyggnaden.

För projekt Norrtälje Hamn innebär beslutet för kostnadsökningar inom etapp G3 att projektet får möjlighet att genomföra den sista genomförandeetappen i Norrtälje Hamn i enlighet med beslutade styrdokument samt inriktningsbeslutet för G3. Markförsäljning motsvarande ca 800 mnkr 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 fortgå kontinuerligt vilket påverkar kostnadsbilden gynnsamt. Produktionen av infrastrukturen pågår. Byggrätter bedöms vara tillgängliga för bostadsproduktion ca år 2025–2026.

Investeringsbeslutet för etapp G3 bedöms innebära ett resultat på ca +229 mnkr för kommunen främst genom markförsäljning. Det finns dock i nuläget stor osäkerhet i utvecklingen av bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden stödjer i dagsläget ej detta resultat, men eftersom projektet ej avser försälja byggrätter inom den närmsta tiden, är prognosen att marknaden bör ha återhämtat sig något till nästa försäljning och bör ligga i paritet med det bedömda resultatet.

Enligt finansieringsprincipen som fastställts vid projektets start, ska projektets kostnader bäras av ersättningar från exploaterare i form av gatukostnadsersättning samt markersättning exklusive anläggandet av "Norrtäljes Vardagsrum". Det som ingår i "Norrtäljes Vardagsrum" är Hamnpromenaden och Hamnplan. Den äldre kajen var vid projektets start i mycket dåligt skick och hade oavsett behövt renoveras/återuppbyggas. Hamnpromenaden samt kommande Hamnplan har utformats för bidra med ett stort värde för både invånare och besökare och det beslutades därför att denna skulle finansieras genom skattemedel. Den totala slutkostnaden för Norrtäljes Vardagsrum prognosticeras till 258 mnkr år 2019 och den nya slutkostnadsprognosen för Norrtäljes Vardagsrum är 278 mnkr.

Trots den kostnadsökning som detta investeringsärende innebär, visar resultatet för hela projekt Norrtälje Hamn att det ekonomiska målet, genom de beslutade finansieringsprinciper som fastställdes vid projektets start 2015, ändå kan uppnås. Med denna princip är resultatprognosen för Norrtälje Hamn mellan +23 och -59 mnkr. Detta finns närmare beskrivet i MEX-kalkylen bilaga 4, *Ekonomibilaga*. Det redovisade spannet i MEX-kalkylen bygger på olika intäktsnivåer där max-scenariot innebär att intäkterna är densamma som i senaste bedömningen som gjordes i statusrapporten för T3 per 31 december 2022. Max-scenariot bygger även på hypotesen att index för byggkostnader har nått sin plåta och att kostnaderna därav endast ökar med Riksbankens inflationsmål om 2 % framöver. Min-scenariot bygger på hypotesen att index för byggkostnader fortsatt stiger med 3 % utöver Riksbankens inflationsmål på 2% samt att intäkterna minskar 10% jämfört med den bedömning som gjordes i senaste statusrapporten T3 2022 för Norrtälje Hamn. Resultatet för VA ligger inom spannet +10,8 mnkr och + 7 mnkr.

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 med mera 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 med mera till dess att byggrätter är byggklara i G3 är ca 4–5 år (arbetena av G3 påbörjades 2020) jämte bostadsproduktion vilket innebär att god framförhållning är viktigt.

Färdigställande av etappen G3 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 med mera i den östra delen av hamnprojektet.

Ärendet ger förutsättningar och ramverk för att kunna nå den målbild och helhet som bland annat redovisas nedan i bild 2 och bild 3. 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 exploaterare.



Bild 2 ovan visar målbilden för projekt Norrtälje Hamn och som bl.a. grundar budget och utgör ett ramverk som projektet arbetar efter.



Bild 3 ovan visar den översiktliga Illustrationen daterad 2020-02-03 av projektområdet och den struktur som ingår i målbilden, budget och inriktning projektet arbetar efter.

Kostnader och intäkter över tid

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

År	UTFALL -2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Summa
Kostnad	-289	-176	-112	-69	-73	-16	-20	-14	-14	-7	-790
Intäkt	0	0	0	495	0	98	152	141	133	0	1019
Summa	-289	-176	-112	426	15	82	132	127	-119	-7	229

Intäkter är större än kostnader, vilket ger en balans i etapp G3 med +229 mnkr.

Kassaflödet under genomförandetiden, anläggningskostnader inklusive utökade anläggningskostnader för VA om 5,5 mnkr (inklusive indexuppräkning) i etapp G3. Kostnaderna finansieras inom VA-kollektivet via anslutningsavgifter. Driftkostnader för VA finansieras inom VA-kollektivet via bruksavgifter.

År	2023	2024	2025	Summa
Kostnad	-10	-10	-3,5	-23,5

Byggtid och påverkan

För prisindexförändringar som uppkommer av långa byggtider begärs extra medel enligt den indexeringsmodell som nyttjas i bland annat Stockholm stad, innebärande att en begäran om medel om ytterligare 5 % av nedlagda kostnader per år begärs, vilket uppskattas till 51,1 mnkr enligt bilaga 4. Erfarenheten hittills i projektet är att prisförändringar sker med ca +3 % i indexökning per år, men kan variera olika över tid. I och med konjunkturförändringen som nyligen verkat har indexökningen varit större än så, därför behöver särskild hänsyn tas till indexering för att projektet ska få möjlighet att hantera kostnadsökningar inom beslutat ram. Avvikelse 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 uppsiktspunkten för beslut i KS.

Lagkrav

Upphandlingsregler i LOU.

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

Koppling till gällande styrdokument

- Kommunfullmäktiges Vision och värdegrund
Norrtälje kommun – Global livsstil, lokalt liv
- Mål och budget 2024–2026 med följande förtydliganden;

Kommunfullmäktiges målområde 1: Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi i balans

1.1 En ekonomi i balans

1.2 En effektiv verksamhet

Kommunfullmäktiges målområde 3: Norrtälje kommun ska vara en trygg och säker kommun – både i vardag och kris

3.1: Stärka tryggheten i hela Norrtälje kommun

Kommunfullmäktiges målområde 5: Norrtälje kommun ska förvaltas och utvecklas på ett miljö- och klimatomässigt hållbart sätt

5.3 Minimera risken för översvämningar vid skyfall

Kommunfullmäktiges målområde 6: Norrtälje kommun ska vara en företagsvänlig kommun där människor och entreprenörskap utvecklas

6.1 Främja växande företag och få till stånd fler företagsetableringar som skapar arbetstillfällen

6.3 Utveckla Norrtälje som besökskommun och aktivt skapa förutsättningar för ytterligare utveckling av landsbygds- och skärgårdsturismen

Kommunfullmäktiges målområde 7: Norrtälje kommun ska vara en inkluderande kommun - som främjar människors egenmakt, livskvalitet och egenförsörjning

7.2 Skapa förutsättningar för kultur- och fritidsaktiviteter som främjar ökad livskvalitet

- Beslutad Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn version 2.0 dat 2018-08-22.

- Beslutat Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn dat 2017-11-27
- Framtagen Design- och Funktions Manual för Norrtälje Hamn v. 2.0 dat 2023-08-18.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Nollalternativet

Att inte genomföra aktuell etapp G3, innebär att skelettplanen inte genomförs fullt ut. Det innebär även att förväntade intäkter om ca 1000–1100 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 med mera. Projektet är även beroende av ett genomförande inom den tid som vattendomen fastslår som beviljats av länsstyrelsen. Kommunen har även tecknat avtal med Roslagens Pärla AB om kvarter 9ab och 13a som är beroende av ett genomförande av G3 inom en viss tid.

För eventuella prisindexförändringar som kan uppkomma av långa byggtider begärs extra medel enligt den indexeringsmodell som nyttjas i bland annat Stockholm stad, innebärande att en begäran om ytterligare 5 % medel begärs på hela återstående budget för G3. Indexförändringar är en framtida risk som är svår att bedöma och beräkna. Erfarenheten hittills i projektet är att det i genomsnittligt är ca 3% indexökning per år, men detta varierar. I och med konjunkturförändringen som nyligen verkat har indexökningen varit betydligt större än så, därför behöver särskild hänsyn tas till indexering.

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.

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.

Förvaltningens analys och slutsatser

Investeringsbeslutet innebär att investeringsmedel anslås som möjliggör för kommunen att fullfölja de ursprungliga intentionerna i skelettplanen från 2015.

Resultat av exploatering av etapp G3

Beslutet förväntas ge ett gynnsamt överskott (intäkter minus utbyggnadskostnad) ca +229 mnkr, vilket ger ett totalt resultat för Norrtälje Hamn i spannet + 23 och - 59 mnkr exklusive kostnaderna för Hamnpromenaden om -278 mnkr.

Finansieringsprincip

Principer för projektekonomi är sedan tidigare beslut 2015 att:

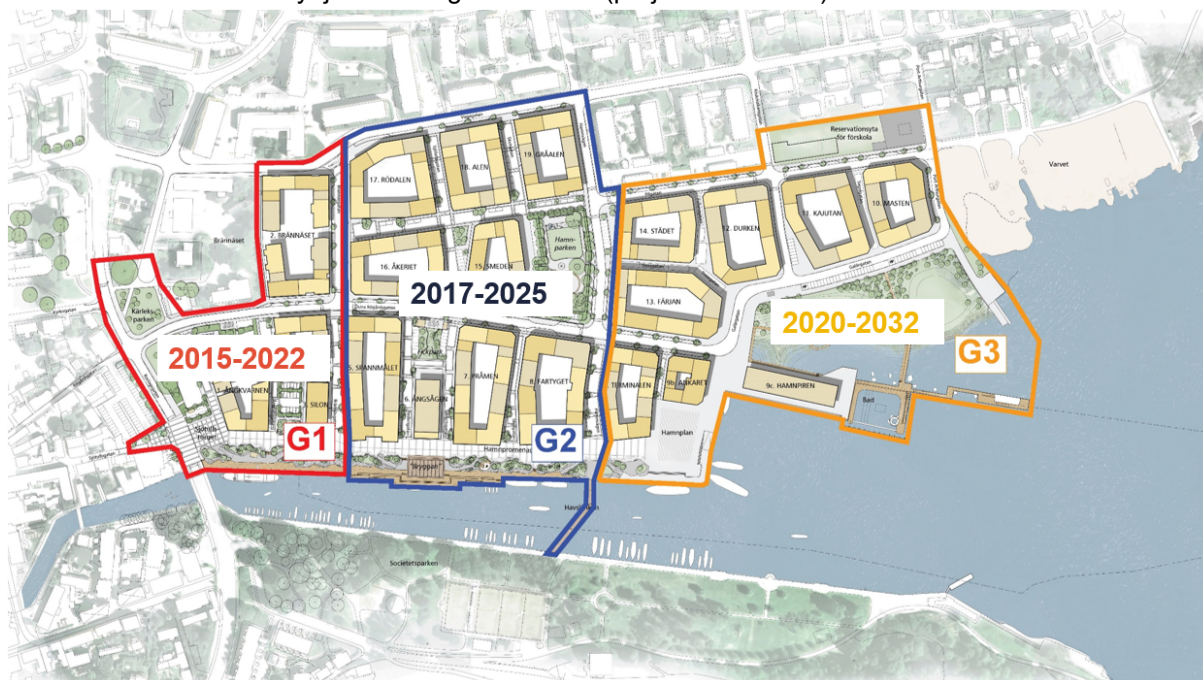
- bostadsexploaterer bekostar utbyggnaden av infrastruktur mm med undantag av
- Norrtäljes vardagsrum (kajstråk + hamnplan) som finansieras av kommunen.

Norrtäljes vardagsrum som utgörs av kajstråk och Hamnplan 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. Den bedömda lutkostnadsprognosen för Norrtäljes Vardagsrum är 278 mnkr.

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 håller på att

Aktuellt 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 2032 samt effektivt utnyttjande av egna resurser (projektkontor mm).



Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör

Cathrine Andersson
Tf. Mark- och exploateringschef

Bilagor

1. Investeringsbilaga – 2023-10-23
2. Utökad Investerings- och driftkostnads kalkyl, etapp G3 dat. 2023-10-23
3. Ekonomibilaga, MEX-kalkyl samt Likviditetsprognos 14008 dat. 2023-10-23

Beslut skickas till

Projektledare Norrtälje Hamn
Biträdande Mark- och exploateringschef
Samhällsbyggnadsdirektör
Teknisk direktör
Ekonomichef
Koncerncontroller



Bilaga 1

Investeringsbilaga

Projekt: Fortsatt exploatering av Norrtälje hamn, etapp G3

Innehåll	Sida
Programbeskrivning	2
Ekonomi	2–5
Upphandling, entreprenadform	5
Programansvarig, projektledare, resurser	5
Risker	5–6
Tider	6
Nyckeltal	6



PROGRAMBESKRIVNING

Projektet ingår i kommunens program för exploatering av Norrtälje hamn och är en del av genomförandet av detaljplanen Norrtälje hamn – skelettplan med flera.

Norrtälje hamn är ett omvandlingsprojekt för en ny stadsdel i Norrtälje stadskärna. Området ska bli en utvidgning av den befintliga stadskärnan genom exploatering av den äldre industrihamnen 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. Projektet har redan godkända investeringsmedel för G3, men i och med rådande marknadsläge, som lett till fördyringar, behöver projektet begära mer investeringsmedel för att kunna färdigställa G3.



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

EKONOMI

Projektet har sedan tidigare ett godkänt investeringsärende avseende infrastruktur, dvs. VA, gator, torg, pir, bad med mera, avseende genomförandeetapp G3. Detta investeringsärende avser utökade investeringsmedel till följd av fördyringar av byggmaterial samt byggkostnader till följd av marknadsläget.

Begäran om investeringsmedel är baserad på kostnadsberäkningar i Mark- och exploateringskalkylen (MEX-kalkylen), se bilaga 4. Kostnadsberäkningar i MEX-kalkylen baseras på kostnadsbedömningar upprättade av kalkyleringspecialisten Röda Tråden AB samt underlag av projektets samverkanspartner NCC Sverige AB. Kostnaderna för tekniska driften är densamma som i redan beslutat investeringsärende för etapp G3. Däremot tillkommer kapitalkostnader för de förvaltningar som anläggningarna ska överlämnas till.

Index relevanta för projektets kostnader har ökat med 36 % sedan kalkylerna togs fram som underlag till investeringsärendet för G3 som beslutades i maj 2020. Projektet har för detta ärende



uppdaterat kalkylerna för ännu ej avropade huvuddelar med hjälp av dels samverkanspartnern NCC, dels med stöd av kalkyleringsbolaget Röda Tråden AB. De uppdaterade kalkylerna visar då en total kostnadsökning på 21% från 2019 till 2023. Redovisade kostnader i investeringsärendet är en uppskattad kostnad i nutid vilket innebär att hänsyn behöver tas till kostnadernas förändring över tid. Ärendet tar därför hänsyn till Riksbankens inflationsmål om 2 % per år samt en förväntad indexökning om ytterligare 3% per år. Detta grundar sig i att det finns en stor osäkerhet i hur prisutvecklingen kommer ske framöver i byggbranschen och ger projektet möjlighet att hantera förändringar i marknaden inom beslutad ram fram till projektets slutförande.

INVESTERINGS- OCH DRIFTKOSTNADER NORRTÄLJE HAMN G3

Redan beslutade investeringsmedel för etapp G3 motsvarar totalt 596,7 mnkr. På grund av rådande marknadsläge behöver projektet ytterligare investeringsmedel som uppgår till totalt 217,2 mnkr. Detta investeringsärende omfattar gatu-parkanläggningskostnader på 107,5 mnkr, kultur-och fritidsanläggningskostnader om 60,2 mnkr, Va-anläggningar om 5,5 mnkr, efterbehandlingskostnader om 44,1 mnkr. De utökade kostnaderna inkluderar indexförändringar om totalt 51,1 mnkr (5 % per år) till projektets slutförande år 2032. Kostnaderna i etapp G3 och totalt i projektet balanseras enligt efterföljande avsnitt "Kostnader och intäkter över tid" på sid 4 nedan. Ökade kostnader innebär ökade kapitaltjänstkostnader för de förvaltningar som ska mottaga anläggningarna. Kostnaderna för tekniska driften har ej setts över i samband med detta ärende.

Tillkommande investeringskostnader

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	5 111 tkr
Anläggningskostnad	88 233 tkr
Byggherrekostnad	4 412 tkr
Oförutsett	9 776 tkr
SUMMA	107 531 tkr

Kultur- och fritidsanläggningar

Utredning och projektering	1 885 tkr
Anläggningskostnad	50 289 tkr
Byggherrekostnad	2 514 tkr
Oförutsett	5 469 tkr
SUMMA	60 157 tkr

Exploateringskostnader, sanering

Utredning och projektering	2 838 tkr
Anläggningskostnad	35 469 tkr
Byggherrekostnad	1 773 tkr
Oförutsett	4 008 tkr
SUMMA	44 088 tkr

VA-anläggningar

Utredning och projektering	119 tkr
Anläggningskostnad	4 621 tkr
Byggherrekostnad	231 tkr
Oförutsett	497 tkr



SUMMA 5 468 tkr

Tillkommande driftkostnader

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Avskrivning 0–100 år 929 tkr/år

Ränta 2 % 2 129 tkr/år

SUMMA 3 058 tkr/år

Kultur- och fritidsanläggningar

Kapitalkostnader

Avskrivning 0–100 år 2 431 tkr/år

Ränta 2 % 1 203 tkr/år

SUMMA 3 635 tkr/år

VA-anläggningar

Kapitalkostnader

Avskrivning 50 år 158 tkr/år

Ränta 2 % 164 tkr/år

SUMMA 322 tkr/år

Kostnader och intäkter över tid för G3

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

År	UTFALL -2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Summa
Kostnad	-289	-176	-112	-69	-73	-16	-20	-14	-14	-7	-790
Intäkt	0	0	0	495	0	98	152	141	133	0	1019
Summa	-289	-176	-112	426	15	82	132	127	-119	-7	229

Intäkter är större än kostnader, vilket ger en balans i etapp G3 med +229 mnkr.

Kassaflödet under genomförandetiden, anläggningskostnader inklusive utökade anläggningskostnader för VA om 5,5 mnkr (inklusive indexuppräkning) i etapp G3. Kostnaderna finansieras inom VA-kollektivet via anslutningsavgifter. Driftkostnader för VA finansieras inom VA-kollektivet via brukningsavgifter.

År	2023	2024	2025	Summa
Kostnad	-10	-10	-3,5	-23,5

ALTERNATIVKALKYL

Projektkalkylen (MEX kalkylen), Bilaga 4, ger ett visst spann (alternativ) givet några olika inriktningssval 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 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 kan genomföras i sin helhet. Det innebär även att förväntade totala intäkter för byggrätter i etapp G3 inte kan åtnjutas. Detta skulle innebära att kommunens markägarande 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 investeringsärendet kommer i huvudsak avropas i form av totalentreprenader dels inom befintligt pågående strategiskt samverkansavtal med NCC, men för vissa delar av G3 är ny samverkansentreprenad under upphandling då vissa delar ej ingår i omfattningen av befintligt kontrakt med NCC. Samverkansentreprenad bedöms vara den mest lämpliga och den mest ekonomiskt fördelaktiga entreprenadformen.

UPPHANDLINGSMODELL

Upphandling enligt LOU

PROGRAMANSVARIG

Anders Öhman, Biträdande mark- och exploateringschef Kommunstyrelsekontoret och Annie Rämssell, Projektledare Norrtälje Hamn Kommunstyrelsekontoret.

PROJEKTLEDARE

Annie Rämssell, Kommunstyrelsekontoret.

RESURSER

Projektgrupp för Norrtälje Hamn i huvudsak. Alla resurser är utsedda.

RISKBEDÖMNING

Bedömning av ekonomiska risker

De huvudsakliga riskerna för aktuellt ärende utgörs av;

Marknadsförutsättningar för bostadsmarknaden (försäljning och intresse för Norrtälje som marknad). Den i nuläget svaga bostadsmarknaden påverkar markanvisningstidplanen för de återstående kvarteren inom G3. En längre entreprenadtid är kostnadsdrivande, därför gör projektet kontinuerlig bedömning av möjlighet att markanvisa resterande kvarter inom G3 så snart marknaden kan möta projektets intäktsförväntan.

Kalkylens riktighet och prisavvikelse på anbud vid upphandling grundat på marknadsförutsättningar (entreprenader) och framtida indexökningar. Detta ärende hanterar indexavvikelser upp till totalt 5 %, men senaste åren har marknadens påverkan på kostnaderna överstigit 5 %. Projektet har dock gjort en bedömning av att marknaden bör stabiliseras med



nedåtgående inflation inom kort och bedömer därför att en 3 % uppgång av byggkostnader utöver inflationsmålet är ett rimligt antagande och ger projektet möjlighet att hantera kostnadsförändringar inom beslutad ram.

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 har delvis redan genomförts för vissa delar av G3. Hela omfattningen av G3 ingår ej i kontraktet för Entreprenad i Strategisk Samverkan (ESS) med NCC utan resterande del är under upphandling.

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 2023 Kommunstyrelsekontoret, Gatu- och parkanläggningar. (Tkr)

Objekt	G3	s:a	utred./proj.	byggherre	s:a	oförutsett	s:a investering
Anläggningskostnad (tkr)							
Lokalgator inkl. grundförstärkning o finplanering	63 885	63 885	5 111	3 194	72 190	7 219	79 409
Galärparken	15 224	15 224	0	761	15 985	1 599	17 584
Midsommarplatsen	8 209	8 209	0	410	8 619	862	9 481
Konst	915	915	0	46	961	96	1 057
Summa anlägg. del	88 233	88 233	5 111	4 412	97 755	9 776	107 531
Summa investering etapp	107 531						

Norrtälje Hamn G3, driftkalkyl 2023 Kommunstyrelsekontoret, Gatu- och parkanläggningar och konst (tkr)

Form							s:a kapitaltjänst
Avskrivning och ränta (tkr)							
Avskrivning 0-100 år							
Lokalgator inkl. grundförstärkning o finplanering							809
Galärparken							28
Midsommarplatsen							91
Summa avskrivning							929
Ränta 2 %							
Lokalgator inkl. grundförstärkning o finplanering							1 588
Galärparken							352
Midsommarplatsen							190
Summa ränta							2 129
Summa anlägg. del							3 058

Norrtälje Hamn G3, investeringskalkyl 2023 Kommunstyrelsekontoret, Kultur- och fritidsanläggningar. (Tkr)

Objekt	G3	s:a	utred./proj.	byggherre	s:a	oförutsett	s:a investering
Sjösättning inkl. gata	12 588	12 588	0	629	13 217	1 322	14 539
Bad inkl. bryggor och ledverk	37 701	37 701	1 885	1 885	41 471	4 147	45 618
Summa anlägg. del	50 289	50 289	1 885	2 514	54 689	5 469	60 157
Summa investering etapp	60 157						

Norrtälje Hamn G3, driftkalkyl 2023 Kommunstyrelsekontoret, Kultur- och fritidsanläggningar (tkr)

Form							s:a kapitaltjänst
Avskrivning och ränta (tkr)							
Avskrivning 0-100 år							
Sjösättning inkl. gata							245
Bad inkl. bryggor och ledverk							2 187
Summa avskrivning							2 431
Ränta 2 %							
Sjösättning inkl. gata							291
Bad inkl. bryggor och ledverk							912
Summa ränta							1 203
Summa anlägg. del							3 635

Norrtälje Hamn G3, investeringskalkyl 2023 Kommunstyrelsekontoret, Exploateringskostnader

Objekt	G3	s:a	utred./proj.	byggherre	s:a	oförutsett	s:a investering
EBH allmän plats	11 252	11 252	900	563	12 715	1 271	13 986
EBH kvartersmark	24 217	24 217	1 937	1 211	27 365	2 737	30 102
Summa anlägg. del	35 469	35 469	2 838	1 773	40 080	4 008	44 088
Summa investering etapp	44 088						

Norrtälje Hamn G3, investeringskalkyl 2023 NVAA, VA-anläggningar

Objekt	G3	s:a	utred./proj.	byggherre	s:a	oförutsett	summa objekt
Galärparken (dagvattenanläggning)	3 132	3 132	0	157	3 289	329	3 617
VA-ledningar	1 489	1 489	119	74	1 683	168	1 851
Summa anlägg. del	4 621	4 621	119	231	4 971	497	5 468
Summa investering etapp	5 468						

Norrtälje Hamn G3, driftkalkyl 2023 NVAA, VA-anläggningar (taxefinansierad)

Form							summa form
Avskrivning och ränta (tkr)							
Avskrivning 0-100 år							
Galärparken (dagvattenanläggning)							117
VA-ledningar							41
Summa avskrivning							158
Ränta 3 %							
Galärparken (dagvattenanläggning)							109
VA-ledningar							56
Summa ränta							164
Summa anlägg. del							322



Ekonomibilaga Utökat investeringsärendede G3 – Norrtälje Hamn

2023-10-24

PROJEKT NORRTÄLJE HAMN rev 231004		okt-23	
		RVALL	
		+	-
BTA (ljus) totalt kvarter 1-19	kvm	229 376	206 438
BTA (ljus) ägd/markanvisad av Norrtälje kommun	kvm	140 121	126 109
Antal lägenheter	st	2 294	2 064
Lokalytor	kvm	19 714	19 714
Varav hyresrätter kvarter 17-19	st	384	384
Antagna invånare (2,3-2,5 per lgh)	invån	5 734	4 748
Totala Intäkter (I)	kr	1 628 430 096	1 576 120 096
Markförsäljning		1 118 171 850	1 065 861 850
Gatukostnadsersättning		506 998 807	506 998 807
Övrig ersättning (plangranskning, servitut etc.)		3 259 439	3 259 439
Totala Kostnader (K)	kr	-1 882 868 305	-1 913 456 305
Exploateringskostnader			
Markförvärv		-74 020 305	-74 020 305
Övrig exploateringskostnad		-42 216 000	-42 216 000
Skelettplan		-21 000 000	-21 000 000
Utbyggnadskostnader			
Kaj		-168 045 000	-168 045 000
Bro		-28 870 000	-28 870 000
G1 Gator och Park		-237 537 000	-237 537 000
Saneringskostnad - allmän plats mark		-4 911 000	-4 911 000
Saneringskostnad - kvartersmark		-624 000	-624 000
G2 Gator och Park		-479 741 000	-479 741 000
Saneringskostnad - allmän plats mark		-16 464 000	-16 464 000
Saneringskostnad - Kvartersmark		-55 098 000	-55 098 000
G3 Gator och Park		-448 472 000	-468 767 000
Saneringskostnad- allmän plats		-67 031 000	-67 915 000
Saneringskostnad - Kvartersmark		-125 782 000	-129 681 000
Kultur och Fritidsanläggningar		-113 057 000	-118 567 000
SUMMA (I-K)	kr	-254 438 209	-337 336 209
Skattefinansiering Norrtäljes Vardagsrum	kr	278 000 000	278 000 000
RESULTAT	kr	23 561 791	-59 336 209

NVAA- VA NORRTÄLJE HAMN		okt-23	
		BERÄKNINGSINTERVALL	
		+	-
VA-intäkter Taxa 2023 (I)	kr	108 804 917	105 000 717
Utbyggnadskostnader (K)			
G1		-18 500 000	-18 500 000
G2		-56 000 000	-56 000 000
G3		-23 468 000	-23 468 000
SUMMA VA-KOLLEKTIVET (I-K)	kr	10 836 917	7 032 717

Likviditetsprognos 14008

Kostnader, inkl. projektering och byggherrekostnader (kk)													RESULTAT
	TOTALT	UTFALL tom 2023-08	2023-Q4	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Totalt netto:		-235 469	-55 931	-203 390	-112 364	532 092	-73 125	82 142	138 798	127 214	118 616	-7 499	311 083
Fördelat enl:													
INTÄKTER													
Markersättning						479 000		70 700	120 000	111 000	106 000		
Gatukostnadsersättning						122 000		27 000	32 000	30 000	27 000		
KOSTNADER													
Exploateringskostnader													
EBH Allmän	66 442	41 382		20 780	4 280								
Index Riksbankens inflationsmål 2%	589			416	173								
Förväntat index utöver inflation 3%	884			623	261								
EBH Kvarter	123 189	25 429		66 480	31 280								
Index Riksbankens inflationsmål 2%	2 593			1 330	1 264								
Förväntat index utöver inflation 3%	3 899			1 994	1 905								
GatuPark													
Lokalgata	228 326	80 545		5 880	37 700	49 200	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	5 000	
Index Riksbankens inflationsmål 2%	11 958			118	1 523	3 011	824	1 041	1 262	1 487	1 717	975	
Förväntat index utöver inflation 3%	18 313			176	2 296	4 562	1 255	1 593	1 941	2 299	2 668	1 524	
Pir	75 561	64 994	5 255	5 312									
Galärparken	87 881	10 265	25 000	42 000	10 616								
Bryggpromenad	20 952			10 000	10 952								
Index Riksbankens inflationsmål 2%	442			442									
Förväntat index utöver inflation 3%	667			667									
Midsommarplatsen	27 744	1 670	7 000	13 000			6 074						
Index Riksbankens inflationsmål 2%	501						501						
Förväntat index utöver inflation 3%	762						762						
Konst	8 004	1 527		2 477	250	250	3 500						
Index Riksbankens inflationsmål 2%	363			50	10	15	289						
Förväntat index utöver inflation 3%	552			74	15	23	439						
Kultur och Fritid													
Båtbruggor	2 315							2 315					
Index Riksbankens inflationsmål 2%	241							241					
Förväntat index utöver inflation 3%	369							369					
Sjösättningsramp	22 661						22 661						
Index Riksbankens inflationsmål 2%	1 868						1 868						
Förväntat index utöver inflation 3%	2 844						2 844						
Bad	76 459	8 157	15 000	25 000		10 000	18 302						
Index Riksbankens inflationsmål 2%	1 509						1 509						
Förväntat index utöver inflation 3%	2 297						2 297						
VA													
Galärparken	15 968		3 000	6 000	6 968								
VA-ledningar	6 976	1 500	676	1 600	1 600	1 600							
Index Riksbankens inflationsmål 2%	195			32	65	98							
Förväntat index utöver inflation 3%	294			48	97	148							