**Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott**

§118 Dnr KS 2023-1634

# Uppsiktsplikt Norrtälje Hamn per 31 augusti 2023
# Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna Statusrapport Uppsiktsplikt Projekt Norrtälje Hamn kapitel 1-4 inkl. bilaga 5.1-5.4 per 31 augusti 2023.

## Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har, i enlighet med uppsiktsplikten, tagit fram en statusrapport per 31 augusti 2023 inkl. bilaga 5.1-5.5 för Projekt Norrtälje Hamn.

Projektet påverkas av högre materialkostnader och en avkyld bostadsmarknad. Högre materialpriser har gett effekt på senaste avrop och projektet har därför reviderat slutkostnadsprognosen genom uppdaterade kalkyler. Denna översyn av slutkostnadsprognosen innebär att projektet går upp med ny begäran om investeringsmedel för att kunna slutföra den sista genomförandeetappen G3. Det kommer därför vara viktigt att titta på olika alternativ och avgränsningar för att minska större ekonomiska effekter på projektet i sin helhet. Flera stora entreprenader återstår och även om beredskapen att hantera risker är god går det inte att utesluta avvikelser i ett projekt över 15 års tid eller mer. Projektet arbetar aktivt vidare med de risker som återstår, främst grundläggnings- och saneringskostnader, bevakning av en eventuell påverkan på projektet med anledning av kriget i Ukraina, hög inflation och förhöjda räntor samt risken om ökade materialkostnader.

## Beslutsunderlag

Tjut Uppsiktsplikt Norrtalje Hamn per 2022-12-31
Statusrapport uppsiktsplikt kapitel 1-5 2023-08-31 bifoga bilaga 5.1-5.4
Bilaga 5.1 Ekonomirapport investeringskostnader 2023-08-31
Bilaga 5.2 Huvudtidplan 2023-08-31
Bilaga 5.3 Risker och Möjligheter 2023-03-14
Bilaga 5.4 Organisationsplan 2023-06-28

# Beslutande sammanträde

## Beslutsgång

Ordföranden frågar 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**

Annie Rämsell Projektledare Norrtälje Hamn

Anders Öhman Biträdande Mark- och exploateringschef

Anna Keskitalo Samhällsbyggnadsdirektör

**Paragrafen är justerad**

NORRTÄLJE KOMMUN

**TJÄNSTEUTLÅTANDE**

Datum: 2023-10-24
Diarienummer: KS 2023-1634

**Förvaltning och avdelning**

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

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

# Uppsiktsplikt Norrtälje Hamn per 31 augusti 2023

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna Statusrapport Uppsiktsplikt Projekt Norrtälje Hamn kapitel 1-4 inkl. bilaga 5.1-5.4 per 31 augusti 2023.

## Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret har, i enlighet med uppsiktsplikten, tagit fram en statusrapport per 31 augusti 2023 inkl. bilaga 5.1-5.5 för Projekt Norrtälje Hamn.

Projektet påverkas av högre materialkostnader och en avkyld bostadsmarknad. Högre materialpriser har gett effekt på senaste avrop och projektet har därför reviderat slutkostnadsprognosen genom uppdaterade kalkyler. Denna översyn av slutkostnadsprognosen innebär att projektet går upp med ny begäran om investeringsmedel för att kunna slutföra den sista genomförandeetappen G3. Det kommer därför vara viktigt att titta på olika alternativ och avgränsningar för att minska större ekonomiska effekter på projektet i sin helhet. Flera stora entreprenader återstår och även om beredskapen att hantera risker är god går det inte att utesluta avvikelser i ett projekt över 15 års tid eller mer. Projektet arbetar aktivt vidare med de risker som återstår, främst grundläggnings- och saneringskostnader, bevakning av en eventuell påverkan på projektet med anledning av kriget i Ukraina, hög inflation och förhöjda räntor samt risken om ökade materialkostnader.

## Ärendet

### Beskrivning

Hög inflation och högre räntor har påverkat bygg- och bostadsmarknaden under det gångna året. En påverkan på byggmarknaden med anledningen av bl.a. kriget i Ukraina har märkts av, index, relevant för projektet, har de senaste åren ökat med ca 36 %. Det är en kraftig ökning som påverkar kommande arbeten. Projektet går därför upp med en begäran om ökade investeringsmedel för att hantera den kostnadsökning som skett sedan senaste investeringsbeslutet som togs i maj 2020.

Status i utbyggnaden av kvarter är att åtta (8) kvarter är färdigställda och inflyttade per augusti 2023. För närvarande pågår fysisk bostadsproduktion i olika färdigställandegrader i fyra (4) olika kvarter. Inflyttning beräknas under Q1-2023 i ett av dessa kvarter. I slutet av 2023 beräknas ytterligare ett kvarter flyttas in medan de två återstående kvarteren har beräknad inflyttning i mitten av 2024. Nästa byggstart förväntas ske under 2024 i ytterligare ett kvarter.

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

Projektet har visat förmåga på att samordna utbyggnaden tillsammans med exploatörerna. Samtliga detaljplaner inom genomförandeetapperna G1-G2 har färdigställts. Detaljplanerna har antagits och vunnit laga kraft.

Markanvisningsavtalet för kvarter 9ab tecknades i december 2022. En direktanvisning för kvarter 13a (bottenplan samt underliggande garage i två plan) med samma aktör som för kvarter 9ab har beslutats i februari 2023. Detaljplanen för kvarter 9abc och 13ab pågår med beräknat samråd Q1 2024. Markanvisningstävling för kvarter 13b annonserades våren 2023, men de anbud som kom in kunde inte möta projektets intäktsförväntan och avslutades därför utan anvisad part. Projektet arbetar med att ta fram en alternativ lösning för kvarter 13b. Nästa markanvisningstävling planeras starta under våren 2025, om projektet bedömer att marknaden är tillräckligt god.

Projektet arbetar idag aktivt i genomförandeetapper G2-G3 och har ca 2 års förskjutning från de ursprungliga tidplanerna enligt Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn och som presenterades vid tidpunkten för investeringsbeslutet 2015.
Tidsanpassningar som sker består i huvudsak av samordningar med exploatörernas projekttider för utveckling och byggnation av kvarteren.

### Lagkrav

Inte tillämpligt.

### 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 klimatmässigt 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.



Intern

### Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

I sin helhet bedöms den ekonomiska uppföljningen och bedömningar tillsvidare vara på en acceptabel nivå med projektets förväntningar och förutsättningar.

Kostnadsprognosen har ökat sedan statusrapportering T3 2022. Den totala avvikelsen uppgår per 2023-8 till +18.9 % vilket är acceptabelt mot bakgrund av att marknadsförändringarna och omvärldspåverkan är väsentligt större. Slutkostnadsprognosen för G3 har dock ökat med ca 36%, vilket är i nivå med marknadens indexförändringar.

Intäktsprognosen bedöms ha ökat med 65% från tidpunkten för investeringsbeslutet (2015). Detta kan jämföras med kostnadsprognosens förändring (+18.9 %) ovan. Projektet bedömer dock att det finns risker kopplat till konjunkturen och det måste finnas en beredskap för detta framöver. Projektet måste fortsatt bevaka och analysera marknadsläget och låta det vara en del av beslutsförutsättningarna.

## Förvaltningens analys och slutsatser

Projekt Norrtälje Hamn bedöms ha en acceptabel ekonomisk status.  Prognosen är att projektet kommer att ha ett resultat som ligger inom det ekonomiska mål som sattes vid projektets start 2015. Finansieringsprincipen innebär att projektet ska nå ett neutralt resultat exklusive kostnaderna för Norrtäljes Vardagsrum (kaj och finplanering av denna + hamnplan). Enligt de prognoser som projektet tagit fram ligger projektets totala resultat inom spannet -254 mnkr och -337 mnkr. Slutkostnaden för Norrtäljes vardagsrum bedöms till ca 278 mnkr vilket innebär ett resultat för projektet mellan + 23 och -59 mnkr.

## Tidplaner

Ärendet avser godkännande av Statusrapportering för projekt Norrtälje Hamn perioden 1 januari – 31 augusti 2023, i enlighet med uppsiktsplikten.
Beslut i ärendet önskas på Kommunstyrelsens sammanträde den 4 december 2023.

Anette Madsen
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

## Bilagor

Bilaga 1. Statusrapport uppsiktsplikt kapitel 1-5 2023-08-31 inkl. bilaga 5.1-5.4

## Beslut skickas till

Annie Rämsell Projektledare Norrtälje Hamn
Anders Öhman Biträdande Mark- och exploateringschef
Anna Keskitalo Samhällsbyggnadsdirektör



Intern

# STATUSRAPPORT

PROJEKT NORRTÄLJE HAMN

*Delårsrapport*

**31 augusti 2023**

Rapport uppsiktsplikt kapitel 1 - 5

Rev: 2023-10-06

# Innehållsförteckning


1 ALLMÄNT OM STATUSRAPPORT ..... 2
2 STATUS – EN SAMMANFATTNING ..... 2
3 PROJEKTMÅL ..... 4
4 PROJEKTLEDNINGENS REDOVISNING ..... 4
4.1 Status ..... 4
4.2 Ekonomi ..... 8
4.3 Tidplan ..... 22
4.4 Avvikelser ..... 22
4.5 Risker och möjligheter ..... 22
4.6 Miljö och hållbarhet ..... 24
4.7 Arbetsmiljö ..... 24
4.8 Organisation ..... 26
4.9 Rekommendationer och önskade beslut ..... 26
5 BILAGOR ..... 27
5.1 Ekonomirapport investeringskostnader 2023-08-31 ..... 27
5.2 Huvudtidplan 2023-08-31 ..... 27
5.3 Risker och Möjligheter 2023-03-14 ..... 27
5.4 Organisationsplan 2023-06-28 ..... 27




Intern

# 1 ALLMÄNT OM STATUSRAPPORT

Detta är en statusrapport för projekt Norrtälje Hamn. Den avser att beskriva, utifrån bästa möjliga kunskap, ett nuläge i projektet och prognoser framåt i så stor omfattning som möjligt.

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

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

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

# 2 STATUS – EN SAMMANFATTNING

Hög inflation och högre räntor har påverkat bygg- och bostadsmarknaden under de senaste åren. Betydande påverkan på byggmarknaden med anledningen av bl.a. kriget i Ukraina har märkts av i projektet. Index ökade med ca 20%-enheter från december 2021 till december 2022 och fortsatte öka in på 2023. Vi har nu sett att index haft en svagt nedåtgående trend de senaste månaderna, men det är för tidigt att säga att hur utvecklingen av byggkostnader kommer utvecklas framöver. Den kraftiga ökningen av byggkostnader påverkar projektets kommande arbeten i den sista genomförandetappen G3. Projektet går därför upp med en begäran om ökade investeringsmedel för att hantera den kostnadsökning som skett sedan senaste investeringsbeslutet som togs i maj 2020. För att projektet framöver ska kunna hantera kostnadsfluktuationer på marknaden inom den beslutade ekonomiska ramen omfattar kommande begäran om utökade investeringsmedel även uppräkning av kostnaderna till projektets slutförande.

Status i utbyggnaden av kvarter är att åtta (8) kvarter är färdigställda och inflyttade per augusti 2023. För närvarande pågår fysisk bostadsproduktion i olika färdigställandegrader i fyra (4) olika kvarter, varav ett är delvis inflyttad, inflyttningen fortgår i detta kvarter under Q3/Q4-2023. I slutet av 2023 beräknas ytterligare ett kvarter flyttas in medan de två återstående kvarteren har beräknad inflyttning i mitten av 2024. Nästa byggstart förväntas ske under 2025 i ytterligare ett kvarter.

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



Intern

Bostadsmarknaden påverkas främst av det osäkra ränteläget med stigande räntor. Marknaden förväntas stabiliseras så snart inflationen nått Riksbankens mål om 2 % samt att Riksbankens räntehöjningar har nått sin topp. Enligt flera prognosinstitut kan man förvänta sig en svag trend uppåt i slutet av 2024 och en något starkare ökning under 2025. Projektets bedömning i nuläget är att det tidigast är möjligt med nästa markanvisningstävling under 2025.

Projektet har visat förmåga på att samordna utbyggnaden tillsammans med exploatörerna. Samtliga detaljplaner inom genomförandeetapperna G1-G2 har färdigställts. Detaljplanerna har antagits och vunnit laga kraft. Markanvisningsavtalet för kvarter 9ab tecknades i december 2022. En direktanvisning för kvarter 13a (bottenplan samt underliggande garage i två plan) med samma aktör som för kvarter 9ab har beslutats i februari 2023. Detaljplanen för kvarter 9abc och 13ab pågår med beräknat samråd Q1 2024. Markanvisningstävling för kvarter 13b annonserades våren 2023, men de anbud som kom in kunde inte möta projektets intäktsförväntan och avslutades därför utan anvisad part. Projektet arbetar med att ta fram en alternativ lösning för kvarter 13b. Nästa markanvisningstävling planeras starta under våren 2025, om projektet bedömer att marknaden är tillräckligt god.

Projektet arbetar idag aktivt i genomförandeetapper G2-G3 och följer i huvudsak (ca 2 års förskjutning) de ursprungliga tidplanerna enligt Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn och som presenterades vid tidpunkten för investeringsbeslutet 2015. Tidsanpassningar som sker består i huvudsak av samordningar med exploatörernas projekttider för utveckling och byggnation av kvarteren.

Kostnadsprognosen har ökat sedan statusrapportering T3 2022. Den totala avvikelsen uppgår per 2023-8 till +18.3 % vilket är acceptabelt mot bakgrund av att marknadsförändringarna och omvärldspåverkan är väsentligt större.

Intäktsprognosen bedöms ha ökat med 65% från tidpunkten för investeringsbeslutet (2015). Detta kan jämföras med kostnadsprognosens förändring (+18.3 %) ovan. Projektet bedömer dock att det finns risker kopplat till konjunkturen och det måste finnas en beredskap för detta framöver. Projektet måste fortsatt bevaka och analysera marknadsläget och låta det vara en del av beslutsförutsättningarna.



Intern

# 3 PROJEKTMÅL

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

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

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

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

# 4 PROJEKTLEDNINGENS REDOVISNING

## 4.1 Status

ALLMÄNT

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

Projektet påverkas av högre materialkostnader och en avkyld bostadsmarknad. Högre materialpriser har gett effekt på senaste avrop och projektet har därför reviderat slutkostnadsprognosen genom uppdaterade kalkyler framtagna av vår samverkanspart NCC och genom kalkylkonsulten Röda Tråden AB. Denna genomlysning av slutkostnadsprognosen innebär att projektet går upp med ny begäran om investeringsmedel för att kunna slutföra den sista genomförandeetappen G3. Projektets bedömning är att slutkostnaden för G3 är 36% högre än de medel som begärdes i maj 2020. Den nya begäran om investeringsmedel omfattar även bedömd indexpåverkan fram till projektets slutförande. Detta innebär större säkerhet för projektet att genomföras inom satt ekonomisk ram. Det kommer samtidigt vara viktigt att titta på olika alternativ och avgränsningar för att minska större ekonomiska effekter på projektet i sin helhet. Flera stora entreprenader återstår och även om beredskapen att hantera risker har varit och är god går det inte att utesluta avvikelser i ett projekt över 15 års tid eller mer. Projektet arbetar aktivt vidare med de risker som återstår, främst grundläggnings- och saneringskostnader, bevakning av en eventuell påverkan på projektet med anledning av låg konjunktur samt risken om ökade materialkostnader.

För närvarande pågår produktion i olika skeden i fyra (4) olika kvarter. Nästa byggstart förväntas ske under 2025. Inflyttning har skett i totalt åtta (8) kvarter.



Intern

Ny upphandling av samverkansentreprenad pågår för del av genomförandeetappen G3 som inte omfattas av kontraktet med NCC.

Antalet folkbokförda invånare i Norrtälje Hamn per augusti 2023 är 1 288 personer.

BYGGRÄTTER

Samtliga detaljplaner, 368 bostäder, i första etappen (G1) är antagna. Även i den andra etappen (G2) har samtliga ca 1 125 bostäder antagits. Detaljplanen för kvarter 9abc med både bostäder och ett destinationshotell och kvarter 13ab har startat Q1 2023 och beräknas gå ut på samråd Q1 2024.

Bostadsmarknaden har, enligt mäklarstatistik för Norrtälje, visat på en nedgång sedan toppen i april 2022 till augusti 2023 på -20,3 % för bostadsrätter. Den avkylda bostadsmarknaden har påverkat projektet där ett kvarter delvis har pausat pga osålda lägenheter och tillträdet till kvarter 15 är framskjutet. Det är ännu osäkert hur bostadsmarknaden kommer utvecklas, men flera prognoser visar att marknaden kommer att sjunka något mer under 2023 för att sedan öka något under slutet av 2024. Under 2025 ser prognoserna mer positiva ut. Det som främst påverkar prognosen för bostadsmarknaden är utvecklingen av räntor och inkomster för hushållen. Osäkerheten på marknaden kommer eventuellt påverka kommande markanvisningstävlingar då projektets bedömning för närvarande är att det först är möjligt att gå ut med nästa markanvisningstävling under våren 2025. Uthyrning av lokaler i färdigställda kvarter uppfattas generellt också ha varit framgångsrik så här långt, vilket bedöms vara viktigt för att uppnå projektets mål om en levande stadsdel.

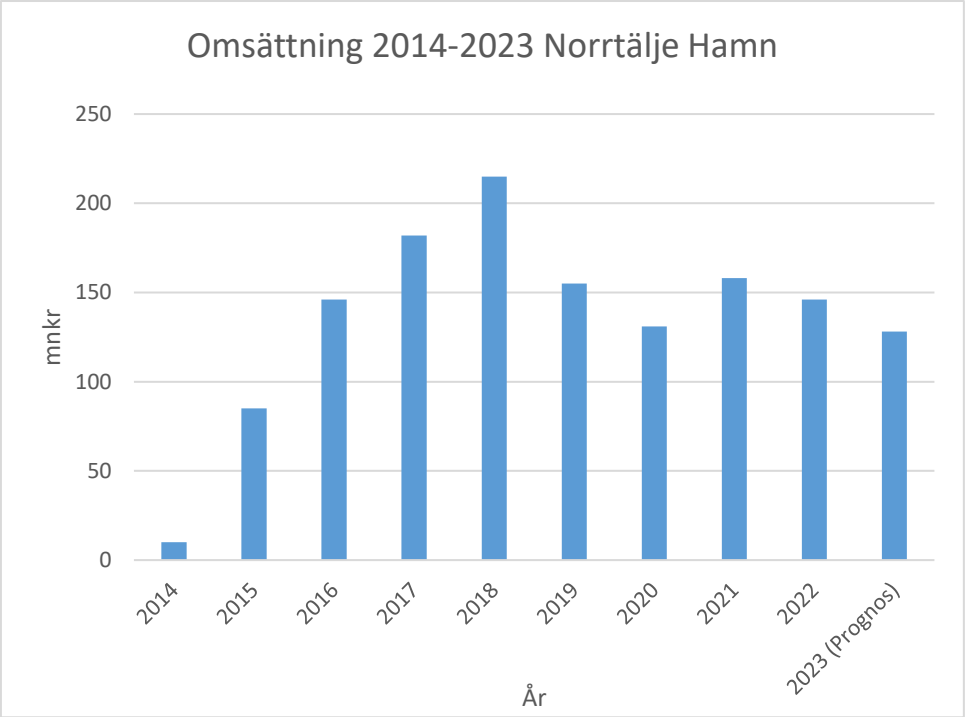
Antalet folkbokförda invånare i Norrtälje hamn per 2023-08 är 1.288 personer. Totalt antal bostäder och invånare i slutligt utbyggt Norrtälje Hamn är svårbedömt bl.a. då detta påverkas av storleksfördelningen av lägenheter i området men omkring 2.300 lägenheter är en rimlig prognosbedömning 2023.

ENTREPRENADER

Utbyggnaden av området pågår idag i två av tre genomförandeetapper, G2-G3. Etapp G1 slutfördes under våren 2023, och slutregleras under september 2023. Omfattningen av byggverksamheten totalt sett är idag stor, årsomsättningen 2017 totalt för projektet där den fysiska utbyggnaden utgör den största delen låg på nästan 200 mnkr. För 2018 hamnade årsomsättningen på 215 mkr och 2019 års omsättning hamnade på ca 155 mnkr. Omsättningen för 2020 hamnade på ca 131 mnkr och årsomsättningen för 2021 hamnade på ca 158 mnkr. Årsomsättning för 2022 hamnade på ca 146 mnkr. För 2023 prognostiseras det en årsomsättning på ca. 130 mnkr.



Intern




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

Del av genomförandeetappen G3 ingår inte i omfattningen av kontraktet med NCC, upphandling av samverkansentreprenad för denna del pågår.

HÅLLBARHET

Under perioden har version 2.0 av Design och funktionsmanualen för Norrtälje Hamn bearbetats något ytterligare för att medge webbpublicering samt tryck. Gällande version är daterad 2023-08-18 och finns digitalt på projektets sidor på norrtaljevaxer.se. Upptryckt version kommer att förmedlas till styrgrupp och andra berörda.

Detaljplan som inkluderar kvarter 9A, 9B, 13A, 13B och 9C (byggrätt på Hamnpiren) har påbörjats under perioden. Under detaljplaneskede bearbetats och vidareutvecklas projekt- och bebyggelseförslag en med hänsyn till fördjupade utredningar, nya behov med mera. Detta arbete har stor påverkan på kvarterens innehåll, funktioner, gestaltning samt hållbarhetsåtaganden.

Skissförslag för konstverk i fickparken ”Siloparken” har under perioden bearbetas av konstnär i samverkan med projektet övriga projektering av parken i syfte att integrera park och konstverk.

Projektet har löpande dialog med samverkansentreprenören NCC avseende hållbarhet och innovation i syfte att identifiera alternativ avseende metoder, material mm som



Intern

minskar miljöpåverkan och klimatbelastning av bygget samt beaktar social hänsyn lokalt och globalt. Under perioden har andelen förnybar energi utöver reduktionspliktssystemet*.  varit 33,7% för arbetsmaskiner, 45,4 % för tunga fordon och 43 % för lätta fordon. Detta överstiger kravställd andel för 2023 för alla kategorier.

Bostadsmarknaden har i nuläget stora utmaningar gällnade kostnader samt svårighet med finansiering och försäljning av bostäder. Risken bedöms därmed öka för att byggaktörer kan komma att vilja minska och förhandla ner hållbarhetsambitioner i sina projekt (kvarteren) i syfte att minska kostnader eller av andra skäl. Att följa upp i alla skeden och hålla fast vid kärnan i exploatörernas åtaganden samt dialog om alternativa kompenserande åtgärder vid förändringar är mycket viktig om hållbarhetsprofilen och trovärdighet i projektet i stort inte ska urholkas.

KOMMUNIKATION OCH INFORMATION

En kommunikatör med fokus på samhällsbyggnadsfrågor finns i Norrtälje kommuns centrala kommunikationsenhet. I detta ingår kommunikation kring byggprojekten. Tjänstepersonen är första kontaktyta för beställning och rådgivning.

En kommunikativ guide för de stora byggprojekten i Norrtälje kommun är under framtagande.

DETALJPLANER

Här följer kortfattad status för de planer som är aktuella.

Detaljplanering för kvarter 9ABC och kvarter 13 pågår. Arbetet inleddes under Q1 2023 och är i skede inför samråd. Parallellt med planarbetet ska markanvisningsavtal tecknas för bostadsdelen för kvarter 13.

AVFALL

Ombudsförhandling avseende indexuppräkning för perioden t o m 2021-12-31 är slutförd och indexkostnad ingår i utfall, liksom indextillägg retroaktivt för 2022. Senaste årens kraftigt höjda entreprenadindex innebär ökade kostnader för sopsugentreprenaden. Den extraordinära omvärldssituationen med främst kriget i Ukraina, oroligheter i Asien och fortsatt pandemi med inflation, höjda räntor, kronans låga värde och osäkerhet gör slutkostnadsprognos svårbedömd.

NVAA fakturerar anslutningsavgift sopsug och årlig driftavgift samt sköter etappvis driftsatt sopsuganläggning. Sopsuganläggningen är i drift för tio kvarter: 1,2,3,4, 5, 6, 7, 17, 18 och 19, med totalt ca 1 200 lägenheter anslutna. Av dessa är 160 vårdboendelägenheter. Totalt är 40 inkast i drift, varav 7 verksamhetsinkast för restavfall.

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



Intern

## 4.2 Ekonomi

Projekt Norrtälje Hamn bedöms ha en acceptabel ekonomisk status. Prognosen är att projektet kommer att ha ett resultat som ligger inom spannet för det ekonomiska mål som sattes vid projektets start 2015. Finansieringsprincipen innebär att projektet ska nå ett neutralt resultat exklusive kostnaderna för Norrtäljes vardagsrum (kaj och finplanering av denna + hamnplan). Slutkostnadsprognosen för Norrtäljes Vardagsrum bedöms till ca 278 mnkr. Se MEX-kalkylen nedan.

| | PROJEKT NORRTÄLJE HAMN rev 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 |

Det återstår dock flera större arbeten med svåra markförhållanden, inom etapp G3, vilket är en av de högst identifierade riskerna i projektet. Projektet arbetar aktivt vidare med dessa risker, främst grundläggnings- och saneringskostnader. Flera



Intern

fördjupade utredningar har gjorts med analys på alternativa (billigare) metoder och motkalkyler av entreprenörens ekonomiska redovisning. Detta har ställts mot tekniska krav och nya risker som följer av metodval.

Marknadseffekter över tid tillsammans med konjunktur- och indexpåverkan påverkar projektets kostnader och intäkter och vi har tidigare sett effekter av bl.a. en ganska lång period av för byggbranschen samt bostadsmarknaden gynnsam marknad. Vi är nu inne i en lågkonjunktur och sett stora kostnadsökningar på bl.a. byggmaterial sedan några år tillbaka. Vi har samtidigt haft en stor prisökning på bostadsmarknaden. Vi kan nu se att materialpriser har börjat stabiliserats, men det är fortsatt osäkert hur bostadsmarknaden kommer att återhämta sig. Enligt flera prognoser kommer vi se en försiktig uppgång i bostadsmarknaden under 2024 för att under 2025 se en tydligare uppgång.

Projektets kostnader utmanas med prishöjningar vars utveckling följer av fem olika entreprenadindex (+57,9 % från 2015), KPI är mindre relevant för byggbranschen men ger indikation om förändringar från projektstart (31 % från 2015). Entreprenadindexen avviker väsentligt från konsumentprisindex KPI, d.v.s. kostnaderna i byggbranschen har ökat mycket mer än från annan marknad. Tidigare investeringsbeslut för Norrtälje Hamn har inte omfattats av indexreglering över tid, vilket påverkar kostnadsprognosen löpande. I kommande kompletterande investeringsärende för G3 har projektet gjort en bedömning av indexpåverkan för att ge en så rättvis bild av de faktiska förväntade kostnaderna för slutförande av etappen. Projektet särredovisar även indexpåverkan i syfte att kunna mäta och bedöma statusen för genomförandet över tid. Prognosen för avvikelsen totalt bedöms idag uppgå till ca +18.3%, beaktat att tillkommande investeringsmedel för etapp G3 är beslutade och inlagda i prognosen, vilket innebär att projektet klarat kostnadsförändringar bättre än marknadens förändring.

Marknaden kommer fortsatt bevakas och analyseras. Överlag bedöms mot ovan sagt den ekonomiska uppföljningen och bedömningen tillsvidare vara på acceptabel nivå med projektets förväntningar och prognos i dagsläget.

För översikt om projektets ekonomiska kostnadsstatus och prognos hänvisas till bilaga ”Ekonomirapport investeringskostnader 2023-08-31” Bilaga 5.1

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

Tabell från bilaga ”Ekonomirapport investeringskostnader 2023-08-31” Bilaga 5.1
Noteras kan att exploateringskostnaderna numera redovisas på separata rader.
99188 redovisades tidigare i 14007 och 14008.



Intern

| (del-) Pnr | DELPROJEKT (projektnr i IOF) | BUDGET | | PROGNOS | Diff Budget - prognos total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Beslutad | Rapporterad | Totalkost (acc+prognos) | % | kkr |
| | | | | | | - |
| 80001 | Driftkonto (årsvis) 2023 | 3 150 | 3 150 | 3 150 | 0,0% | - |
| | | | | | | - |
| | | | | | | |
| 14004 | PNH KAJ | 168 045 | 168 045 | 168 045 | | - |
| | Summa totalkostnad PNH KAJ | | | **168 045** | 0% | - |
| 14006 | PNH G1 - (inkl VA och belysning) | 253 833 | 264 891 | 256 037 | | |
| 99188 | PHN G1 - (Rivningsarbeten) | - | - | 870 | | |
| 99188 | PHN G1 - (Markföroreningar kvartersmark) | - | - | 624 | | |
| 99188 | PHN G1 - (Markföroreningar allmänplatsmark) | - | - | 3 086 | | |
| 99188 | PHN G1 - (sanering) | - | - | 955 | | |
| | Summa totalkostnad PNH G1 | | | **261 572** | 3% | - 7 739 |
| 14007 | PHN G2 - (inkl VA och belysning) | 560 672 | 572 285 | 535 741 | | |
| 99188 | PHN G2 - (Rivningsarbeten) | - | - | 3 756 | | |
| 99188 | PHN G2 - (Markföroreningar kvartersmark) | | | 2 546 | | |
| 99188 | PHN G2 - (Markföroreningar allmänplatsmark) | | | 2 708 | | |
| 99188 | PHN G2 - (sanering) | | | 62 552 | | |
| | Summa totalkostnad PNH G2 | | | **607 303** | 8% | - 46 631 |
| 14008 | PHN G3 - (inkl VA och belysning) | 596 750 | 496 393 | 623 720 | | |
| 99188 | PHN G3 - (Rivningsarbeten) | | | | | |
| 99188 | PHN G3 - (Markföroreningar kvartersmark) | | | | | |
| 99188 | PHN G3 - (Markföroreningar allmänplatsmark) | | | | | |
| 99188 | PHN G3 - (sanering) | - | - | 190 000 | | |
| | Summa totalkostnad PNH G3 | | | **813 720** | 36% | - 216 970 |
| 15021 | PNH Bro (inkl belysning) | 27 000 | 28 398 | 28 870 | | |
| | Summa totalkostnad PNH Bro | | | **28 870** | 7% | - 1 870 |
| 15059/15060 | PNH Sopsug | 43 000 | 51 936 | 71 487 | | |
| | Summa totalkostnad PNH Sopsug | | | **71 487** | 66% | - 28 487 |
| | | | | | | |
| | | **1 649 300** | **1 581 948** | **1 950 997** | **18,3%** | **- 301 697** |

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

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

Påverkan av kostnadsökningarna de senaste åren märktes tydligt i kalkylen inför avropet av HDG:2 i början av 2023. Projektet har sedan dess gjort en översyn av kostnadsprognosen för återstående avrop i etappen G3 genom uppdaterade kalkyler från projektets samverkanspart NCC samt genom kalkylkonsulten Röda Tråden AB. Den nya prognosen visar då kostnadsökningar på ca 166 mnkr för de avrop som återstår i G3, från värdetidpunkten 2019 då kalkylunderlagen för investeringsbeslutet som togs i maj 2020 togs fram, till värdetidpunkten 2023. För att göra en rättvis och riktig bedömning av slutkostnadsprognosen har projektet därför i kommande kompletterande begäran om investeringsmedel för G3 inkluderat förväntad uppräkning av kostnaderna från 2023 fram till projektets slutförande 2032. Denna uppräkning bedöms uppgå till ca 51 mnkr.

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

Avvikelserna i Sopsugsprojektet 15059/15060 beror främst på ökad omfattning, dvs ökat antal utbyggd yta ljus BTA i området, samt på tillkommande beställningar från renhållningsavdelningen, men framförallt på att terminalbyggnaden upphandlades då byggmarknaden var överhettad och på ej påverkningsbara omvärldsfaktorer i form av



Intern

kraftig ökning av index i avtal för sopsugentreprenaden. KF-beslut juni 2023 att justera anslutningsavgiften för sopsug till 350 kr/$m^2$ ljus BTA för bostäder och lokaler i kommande anslutningsavtal kv 9-15 gör att intäkterna ökar. Utbyggnadstiden av G3 har förlängts till 2031. En ogynnsam marknad samt tilläggsbeställningar från förvaltning för framtida eventuell avstyckning av fastigheten Enen 1 med mera har redan tidigare genererat kraftigt ökade kostnader för terminalbyggnaden. Tilläggsbeställningar har inte kunnat regleras med förvaltning då anläggningen per augusti 2023 fortfarande inte överlämnats.

Prognos Sopsug (Avfallsgemenskap) per 2023-07-31 i tabell nedan, observera att kostnad för indexering för perioden 2024 och framåt kan tillkomma med i storleksordningen 11 MSEK.

Prognos Sopsug (Avfallsgemenskap) per 2023-07-31 i tabell nedan:

| | **Avfallsgemenskap – Norrtälje Hamn** | | **Budget 2015-03** | **Prognos 2023-08** |
|---|---|---|---|---|
| | Total investering avfallsinhämtning med sopsug (kostnad), *exkl index 2023 aug -2031* *INKL INDEXPROGNOS* | Kr | - 43 000 000 | - 59 500 000<br>*-70 500 000* |
| **1.** | Finansiering med anslutningsavgift (intäkt) | % | 23 240 700 | 49 400 000 |
| **2.** | Finansiering via årsavgifter (taxa) av nyttjare (intäkt) | % | 19 759 300 | 21 100 000 |
| | **SUMMA AVFALLSGEMSKAP (I-K) inkl oförutsedda kostnader** | | **0** | **0** |

Prognos VA (VA-kollektivet) per 2023-08 i tabell nedan:

| **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** |



Intern

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

| Kostnadsprognos investeringar G1-G3 | (mnkr) |
|---|---|
| Beslutade investeringsmedel G1-G3 (exkl. Sopsug): | 1 606 |
| *Varav avropat/beställt:* | 1470 |
| *Varav nedlagda kostnader:* | 1231 |
| *Varav återstående kostnader:* | 648 |
| **Slutkostnadsprognos G1-G3 (inkl. VA):** | **1879** |
| Intäktsprognos G1-G3 | (mnkr) |
| Markförsäljning | 1118 |
| *Varav debiterad markförsäljning* | 232 |
| *Varav återstående markförsäljning* | 886 |
| Gatukostnadsersättning | 507 |
| *Varav debiterad gatukostnadsersättning* | 268 |
| *Varav återstående gatukostnadsersättning* | 239 |
| Intäktsprognos exkl. VA G1-G3* | **1 625** |
| VA-anslutningsavgifter | 109 |
| *Varav debiterade VA-anslutningsavgifter* | 59 |
| *Varav återstående VA-anslutningsavgifter* | 50 |
| **Intäktsprognos G1-G3 inkl. VA** | **1 734** |
| **Totalt netto** | **-145** |
| Övriga kostnader G1-G3 (markförvärv, detaljplan) | (mnkr) |
| Markförvärv inkl. försäljningskostnader | -116 |
| Skelettplan NH | -21 |
| **Totalt netto inkl. övriga kostnader** | **-282** |

**Intäktprognosen baseras på marknadsbedömning med anledning av markanvisningstävlingen för kvarter 9ab. Projektet har dock ej baserat prognostiserade intäkter på fullt värde för kvarter 9ab (14 525 kr/kvm ljus BTA) då marknadsläget i dagsläget är mer osäkert samt att detta var en unik markanvisning. Intäktsprognosen för kommande kvarter baseras på 10 000 kr/kvm ljus BTA.*



Intern

KOSTNADS- OCH INTÄKTSAVVIKELSER

Prisindexpåverkan kostnader

Prisindex 2015-2023/08

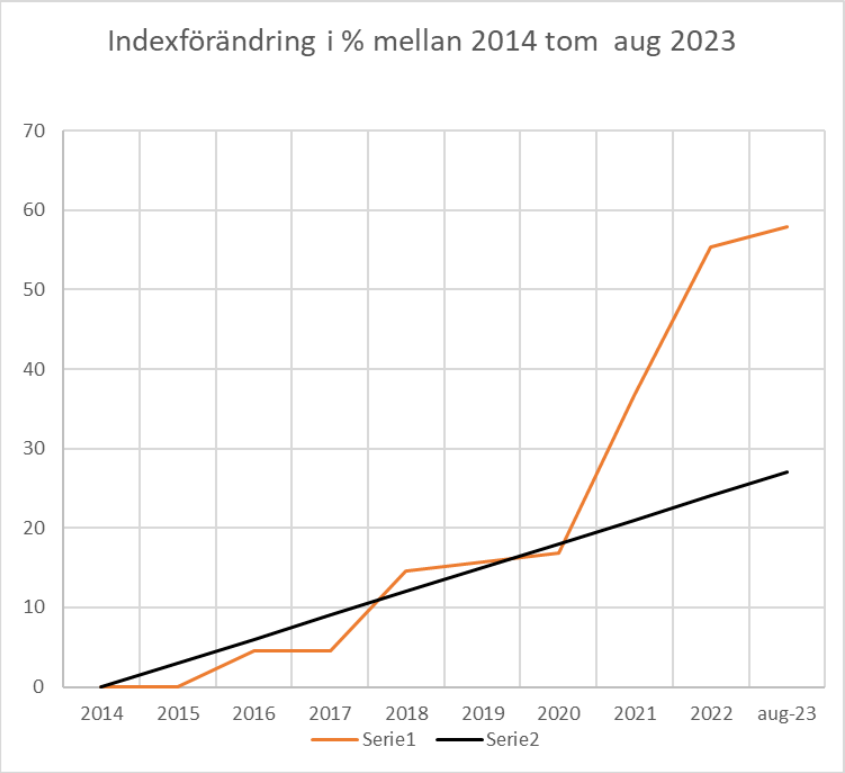
Prisindexförändringar beräknas utifrån ett medelvärde av de fem mest relevanta entreprenadindex i branschen.

| | 2015-01 | 2017-01 | Ökning i % | 2018-09 | Ökning i % | 2019-12 | Ökning i % | 2020-12 | Ökning i % | 2021-12 | Ökning i % | 2022-12 | Ökning i % | 2023-08 | Ökning i % | * Viktat |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 116 Arbeten med betongpålar | 107,1 | | | 125,1 | 16,8% | 126,6 | 18,2% | 128,4 | 19,9% | 153,9 | 43,7% | 181,1 | 69,1% | 181,4 | 69,4% | 20% |
| 119 Spontningsarbeten | 102,8 | | | 123,2 | 19,8% | 121,8 | 18,5% | 122 | 18,7% | 159,7 | 55,4% | 181,1 | 76,2% | 179,3 | 74,4% | 20% |
| 211 Jord- och bergterassering m.m. | 104,9 | 109,7 | 4,6% | 116,9 | 11,4% | 119,5 | 13,9% | 119 | 13,4% | 127,7 | 21,7% | 147,3 | 40,4% | 151,0 | 43,9% | 20% |
| 231 Överbyggnad m.m. | 105,5 | 109,9 | 4,2% | 115,6 | 9,6% | 119,1 | 12,9% | 121,1 | 14,8% | 127,2 | 20,6% | 138,7 | 31,5% | 148,0 | 40,3% | 20% |
| 251 Broarbeten, betong | 105,8 | 111,3 | 5,2% | 121,9 | 15,2% | 121,8 | 15,1% | 124 | 17,2% | 151,2 | 42,9% | 168,7 | 59,5% | 171,1 | 61,7% | 20% |
| * Bedömd andel inom Norrtälje Hamn | | Medel | 4,6% | Medel | 14,6% | Medel | 15,7% | Medel | 16,8% | Medel | 36,9% | Medel | 55,3% | Medel | 57,9% | 100% |

Prisindexpåverkan (kostnader) investering Norrtälje Hamn utfall per år 2014- aug 2023

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | aug-23 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | |
| Nedlagda kostnader | 9 819 | 84 600 | 327 313 | | 215 121 | 154 884 | 131 230 | 74 061 | 42 279 | 15 737 | 1 055 044 |
| Nedlagda kostnader G3 from 2021 | | | | | | | | 83 669 | 104 607 | 27 044 | 215 320 |
| indexförändring (%) from 2020 | | | | | | | 0 | 18,1% | 34,0% | 36,4% | |
| indexförändring (%) | 0 | 0 | 4,6% | | 14,6% | 15,7% | 16,8% | 36,6% | 55,3% | 57,9% | |
| indexförändirng (kkr) | 0 | 0 | 15 056 | | 31 408 | 24 317 | 22 047 | 42 250 | 58 947 | 18 956 | 212 980 |

Prisindexförändringar år 2015- aug 2023 är teoretiskt med entreprenadindex totalt +57,9 %.
Prisindexförändringar, teoretisk påverkan, på totalen är +16,8 % (213/1 270) eller ca.213 mnkr.
Verkligt utfall/påverkan och redovisad avvikelse enligt uppsiktsplikten är 13,4 % eller 221 mnkr per 2023-08-31.




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



Intern

Intäktsförändring 2015—2023-08 (markförsäljning och gatukostnadsersättning)

| INTÄKTER G1-G3 | G1 | G2 | G3* | TOTALT |
|---|---|---|---|---|
| Planerat (2015) | 58 | 392 | 501 | 951 |
| Utfall/prognos | 64 | 526 | 980 | 1 570 |
| (diff) mnkr | 6 | 134 | 479 | 619 |
| (diff) % | 10% | 34% | 96% | 65% |

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

Gällande prognos är baserad på det slutanbud som lämnats in av den vinnande anbudslämnaren för kvarter 9ab. Resterande intäktsprognos för G3 har ökats efter detta marknadsläge, dock har hänsyn tagits då detta var en unik markanvisningstävling med hotell samt att detta anbud kom in under bostadsmarknadens topp och därav har inte ett fullt så högt byggrättsvärde räknats på i prognosen för kommande kvarter (ca 30 % lägre prognos jämfört med anbud för 9ab).

STATUS/PROGNOS AVSEENDE GENOMFÖRDA OCH PÅGÅENDE ENTREPRENADER

Kaj 14004 (Kajkonstruktion och förstärkning)

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

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

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

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

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

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

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

För detaljkännedom av ESS kan följande nämnas;
Fas 1 = utredning, projektering och kalkylering, Fas 2 = bygghandlingsprojektering och produktion (fysisk utbyggnad).



Intern

Huvuddel A

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

Huvuddel B

- Fas 1 och Fas 2. Avser efterbehandling av allmän plats och kvarter 19, grundförstärkning, VA, ledningssamordning och byggväg. Arbetet är färdigställt och besiktat 2021-02-03, med undantag för besiktning av en mindre bit av Skutgatan som besiktades 2021-07-06. Samtliga arbeten på HDB är nu utförda och besiktade.
- Ekonomisk slutreglering har genomförts och etappen kunde utföras inom oförändrad budget.

Huvuddel C del 1

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

Intern

Huvuddel C del 2

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

Huvuddel C del 3

- HDC del 3 avser efterbehandling av allmänplatsmark och kvarter 9A och 9B, samt grundförstärkning, VA, ledningssamordning och byggväg på allmänplatsmark.
- Fas 1, projekteringen är avropad/beställd och slutförd. En tilläggsbeställning på bygghandlingar är gjord. Normalt ligger arbetet med bygghandlingar i fas 2 men i detta fall gjordes en tilläggsbeställning av dessa handlingar i direkt anslutning av leverans av fas 1 handlingar. Det innebär att bygghandlingskostnaderna kommer att utgå i fas 2 beställningen.
- Fas 2, produktionsfasen, beräknas avropas/beställas under Q2/Q3-2023 för att starta produktionen under Q1-2024.
- Innan fas 2 kan starta så skall Norrtälje Hamns projektkontor, den gamla färjeterminalen, rivas. Detta utförs dock i en annan entreprenad.

Huvuddel D

- Fas 1 och Fas 2. Avser efterbehandling av allmän plats och kvarter 16, 17 och 18, grundförstärkning, VA, ledningssamordning och byggväg. Arbetet är slutfört. Ekonomisk slutreglering är genomförd och etappen kunde utföras inom oförändrad budget.
- Fas 2 Finplanering är avropad/beställd. Arbetena kommer att fortlöpa vartefter kvarteren färdigställs.



Intern

- De kalkyler och avrop vi hittills beställt av NCC i HDD indikerar att fastställd budget (investeringsmedel) för detta delprojekt ej kommer att kunna hållas. Dock bedöms avvikelsen rymmas inom ramen för redan redovisad total avvikelse för G2. Total prognostiserad avvikelse för G2 finns redovisade i ekonomirapporten, bilaga 5.1.

Huvuddel E

- Fas 1 och Fas 2. Avser efterbehandling av allmän plats och kvarter 15, markförstärkning, VA, ledningssamordning och byggväg. Efterbehandling HDE är klart. Arbete med grundförstärkning, påldäck, Skutgatan är även det klart.
- HDE EBH, Gata, VA och grundförstärkning besiktning utfördes 2021-07-06.
- Efterbehandlingsarbetet inom HDE har visat sig vara mer krävande än vad som tidigare beräknats, främst pga sanering från tidigare verksamhet, bensinmack, inom området, men på grund av bla ändrande arbetssätt kunde den totala kostnaden för entreprenaden bli något lägre än ursprungs kalkylen. Ekonomisk slutreglering är genomförd. Slutreglerad kostnad hamnade på ca. 1 700kkr lägre än kalkylerat för entreprenaden.
- Finplaneringsarbetet inom HDE beräknas bli något dyrare utifrån de inköp/offerter NCC har fått. Kostnaden bedöms dock hålla sig inom tidigare redovisad avvikelse i ekonomirapporten. Finplaneringen i den del som inrymmer Hamnparken är besiktad och klar. Parken överlämnades till GataPark och invigdes den 2022-05-25.

Intern

Huvuddel F del 1

- Fas 1 och Fas 2. Avser dagvattenanläggning och finplanering. Fas 2 Produktion Dagvattenanläggning är färdigställd. Dagvattenanläggningen har utförts under fastställd budget och är överlämnad till förvaltning.
- Fas 2 Produktion avseende finplanering Kaj (HDF:1 Kaj) blev klart under maj 2020 och är överlämnad till förvaltning. Hamnpromenaden invigdes den 2020-05-25. Kompletterande belysningsmaster Bryggan är utfört.
- Huvuddel F (HDF:1 Kaj) är slutreglerad och kostnaden slutade på ca. 1 000kkr lägre än kalkylerat för entreprenaden. Total prognostiserad avvikelse för G2 finns redovisade i ekonomirapporten, bilaga 5.1.
- Fas 2 Produktion Finplanering (övriga delar) HDF:1: Denna huvuddel är beställd under period, februari 2022. Arbetet med finplanering runt kvarter 7 är utfört, där så är möjligt. Arbetet med finplanering runt kv.5 planeras att utföras under 2023 och iordningställandet av Siloparken planeras att starta i april 2024. I dagsläget finns ingen anledning att justera ekonomiprognosen för denna huvuddel.

Huvuddel F del 2

- Arbetet med finplanering, bla klippor, trädäck och växter är klart. Entreprenaden besiktas den 2021-05-12 och överlämnades till GataPark den 2021-05-21 i samband med invigningen av Havslänken.

- Huvuddel F del 2 är slutreglerad och kostnaden slutade på ca. 400kkr lägre än kalkylerat för entreprenaden. Total prognostiserad avvikelse för G2 finns redovisade i ekonomirapporten, bilaga 5.1.

Intern

Huvuddel F del 3

- Huvuddel F del 3 avser finplanering på allmänplatsmark.

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

Huvuddel G del 1 (Galärgatan+Pir)

- Produktion, efterbehandling och grundförstärkning, HDG del 1 startade i april 2021. Spontning Galärgatan är klar. Pålning, formning, armering och gjutning av påldäck är i princip klart, det återstår en mindre yta som länkar ihop Galärgatan med Piren. Spontning av Pir är slutförd, nu pågår uppbyggnaden av den nya piren. Återfyll/utfyllnad med Leca och överlast är utförd. Gjutning av krönbalkar kvarstår.
- Lämnad kalkyl från NCC gällande HDG:1 Galärgatan och HDG:Pir ser ut att bli något dyrare i senaste prognosen. Den totalt kostnadsökningen för HDG:1 prognostiseras till ca.8600mnkr, denna kostnadsökning har redovisats i ekonomirapporten T3-2022.

Intern

Huvuddel G del 2

- Huvuddel G del 2 är en komplett huvuddel där efterbehandling, grundförstärkning, VA, byggväg och finplanering av allmänplatsmark ingår. Huvuddelen inrymmer dagvattendamm (Galärparken), grönytor (Midsommarplatsen), sjösättningsramp på Port Arthur samt utomhusbad.
- Fas 1, projekteringen är avropad/beställd och slutförd. En tilläggsbeställning på bygghandlingar är gjord. Normalt ligger arbetet med bygghandlingar i fas 2 men i detta fall gjordes en tilläggsbeställning av dessa handlingar i direkt anslutning av leverans av fas 1 handlingar. Det innebär att bygghandlingskostnaderna kommer att utgå i fas 2 beställningen.
- Fas 2, produktionsfasen, NCC lämnade ett riktpris för färdigställande av Fas 2 HDG:2. Detta riktpris översteg projektets budget med drygt 40%. Detta resulterade till att NCC fick lämna ett nytt riktpris på en komplett dagvattenanläggning, men endast markförstärkning på Midsommarplatsen och endast konstruktionen av badet. Detta beslut följer även en viss logik ur ett produktionsperspektiv då vi ändå inte kan slutföra arbetena på Midsommarplatsen och badet förrän intilliggande byggnad på Piren är utförda, i dagsläget ligger dessa arbeten med en sluttid runt 2027.
- Avropade delar ryms inom nuvarande budget men för att färdigställa denna etapp kommer det krävas ett nytt investeringsbeslut. Den total prognostiserad avvikelse för G3, 14008,  finns redovisade i ekonomirapporten, bilaga 5.1.

Intern

Huvuddel H

- Finplaneringen i huvuddel H är klart. Delar av HDH som angränsar till HDD respektive HDF:1 kommer att flyttas över till dessa delar så att projektet kan slutreglera och stänga denna huvuddel.
- HDH är slutreglerad.
- Total avvikelse avseende G1, 14006, slutade med en mindre, men dock positiv, avvikelse. Detta redovisas i ekonomirapporten, bilaga 5.1.

Dessa huvuddelar följer tidigare huvudtidplan se bilaga 5.2.

Övrigt

- Sopsug Terminalbyggnaden färdigställdes och slutbesiktigades i juli 2019.
- Sopsugsterminal har inte kunnat utföras inom budget. Dock så beräknas kostnaderna hålla sig inom tidigare redovisade avvikelser.
- I och med dessa ökade kostnader för terminalbyggnaden och sopsug har en extra redovisning enligt Uppsiktsplikt gjorts för KS 190401. Garantibesiktning av terminalbyggnad utfördes 2021-06-11 med några mindre anmärkningar som följd.
- Havslänken (gc-bro) är slutbesiktad 2020-12-09 och överlämnad till GataPark. Projektet är slutreglerat. Kostnaden för Havslänken redovisas med en mindre avvikelse i ekonomirapporten, bilaga 5.1.
- Upphandling av rivningsentreprenad för rivning av Norrtälje hamns projektkontor, gamla terminalbyggnaden är genomförd. Rivningsentreprenaden är påbörjad och skall vara klar under september 2023.



Intern

## 4.3 Tidplan

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

I statusrapporten beskrivs endast huvudtidplanen.

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

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

I övrigt finns inga betydande avvikelser att rapportera.

För helheten se bilaga ”Huvudtidplan daterad 2023-08-31” Bilaga 5.2.

## 4.4 Avvikelser

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

En kompletterande begäran om investeringsmedel ska lämnas in för beslut som tar hänsyn till de kostnadsökningar som har skett sedan senaste beslut om investeringsmedel togs 2020. Den nya begäran kommer även omfatta en årlig uppräkning av förväntade kostnader fram till projektets slutförande år 2032.

Den övergripande tidplanen för projektet har skjutits fram 2 år pga läget på bostadsmarknaden. Projektet ser det ej som möjligt att markanvisa enligt markanvisningsplanen om projektet samtidigt ska uppnå förväntade intäkter.

## 4.5 Risker och möjligheter

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

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

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



Intern

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

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

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

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

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

Senaste RoMp-mötet hölls 2023-03-14.

Riskarbetet fortsätter enligt tidigare fastslagna rutiner. Nästa möte bokas till Q4-2023.

Följande risker och möjligheter bedöms de sex (6) mest prioriterade i projektet per rapporteringstillfället:

- Kostnad för efterbehandling av mark.
- Kostnader för grundläggning.
- Intäktsnivåer (marknad) över tiden – marknads-, och konjunkturcykler.
- Prisindexering och marknadseffekter över tid, principer för detta saknas.
- Etablering av verksamheter, lokaler och liknande.
- Omvärldsanalys av den ekonomiska marknaden, denna risk inrymmer samtliga av riskerna ovan.
- Organisationsförändringar inom Norrtälje Hamn.

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



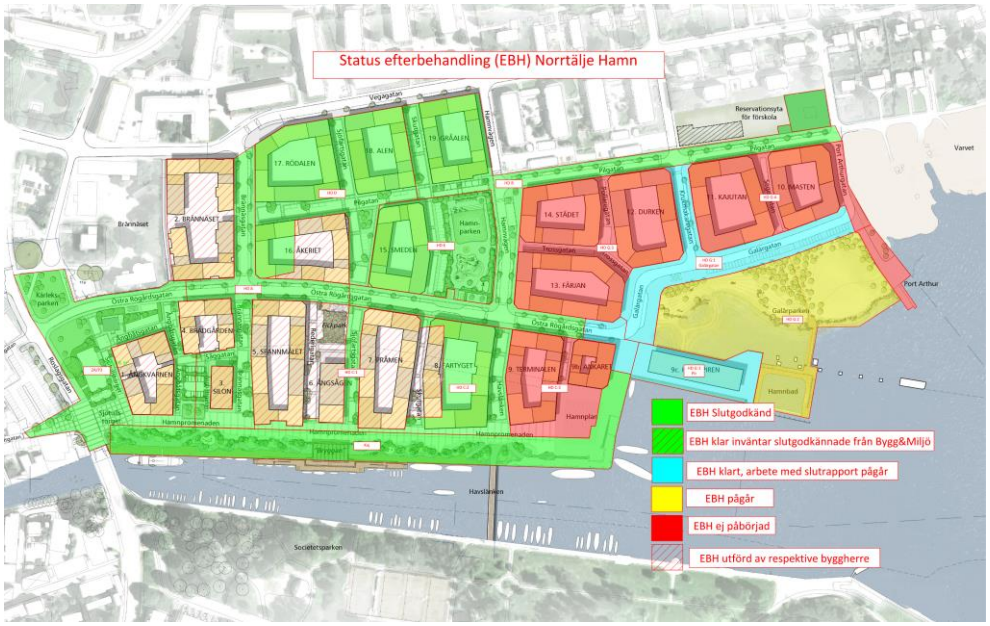
Intern

## 4.6 Miljö och hållbarhet

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

Efterbehandlingsarbetet i etapp HDG och pir är slutfört och slutredovisning av etappen har utförts. Etappen har omfattat Krukmakaregatan, Galärgatan samt Piren.

Arbetet med HDG del 2, omfattande den blivande dagvattendammen Galärparken och en intilliggande parkyta midsommarplatsen, har inletts där beslut om föreläggande av försiktighetsmått i samband med efterbehandlingen av förorenad mark erhölls den 27 februari. Efterbehandlingsarbetet inleddes i juli och förväntas pågå i etapper fram till årsskiftet.




Uppföljning av hållbarhetsaspekter utifrån projektets styrdokument samt byggherrarnas utlovade koncept sker löpande kopplat till olika skeden i avtalsprocessen, detaljplaneprocessen och bygglovsskedet mm.

## 4.7 Arbetsmiljö

Här redovisas en lägesrapport över arbetsmiljöarbete som pågår i projektet.

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

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



Intern

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

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

| | |
|---|---|
| Rapporterade Tillbud under perioden jan-aug 2023: | 11 st |
| Rapporterade Olyckor under perioden jan-aug 2023: | 2 st |

<u>Holmsund, kvarter 5 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)</u>
Holmsund har haft väldigt dålig närvaro på dessa möten och därmed inga rapporterade tillbud eller olyckor.

<u>Wästbygg, kvarter 8 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)</u>
Arbete på tak utan sele.
Arbetsmiljöverket har varit på besök under v.16 och gjorde en anmärkning gällande avsaknad av fallskydd.

<u>Riksbyggen, kvarter 16 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)</u>
Arbetsmiljöverket hade anmärkning på bla avsaknad av skyddsräcken på några ställen.
Stege började glida under användning men kunde stoppas innan fall.
Arbetsmiljöverket har varit på besök under v.16 och gjorde en anmärkning gällande arbete på hög höjd utan sele

<u>Slättö, kvarter 17 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)</u>
Arbetsmiljöverket hade en anmärkning på en person som arbetade på hög höjd utan sele.
Mindre skärskada i hand.
Klämskada i finger, sjukfrånvaro.

<u>Logiwaste (Sopsugsentreprenad)</u>
Inga rapporterade olyckor eller tillbud under denna period.

<u>NCC (ESS)</u>
I samband med packning av yta mot kv.8s fasad föll ett stämp och slog i paddan.
Ingen person kom till skada.
I samband med byte av Grind 3 blev det fel spänning på Grind 8, vilket gjorde att Grind 8 gick sönder.
Ett barn och YA (dock inte samtidigt) fastnade i Grind 8, grinden var ur funktion, se punkten ovan.
Observation av bilar som kör för fort på Skutgatan, en YA var nära att bli påkörd.
Träpåle krossade ruta på grävmaskin. Inga personskador.



Intern

## 4.8 Organisation

ORGANISATION OCH LEDNING

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

Projektet bedömer att man till dags datum, 2023-08-31, har god beredskap för att hantera olika händelser framöver och projektarbetet präglas av stort engagemang med god struktur.

Styrgruppen har hållit tre (13) möten under januari-augusti 2023.

Under perioden januari-augusti 2023 har två (3) informationstillfällen ägt rum i samhällsbyggnadsutskottet.

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

Organisationsplanen bifogas daterad 2023-06-28. Bilaga 5.4.

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

| Bemanning | per 31/8-23 | 12 mån. behov |
|---|---|---|
| Projektchef/ombud | 0,2 | 0,2 |
| Projektledning | 1,0 | 1,0 |
| Projektledning genomförande | 1,0 | 1,0 |
| Projektingenjör | 1,0 | 1,0 |
| Projektledning miljö | 0,5 | 0,5 |
| Projektledning hållbarhet | 0,5 | 0,5 |
| Projektledning avfall | 0,5 | 0,5 |
| Projekteringsledning | 1,0 | 1,0 |
| Planarkitekt | 0,2 | 0,2 |
| Mark och exploatering | 0,5 | 0,5 |
| Kommunikation | 0,1 | 0,25 |
| Upphandlare | 0,1 | 0,1 |
| Byggledning gata/va | 1,25 | 1,25 |
| Byggledare Finplanering | 1,0 | 1,0 |
| Byggledare Sopsug | 0,5 | 0,5 |
| Byggledningsstöd el | 0,25 | 0,25 |
| Controller | 0,1 | 0.25 |
| Cad-samordning | 0 Arbetet ingår i proj.ing. | 0,5 |
| Totalt | 10 | 10-11 |

Konsultresurser kommer löpande behövas för projektets arbetsuppgifter.

## 4.9 Rekommendationer och önskade beslut

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

För att projektet ska kunna genomföra den sista genomförandeetappen G3 så krävs utökade investeringsmedel. Projektet kommer att gå upp med detta beslut inom kort.



Intern

# 5 BILAGOR

## 5.1 Ekonomirapport investeringskostnader 2023-08-31

## 5.2 Huvudtidplan 2023-08-31

## 5.3 Risker och Möjligheter 2023-03-14

## 5.4 Organisationsplan 2023-06-28



Intern

**PROJEKT NORRTÄLJE HAMN**

rev 2023-08-31

**ansv 1150400**

**BILAGA** 5.1 **- Ekonomirapport investeringskostnader per 31 augusti 2023**

| (del-) Pnr | DELPROJEKT (projektnr i IOF) | BUDGET | | AVROPAT | NEDLAGDA KOSTNADER (tom april 2023) | (maj-augusti 2023) | (maj-augusti 2023) | | PROGNOS (sept-dec 2023) | | (rest) | | Diff Budget - prognos total | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Beslutad | Rapporterad | | Acc föreg period | Fakturerat period | Ej fakturerat period | Acc kost | Nästa period | rest 2023 | rest kost | Totalkost (acc+prognos) | % | kkr | |
| | | | | | | | | | | | | | | - | |
| 80001 | Driftkonto (årsvis) 2023 | 3 150 | 3 150 | | 631 | 1 909 | | 1 909 | 610 | | | 3 150 | 0,0% | - | |
| | | | | | | | | | | | | | | - | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14004 | PNH KAJ | 168 045 | 168 045 | 168 045 | 168 045 | | 0 | 168 045 | | | | 168 045 | | - | |
| | Summa totalkostnad PNH KAJ | | | | | | | | | | | **168 045** | 0% | - | |
| 14006 | PNH G1 - (inkl VA och belysning) | 253 833 | 264 891 | 262 313 | 253 898 | 400 | 0 | 254 298 | 1 739 | | | 256 037 | | | |
| 99188 | PHN G1 - (Rivningsarbeten) | - | - | - | 870 | | 0 | 870 | | | | 870 | | | |
| 99188 | PHN G1 - (Markföroreningar kvartersmark) | - | - | - | 624 | | 0 | 624 | | | | 624 | | | |
| 99188 | PHN G1 - (Markföroreningar allmänplatsmark) | - | - | - | 3 086 | | 0 | 3 086 | | | | 3 086 | | | |
| 99188 | PHN G1 - (sanering) | - | - | - | 955 | | 0 | 955 | | | | 955 | | | |
| | Summa totalkostnad PNH G1 | | | | | | | | | | | **261 572** | 3% | - 7 739 | |
| 14007 | PHN G2 - (inkl VA och belysning) | 560 672 | 572 285 | 575 300 | 450 485 | 3 351 | 0 | 453 836 | 18 200 | | 63 705 | 535 741 | | | ** |
| 99188 | PHN G2 - (Rivningsarbeten) | - | - | - | 3 756 | | 0 | 3 756 | | | | 3 756 | | | |
| 99188 | PHN G2 - (Markföroreningar kvartersmark) | | | | 2 546 | | | 2 546 | | | | 2 546 | | | |
| 99188 | PHN G2 - (Markföroreningar allmänplatsmark) | | | | 2 708 | | | 2 708 | | | | 2 708 | | | |
| 99188 | PHN G2 - (sanering) | | | | 62 552 | | | 62 552 | | | | 62 552 | | | |
| | Summa totalkostnad PNH G2 | | | | | | | | | | | **607 303** | 8% | - 46 631 | |
| 14008 | PHN G3 - (inkl VA och belysning) | 596 750 | 496 393 | 270 000 | 235 469 | 13 673 | | 249 142 | 51 776 | | 322 802 | 623 720 | | | *** |
| 99188 | PHN G3 - (Rivningsarbeten) | | | | | | | | | | | | | | |
| 99188 | PHN G3 - (Markföroreningar kvartersmark) | | | | | | | | | | | | | | |
| 99188 | PHN G3 - (Markföroreningar allmänplatsmark) | | | | | | | | | | | | | | |
| 99188 | PHN G3 - (sanering) | - | - | - | 0 | 0 | | 0 | | | 190 000 | 190 000 | | | |
| | Summa totalkostnad PNH G3 | | | | | | | | | | | **813 720** | 36% | - 216 970 | |
| 15021 | PNH Bro (inkl belysning) | 27 000 | 28 398 | 28 870 | 28 870 | | 0 | 28 870 | | | | 28 870 | | | |
| | Summa totalkostnad PNH Bro | | | | | | | | | | | **28 870** | 7% | - 1 870 | |
| 15059/15060 | PNH Sopsug | 43 000 | 51 936 | 51 000 | 53 041 | 765 | 0 | 53 806 | 331 | | 17 350 | 71 487 | | | * |
| | Summa totalkostnad PNH Sopsug | | | | | | | | | | | **71 487** | 66% | - 28 487 | |
| | | **1 649 300** | **1 581 948** | **1 355 528** | **1 266 905** | **18 189** | **-** | **1 285 094** | **72 046** | **-** | **593 857** | **1 950 997** | **18,3%** | **- 301 697** | |

| | |
|---|---|
| 80001 | Prognosen är höjd pga utredningskostnader av personal i projekt Norrtälje Hamn som skall belasta projektet. Utredningskostnaderna uppgår till ca. 750kkr. Även bidraget till Hamnkalaset på 400kkr bridrar till prognoshöjningen. |
| 14006 & 14007 | Redovisad kostnadsökning för projekt 14006 och14007 beror delvis på redan avropade huvuddelar som överstigit kalkylkostnad, dvs redan kända kostnader, samt indikation på framtida ökade kostnader i nuvarnade marknadsläge, dvs framtida prognostiserade merkostnader. |
| 14008 | Prognosen har höjt pga att projketet erhållit investeringsmedel för att kunna färdigställa etapp G3. Prognosen har höjts med ca. 8600mnkr pga tillkomamnde kostnader i HDG:1 + Pir. Främst pga ökade materialkostnader. |
| 14007/99188 | ** Upparbetade kostnader i projekt 14007 avseende sanering kvartersmark samt rivningar kvartersmark om 26 237 kkr är per 2021-12-31 ombokade till exploateringprojekt 99188, ytterligare 5 781 kkr avseende sanering kvartersmark samt rivningar kvartersmark ska ombokas till projekt 99188 under 2022. |
| 14008/99188 | *** Prognostiserade kostnader i projekt 14008 avseende sanering kvartersmark flyttas till exploatering, projektnummer 99188. Kostnader avseende sanering kvartersmark i G3 konteras direkt på exploatering projektnummer 99188. |
| 14006-14007 | Upplåningskostnader 2016-2022 beslutade till 28 000 000kr (4 000 000kr/år) (bilaga till TJUT Dnr KS17-740). Redovisas endast med verkligt utfall av upplåningskostnad. Prognostiserad kostnad redovisas ej i denna uppställning. |
| 15021 | Slutkostnad har ökats med ca 1875kkr, främst pga riktprisjusteringar gällande pållängder, bommar, signalsystem, utformning räcke och belysning. |
| 15059-15060 | * En extra redovisning enligt Uppsiktsplikt har gjorts för KS 2019-04-01<br>Analys till ökade sopsugskostnader proj.nr 15059 och 15060.<br>1) Investeringsbeslutet från 2015 baserades på en utredning, där nettonuvärdeskostnaderna beräknades till 44,1 MSEK för 1550 lägenheter, en terminal för tre containrar och två fraktioner.<br>2) I nuvarande projekt är omfattningen ca 1950 lägenheter (+25%) och sopsugterminalen är utökad från tre till fyra containerplatser.<br>3) I underlaget bedömdes sopsugventilerna kunna placeras i kassun/källarplan inomhus. På grund av ytbrist för att tillskapa parkering i garage har merparten av byggherrrarna begärt markförlagda ventiler som är dyrare för sopsugprojektet men frigör yta i garageplan. Byggherrarna debiteras merkostnaden jmf med standard i kassun (41tkr+moms/inkast).<br>4) Beslut har tagits 2018 av Renhållningsavdelningen att förse sopsugsystemet med RFID-lås och vipplucka som standard för att minska driftkostnaderna långsiktigt.<br>5) Ovanstående punkter kommer generera mer intäkt samt en lägre driftkostnad.<br>6) Kostnadsprognos terminalbyggnad har justerats pga ogynnsam marknad med bla höga materialpriser.<br>7) Vid byggnation av terminalbyggnaden beställdes en tillkommande Va-anslutning av dåvarande chefen för fastighetsavdleningen, pga oklara besked gällande ägandet/övertagandet av terminalbyggnaden har projektet inte hittat någon part att reglera dessa kostnader med. Dessa tilläggsbeställningar på ca 1 500kkr är altjämt oreglerade och påverkar därmed projektet negativt. |
| 15059 | Prognosen har höjts med ca. 7800mnkr, främst pga indexerade materialkostnader med ca. 5000mnkr. |
| 99188 | Omfördelning av exploateringskostnader är justerad med 755mnkr som omfördelats från pNH 14007. |

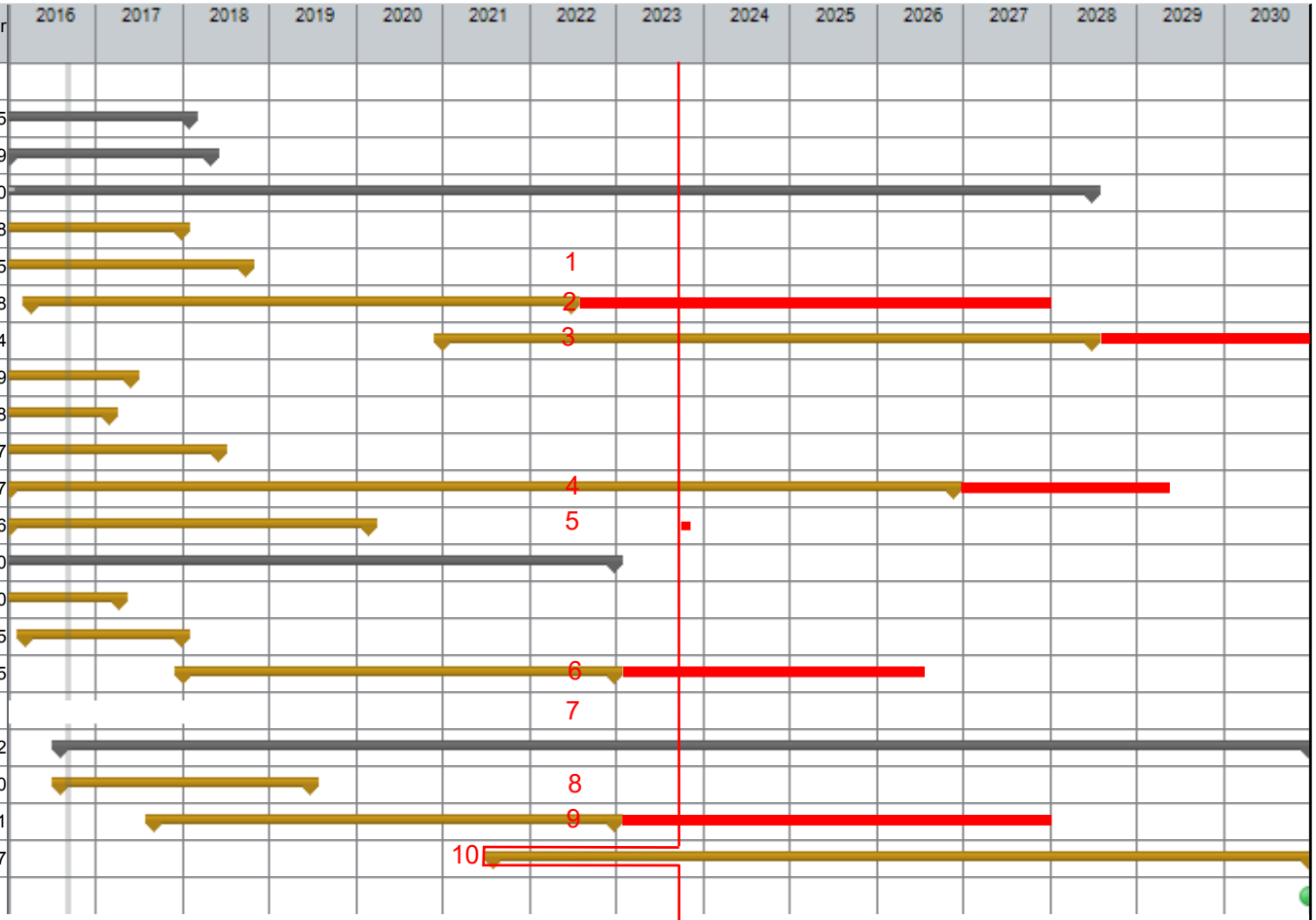
# Gantt (2016-09-06)

Norrtälje hamn

NORRTÄLJE KOMMUN

## Fastställd 2023-08-31

| Aktivitet | Startdatum | Slutdatum | Var |
|---|---|---|---|
| Start | 2014-01-01 | | |
| Vattenverksamhet | 2014-02-01 | 2018-01-31 | 1035 |
| City Lab | 2016-01-01 | 2018-05-02 | 609 |
| G1-G3 Entreprenader | 2014-02-03 | 2028-06-28 | 3750 |
| G1-G2 - Finplanering projektering | 2014-09-01 | 2017-12-31 | 868 |
| G1 HD A och HD H | 2015-03-16 | 2018-09-28 | 925 |
| G2 HDB-HDF:2 | 2016-04-05 | 2022-06-30 | 1628 |
| G3 HDC:3, HDF:3, HDG-HDI | 2021-01-01 | 2028-06-28 | 1954 |
| Kaj konstruktion | 2014-02-04 | 2017-05-31 | 859 |
| G1 - Gata o VA (Etapp 2A) | 2014-02-03 | 2017-03-06 | 798 |
| G2 - Bro | 2015-08-24 | 2018-06-05 | 727 |
| Sopsug | 2016-01-01 | 2026-11-30 | 2847 |
| Rivningsentreprenader | 2016-01-01 | 2020-02-29 | 1086 |
| Detaljplaner | 2012-01-01 | 2022-12-31 | 2860 |
| Detaljplan G1 | 2013-11-12 | 2017-04-10 | 880 |
| Detaljplan G2 | 2016-03-07 | 2017-12-31 | 475 |
| Detaljplan G3 | 2018-01-01 | 2022-12-31 | 1305 |
| ~~Detaljplan varvet mm~~ | | | |
| Kvarter 1-19 Bostadsuppförande G1-G3 | 2016-08-01 | 2030-12-31 | 3762 |
| Bostadsuppförande G1 | 2016-08-01 | 2019-06-30 | 760 |
| Bostadsuppförande G2 | 2017-09-01 | 2022-12-31 | 1391 |
| Bostadsuppförande G3 | 2021-08-01 | 2030-12-31 | 2457 |
| Avslut | 2031-01-01 | | |




## Kommentarer

1. Finplanering G1 klar. Finplanering mot kv.5, kv.16 och kv.17 bryts ut från HDH och flyttas till G2.

2.Avropade huvuddelar HDD och HDE ligger i fas, kvarstående arbeten finplanering HDD, HDF:1 och HDE utförs i samband med inflyttning i respektive kvarter. HDB, HDC:1, HDC:2, HDF:1 Kaj, HDF:1 dagvattenanläggning och HDF:2 är slutbesiktigade. Hamnparken i HDE är överlämnad till GataPark.

3.Första etappen i G3, HDG:1 (Galärgatan och Pir), startade i april 2021. HDG:2 avropades under Q2-2023. HDC:3 kommer att avropas under Q4-2023.

4. Sopsugsterminalen blev ca 10 månader försenad pga överklagan bygglov. Terminalen är slutbesiktigat och arbetet med själva sopsugsanläggningen pågår. Sopsugen är i drift för de kvarter som är inflyttade.

5. En rivningsentreprenad återstår, det gäller rivning av det gamla färjelägret, NE-Hamns Projektkontor. Rivning utförs under Q3-2023.

6. Detaljplan G3. Markanvisning klar för första kvarteret kv.9a-c, samt del av kv.13. Detaljplan för övriga kvarter G3 enligt senare.

7. Detaljplan Varvet utgår från denna planering.

8. Bostadsproduktion: Kvarter 1, 2, 3 och 4 är inflyttade. Därmed är samtliga kvarter i G1 inflyttade

9. Bostadsproduktion i G2, Index kv.6, kv.7, Magnolia kv.18 och Slättö kv.19 är inflyttat. Slättö kv.17 pågår beräknad inflyttning sept-2023. Kvarter 5, 8 och 16 startade produktionen i årsskiftet 2021/2022. I kv.5 pågår inflyttning. Kv. 8 och 16 startar inflyttning maj/juni 2023. Kv.15 beräknar att starta sin produktion under 2024/2025.

10. Bostadsproduktion i G3, Markanvisning kv.9a och 9b, samt del av kv.13 klar. Första inflytt i G3 planeras till 2027.

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

Utskriven av: Joachim Ekelund 2016-09-06 09:43:31

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projektet?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatum** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Mark&Exploatering | Ekonomi | Avvikelse från kalkyl - fördyring av kostnader, | Pandemi och krig i Europa. | Ökade kostnader på inköp. I värsta fall stopp pga materialbrist. | 4 | 4 | 16 | 10 000 000 | Delvis | | AR | Nya kalkyler framtagna mars 2019, Röda Tråden resp. NCC på de delar som ej är avropade/beställda. I övrigt är kalkylen uppdaterad enligt avrop/beställning. Kartan G1-G3 omritad, allt öster om Hamnvägen ingår i G3. Investeringsärende för G3 är beslutat 2020-05-11. Kalkyl i investeringsbegäran bygger på kalkyler från NCC/Röda tråden samt erfarenheter. Beslut fattades på alt B, dvs allt förutom brygga till utblicken resp brygga i Galärparken. Dessa kan kompletteras senare. Jobba med kalkylerna Fas 2 tillsammans med NCC, ta bort inplanerade delar i G3. | Känslighetsanalys för investering G3 utförd 2017-10 redovisad i SBU 2017-11-15. 2022-04-22 Löpande information/underrättelse till styrgrupp etc. | 2019-02-07 Framtagande av ny kalkyl pågår skall vara klar i mars 2019. Kalkyl 2019 klar, investeringsärende för den sista etappen G3 klar. Ändrat sannolikheten från 3 till 2. 2021-06-15 Med anledning av felaktigheter i kalkylunderlag från NCC som investeringsärende G3 bygger på ökas sannolikheten till 3. 2022-04-25 Sannolikheten höjd från 3 till 4. 2021-06-15 Risken har inträffat avseende HDG:1, kalkyl betydlig dyrare än budgetkalkyl för G3 - budgetreserv har nyttjats till ganska stor del för att täcka fördyringen. Sannolikheten ökas från 2 till 4. 2023-03-14 Anvsar | 2016-01-28 | Risken för kostnadsökning är låg med anledning av uppdaterade kalkyler och samlade erfarenheter. Intäktssidan har högre risk, större osäkerhet. Eventuellt dela upp risken i två, en för kostnader och en för intäkter?<br>PL gör om denna punkt så att den endast syftar på intäkt.2020-08-19. Punkten görs om till att endast avse kostnader 2021-06-15 2022-04-07 Väldigt instabil marknad idag med höga prisutvecklingar och inflationsökningar. Utifrån nuvarande utveckling finns hög risk att kommande och i viss mån pågående etapper kan öka mer än vad som antagits. Sannolikhet bör höjas till 4. projektet skulle också behöva mer stöd i analysen av dessa saker. 2023-03-14 Nytt investeringsärende lyft gällande indexering av tidigare investeringsbeslut. |
| Projektering | Tid | Överklagande av dp | | | 5 | 2 | 10 | 1 000 | | | AAD | Stäm av viljan kring köp med LedgrM. Ta kontakter med berörda | | | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |
| Entreprenad | Ekonomi | Ej beslutad metod | Ej utredda förhållanden kaj | Kan påverka tid och kostnad | 3 | 3 | 9 | 3 000 | | | PL | Genomför 2nd opinion och ta beslut | | | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |
| Mark&Exploatering | Ekonomi | Ramavtal saknas i flera fall | | | 3 | 3 | 9 | 10 000 | JA | | MJ | Prioritera aktivitet snarast möjligt | | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | |
| Miljö | Miljö | Oklar omfattning av föroreningar | Pga av att mängder är uppskattade utifrån stickprov och att luckor i provtagningar förekommer pga åtkomstproblem på vissa ställen samt pga heterogen föroreningsbild. | Kostnadsökning och ev. förlängda tider för efterbehandling i kommande entreprenader | 3 | 4 | 12 | 50 000 | NEJ | | AA | Göra saneringsplaner på delområden/deletapper för att kunna göra bättre beräkningar. Översyn av ytterligare undersökningar kan ge bättre uppskattningar. Arbete mer med erfarenhetsåterföring från tidare huvudelar. | AA Skriver vilka inarbetade riskreducerande åtgärder projektet genomfört. 2020-08-19 Efterbehandlingen har delats upp i flera etapper. Förklassificering utförs inför varje efterbehandlingsetapp. Arbetar även med erfarenhetsåterföring från föregående etapper för att hitta den rätta mest kostnadseffektiva nivån på förklassificeringen. | 216-10-11 CS ser över text åtgärd. 2019-02-07 Ansvar flyttta från CS till AA. 2020-08-20 AA förtydligat inarbetade riskreducerande åtgärder | 2016-01-28 | I och med uppstarten av ESS har vi skaffat oss större kunskap och därmed en mindre osäkerhet gällande EBH. Arbete med saneringsplaner och provtagning pågår. Sker dock successivt inför varje byggetapp. Vi har nu EBH 2 av 5 områden, vilket bör ge oss en bättre bild av risken. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projekte t?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatu m** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Miljö | Miljö | Svårigheter vid de många gränssnitten mellan aktörer/entreprenader vilka inte följer föroreningsgränserna | bristande samordning mellan etapper/aktörer | Svårigheter /suboptimering ger att saker faller mellan stolar, att föroreningen blir tekniskt svår att komma åt, problem med tillsynsmyndighet eller högre kostnader | 3 | 3 | 9 | 5 000 | JA | | AA | Samordningsmöten (forum) ska ske rutinmässigt i varje etapp/bostadsprojekt och tydligt hantera hur gränsområdena ska hanteras. Avtalstexter om gränssnitt ska ses över(SE). Tydlig reglering och dokumentation av områden som efterbehandlas av en aktör och tas över av annan . Tagit fram en ekonomiskmodell för reglering EBH/Schaktbotten. | | 2016-10-11 kostnaden sänkt från 10 000kkr till 5000kkr. 2017-05-09 Ny modell för ekonomiskreglering EBH/schaktbotten framtagen. 2019-02-07 Ansvaret har flyttats från PL till AA. NCC skall ta fram karta på områden/rutor som kvarstår att EBH. | 2016-01-28 | 2023-03-14 Frågan är aktuell gällande EBH av kv.5. |
| VA | Tid | Starttid - klar före kvarteret | | | 3 | 3 | 9 | 500 | | | LK | Prioritera / kräv leverans av etapp 1-2B före behov för Centrumfastigheters byggstart | | | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |
| VA | Ekonomi | Samordning mellan etapper inte fungerar | Brister i projekteringen och/eller samordning med övriga externa aktörer | Kostnadsökningar och förseningar | 2 | 3 | 6 | 5 000 | JA | | JK | Prioritera samordning mellan berörda. 2017-05-09 Strukturplan skall tas fram. Strukturplan framtagen. | JK Skriver vilka inarbetade riskreducerande åtgärder projektet genomfört. 2020-08-19 2021-06-15 Ny mötesserie med NVAA skall minska denna risk. 2023-03-14 Inarbetade rutiner och löpande mötesserier och avstämingar med NVAA gör att denna punkt fungerar bra. | 2016-10-11 sannolikheten sänkt från 3 till 2. 2017-05-09 Ansvar flyttat från SE till JK. Sannolikhet ändrad från 2 till 5. 2017-12-05 Sannolikhet ändra från 5 till 2. 2018-05-29 Sannolikheten ändrad från 2 till 4. 2021-06-15 sannolikhet ändrad från 4 till 3. 22-04-11 Mötesserie/samordning med NVAA fungerar bra. 2022-04-25 Sannolikheten sänkt från 3 till 2. | 2016-01-28 | Samordning pågår kontinuerligt inom projektet. Samma projekteringsgrupp projekterar samtliga kvarvarande etapper inom ESS. Strukturplan framtagen. 2022-04-25 Ny risk upptäkt då NVAA när dom levererar uppgifter från sin databas inte levererar i RH00 utan i RH2000. |
| Upphandling | Ekonomi | Val av entreprenadform G3 | PL kompletterar med orsak och påverkan. 2020-08-19 | | 1 | 3 | 3 | 5 000 | | | PL | Planera val av entreprenadform tidigt. Planen är att G3 beställs inom ramen för befinligt kontrakt ESS NH med NCC. | | 2016-10-11 Risken skall ej utgå G3 ej upphandlad 2017-12-04 Ändrat sannolikheten från 2 till 1 | 2016-01-28 | Ev. tilläggsbeställa G3 i ESS. PL undersöker möjligheterna. 2017-05-09 Kan vara en möjlighet, PL kontrollerar med Foyen om detta är ok. 2019-02-07 PL har kontrollerat och vi har möjlighet att tilläggsbeställa G3 i ESS. Den första etappen i G3 är fas 1 avropad inom ramen för ESS kontraktet. Ytterligare avrop inom ESS kontrakt är planerade att ske under hösten 2020. 2021-06-15 Risken utgår G3 upphandlat genom ESS |
| Entreprenad | Tid | Byggstart Etapp 2A fördröjs | | | 4 | 2 | 8 | 1 000 | | | SE | Säkerställa genomförandet av kajentreprenad | | Kan utgå- 2017-12-05 | 2016-01-28 | Etapp 2A har startat, punkten utgår. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | nolikhet (kver | | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Miljö | Miljö | Planerade dv-anläggningar - detaljlösningar inte uppfyller krav på rening | Felaktig projektering | Omprojektering och i värsta fall ombyggnad | 2 | 4 | 8 | 5 000 | JA | | JK | -Granskning av ritningar, ev ta in second opinion | | -2017-05-09 PM har upprättats. Principlösning klar för de östra dammen. Avvikande 2019-02-07 Ansvaret har flyttats från SE till JK och konsekvensen har ökats från 3 till 4. | 2016-01-28 | 2018-05-29 Projektering (systemhandling) pågår. -Förtydligande ovanstående text gäller Galären. Dagvattenanläggning väst är färdigställd. Dagvattenanläggning öst (Galären) är projekterad till systemhandlingsnivå gällande konstruktion, vilken också ingår i inlämnad tillståndsansökan (prövning pågår). I nuläget inga indikationer på att risken inträffar. 2022-04-11 Tillstånd klart. Detaljprojektering påbörjad. 2023-03-14 NVAA, Sydväst och Cowi är alla involverade i denna process att ta fram korrekta handlingar för DV. |
| Miljö | Miljö | Otillräckliga utredningar | | | 1 | 4 | 4 | 1 000 | JA | | CS | kompettering av utredning - förslag på riskbedömning inkl platsspecifika riktvärden - Söka beslut RdM för att fastställa | | 2016-01-28: Risk ej längre aktuell, utgår (S=1 istället för 4) | 2016-01-28 | Risken har utgått |
| Entreprenad | Tid | Försening av byggstart | pga överprövning tilldelning | att kvartersmarken inte kan byggas enligt avtalad/utlovad tid | 3 | 2 | 6 | 1 000 | NEJ | | PL | Tidiga upphandlingar -Tydliga handlingar och gränssnitt | | | 2016-01-28 | Projektet håller tidsplan. Kv. 1 startade på planerad tid. ESS startade på planerad tid. Tider komuniceras med byggherrarna. 2017-05-09 Risken utgår. |
| Mark&Exploatering | Ekonomi | Etappkritisk fastighet (G2) | | | 4 | 3 | 12 | 10 000 | JA | | MJ | Fortsatt dialog om konsekvenser - se över logistik i området - använd tillfällig ledningplacering (merkost) - Tvångsinlösen | | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | |
| Mark&Exploatering | Ekonomi | För hög exploaterings-kostnad enligt exploatörer | | | 3 | 3 | 9 | 50 000 | NEJ | | MJ | Tydliggöra expl kostnad | | risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | |
| Mark&Exploatering | Ekonomi | Konjunkturpåverkan påverkar intäkterna från markförsäljning | pga marknaden. Beror mycket på allmän konjunktur i samhällsekonomin | Kan påverka intäkt genom tex lägre priser vid markanvisning eller senare intäkter än planerat om exploatörer blir försenade pga dålig försäljning etc. Kan påverka även tidsplan | 3 | 4 | 12 | 50 000 | NEJ | | AR | Kan överväga att planera så att markanvisningar sker i gynnsamt läge om det är möjligt. Dock måste även konsekvenserna på framdrift och kostnaderna för investeringarna (entreprenaden) vägas in liksom värdet i att färdigställa stadsdelen. Konjunkturopåtimering i försäljning kanske därför inte är lönsam för helhetsekonomin. | Hög attraktivitet och profil för området kan bidra till att området behåller värde även i sämre allmän konjunktur. Kvarter i NH har hittills kunnat rulla på hyfsat bra även i generella konjunkturnedgångar (mindre påverkade än på andra orter) | 2016-10-11 kostnaden höjd från 10 000kkr till 25 000kkr. 2017-12-05 sann från 3 till 4 2019-12-12 Ansvar flyttat från MJ till AR Ansvar flyttat från ST till PL 2020-08-19 2022-04-25 Ansvar flyttat från ST till CS, justering åtgärd och kommentarer. 2023-03-14:Ansvar flyttat från CS till AR Kostnad ändrad från 25 000kkr till 50 000kkr. Sannolikhet minskaf från 4 till 3. Konsekvens ökad från 3 till 4. | 2016-01-28 | Tills dagsdatum (2018-05-29) har 6 av 14 tomter markanvisats. Samtliga försäljningar har överträffat kalkylerade siffror. 2022-04-25 Intresse för pågående markanvisning 9 AB har varit stort och förutsättningen för att få intäkt som minst motsvarar kalkyl bedöms vara god för dessa kvarter. Oklarheter om utvecklingen bedöms föreligga framåt beroende på osäkerhet i ekonomisk utveckling på nationell nivå (inflation, räntor mm). Detta skulle kunna påverkar bostadsmarknaden och därmed ev påverka försäljningspriser för kommande kvarter (10-14). 2023-03-14: Risk bör ses över efter markanvisning kv 13B som startar mars 2023 |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | nolikhet (kver | | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Miljö | Miljö | Bullerstörning boende | pga för lågt ställda krav i avs hastighet i bullerutredningar i samband med detaljplan kvarter. | Kommunen/väghållaren kan drabbas av ekonomiska krav på åtgärder | 1 | 2 | 2 | 1 000 | JA | | SL | Utred framtidsscenario - Översyn av trafikflödesanalys. Rätt kravställning och hastighet i bullerutredningar. 2019-02-07 Ökning av BTA borde innebära att man ser över och uppdaterar trafikuträkningarna. Uppdaterade flödeskartor trafikmängder tas fram under 2020. Kommentar 2023-03-24 kan endast säkerställa underlag i kommande Dp, gällande Dp gäller. Ny uppdaterad flödesanalsys ska tas fram våren 2023. | Per 2020-08 Trafikprognoserna är kompletterade med vissa gator samt andel tung trafik, i övrigt är prognoserna ok. Trafikprognoser och krav levereras av trafikplanerare hos väghållare till bullerutredningar i detaljplanerna. Komplettering 2023-03-24 alla gator beräknas med hastighetsunderlag på 50 km/h vilken är med god marginal med tanke på att många gator utformas som 30 eller som gågator. | 2016-10-11 sannolikheten sänkt från 3 till 1. 2023-03-14 Anvar flyttat från PL till SL. | 2016-01-28 | En genomlysning av befintlig översiktlig bullerutredning samt kompletterande beräkning av vägtrafikbuller genomfördes 2015-12-15. Hanteras vidare i varje detaljplan för kvarter och beräknas på 50 km/h. Kraven ställs av GP i detaljplaner för kvarter. Trafiksiffror/prognos uppdateras löpande av trafikplanerare på GP. |
| Miljö | Miljö | Anslutning till bef stadsdel-Påverkar buller - miljö för gående | | | 3 | 3 | 9 | 2 000 | | | PL | Utred sänkt hastighet - utred utformning av anslutningsområdet | | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | Hänger ihop med risk 17 |
| Förvaltning | Ekonomi | Den högre standarden i området kommer kräva högre driftmedel | | | 3 | 2 | 6 | 2 000 | | | RG | Utred korrekt niv å på driftmedel vid investeringsäskande | | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | |
| projektering | Ekonomi | Planändring för ny placering av dagvattenanläggning | | | 1 | 4 | 4 | 10 000 | | | LF | Påbörja planprocess tidigast möjligt. Risk utgår. | | 2016-01-28: Risk ej längre aktuell, utgår. (S=1 istället för 5) | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |
| Miljö | Ekonomi | Orimligt höga efterbehandlingskostnader | Pga för hårda efterbehandlingskrav (kraven överskrider vad som vi bedömt riskmässigt motiverat) eller att mängder kostander överstiger vad vi har kalkylerat med. | Kostnadsökning | 5 | 4 | 20 | 50 000 | JA | | CS | Platsspecifika riktvärden tas fram för Norrtälje Hamn (platsanpassad riskbedömning); Jordtvätt etc mobila behandlingsmetoder utreds för att öka möjligheter att återanvända av massor; Smart hantering i upphandling av deponier osv. | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | Riktvärden har beslutats av Bygg- och miljönämnden.-Åtgärdsförslag inom ESS pågår. Entreprenad är upphandlad så att det gynnar båda parter om vi kan hitta kostnadseffektiva lösningar gällande EBH. Bör minska risken. Risk har inträffat . Risken finns upptagen i kalkyl. RISKEN HAR UTGÅTT |
| Detaljplan | Ekonomi | Alternativ placering av östra dagvattenanläggning | | | 2 | 3 | 6 | 10 000 | JA | | LF | Aktivt bedriva planprogrammet. | | 2016-01-28: S=2 istället för 4, K=3 istället för 4. Ansvarig = LF istället för CS. | 2016-01-28 | Utredning pågår men försenad. 2017-05-09 Punkten utgår, alternativ placering ej aktuell. |
| VA | Miljö | Otillräcklig kapacietet på reningsverket. | Kapaciteten räker inte till för fler exploateringsprojekt | Skulle kunna innebära att projekt Norrtälje Hamn måste stanna upp. | 2 | 2 | 4 | 5 000 | NEJ | | LK | Lena Kjellson. Inte projektrisk men kan drabba projektet på lång sikt. Projektet ska hålla sig informerad. | | 2016-10-11 Risk flyttat till VA. Risk utgår. | 2016-01-28 | Beslut om utbyggnad av Lindholmens reningsverk är fattat och processtudie för utbyggnad och tillståndsansökan är påbörjad |
| Entreprenad | Ekonomi | Lägre gatukostnadsersättning än vad det kostar att bygga | I tidiga avtal är det reglerat lägre gatukostnadsersättning än vad vi bedömer att det kommer att kosta | Kostnader blir högre än intäkter totalt sett för NH | 1 | 4 | 4 | 100 000 | | | RG | | 2016-01-28: Risk hanterad. Budget finns beslutad som beaktar detta underskott/intäktsnivån. (S=1 istället för 4) | 2016-01-28: Se "Inarbetade riskredcerande åtgärder". | 2016-01-28 | RG bör ansvara för denna risk Risk utgår 2016-01-28 |
| Entreprenad | Ekonomi | Högre korstnader för VA än vad vi får in i anslutningsavgifter | | Kostnader blir högre än intäkter totalt sett för NH | 1 | 4 | 4 | 50 000 | | | RG | | 2016-01-28: Risk hanterad. Budget finns beslutad som beaktar detta underskott/intäktsnivån. (S=0 istället för 4) | 2016-01-28: Se "Inarbetade riskredcerande åtgärder". | 2016-01-28 | RG bör ansvara för denna risk Risk utgår 2016-01-28 |
| Projektledning | Ekonomi | Investering - beslut - ekonomi | | | 1 | 4 | 4 | 50 000 | | | RG | | | 2016-01-28: Risk ej längre aktuell (beslutet är projektet till handa), utgår (S=1 istället för 5) | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |
| Entreprenad | Ekonomi | Kalkyler P3 och VA-nät låga | | | 1 | 3 | 3 | 50 000 | | | RG | | 2016-01-28: Risk hanterad. Budget finns beslutad som beaktar detta | 2016-01-28: Se "Inarbetade riskredcerande åtgärder". | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projektet?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatum** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Sjukskrivning pga stress. Folk mår dåligt. | Hög arbetsbelastning | Kompetens försvinner inom projeket samt att för den drabbade kan det innebära ohälsa och långtidsfrånvaro | 3 | 4 | 12 | 5 000 | JA | | AR | Rutiner i arbetsmiljöhandbok ska följas. Regelbundna resursavstämningar. | 2016-01-27: Fler resurser tillgängliga. Projektingenjör anställd. 2017-05-09 2017 kommer ytterligare personal på byggledningssidan. Tillsatt en ny resurs finplanering from 2017-08. 2019-12-12 resurser ok undantaget resurs för delprojektledare kommunikation, dialog om lösning pågår. 2020-08 upphandling av elkonsult planeras att ske under hösten, resurs för delprojektledare kommunikation saknas fortfarande-frågan ägs ej av projektet/dialog sker med kommunikationsavdelningen. | 2016-01-28: S=3 istället för 4. 2018-05-29 S=4. 2019-02-07 Ansvaret flyttat från RG till PL. Sannolikheten minskad från 4 till 3. 2022-04-25 Sannolikheten ökad från 4 till 5. Risken bör ligga på Anna K. 2023-03-14 Arbetsmiljöansvaret ligger kvar hos Anna K men ansvaret att i matrisen är flyttat från PL till AR. Sannolikheten minskad från 5 till 3. | 2016-01-28 | Kontinuerlig resursavstämning sker. Projektet har efter sommaren 2018 fått ytterligare resurser, bl.a. är projekledare miljö upphandlad och på plat och projektet har blivit tilldelad en ny kommunikatör. Avstämt internt i projektgruppen den 17 aug 2020. Vi behöver komplettera med kompetens inom el. Upphandlingsmöte är bokat. 2022-04-07 Bör öka då projektet saknar ledning, samt att färre personer skall försöka utföra samma arbeten. |
| Miljö | Ekonomi | Kalkylen baseras på felaktiga geotekniska förusättningar | Bristfälligt underlag | Kostnadsökningar och förseningar | 3 | 4 | 12 | 30 000 | | | SE | Utred i samverkansentreprenaden metod och omfattning ytterligare - provning in situ | | | 2016-01-28 | Pkt 29 kan tas bort, täcks in av pkt 31 |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Farliga och olämplig platser under byggtid | Många entreprenörer på samma område. Många farliga arbetsmoment | Risk för olyckor och tillbud | 3 | 4 | 12 | 1 000 | JA | | RZ | Ta fram program och rutiner. Följs upp på samordningsmöten Hamnprojekt. | | 2016-10-11 Risken hanteras i punkt 41, risken utgår | 2016-01-28 | Arbetsmiljöhandbok och rutiner inom projektet framtaget. Klart! - punkten kan tas bort. Se punkt 41 |
| Entreprenad | Ekonomi | Kostnaden för projektet i sin helhet blir högre än budget/beslut | Bristfälligt underlag, framför allt inom Geoteknik och Markföroreningar | "Bad will", risk för besparingskrav | 3 | 4 | 12 | 10 000 | JA | | RG | Fortlöpande kostnadsavstämningar med avrapporteringar | | 2016-10-11 Risken hanteras i punkt 1, risken utgår. Ansvar flyttat till RG | 2016-01-28 | Ekonomi stäms av kontinuerligt i projektet och rapporteras tre ggr/år i samband med Statusrapport. Se punkt 1 |
| Entreprenad | Ekonomi | Omfattning av muddring, erosionsskydd, kvittblivning har underskattats. | Ej klar utredning | Tids och kostnadskonsekvens | 3 | 2 | 6 | 2 000 | JA | | SE | | | 2016-10-11 Kostnaden minskad från 50 000kkr till 25 000kkr. Ansvar flyttat till SE 2017-05-09 Erosionsskydd slopas, ökad kunskap om volymen muddring, avvikande kostnad sänks till 10 mnkr 2017-12-05 Konsekvens sänks från 4 till 2. Kostnad sänks från 10 000kkr till 2000kkr. (Midsommarplatsen ej medräknad) | 2016-01-28 | Utredning pågår, omfattning erosionsskydd känd, omfattning muddring går att påverka. Risken bör minskas. 2017-12-05: Omfattning av muddring och erosionsskydd tas fram i den nu pågående systemhandlingsprojekteringen. Muddringsbehovet för s/s Norrtelje bör ses över maa utflyttad kaj. 2018-05-29: Det teoretiska muddringsbehovet är känt men principbeslut bör tas om muddring ska utföras för s/s Norrtelje och om det ska utföras inom hamnprojektet. Gäller muddring i hamnbassängen. Risken utgår 2019-02-07 |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | nolikhet (1 | kvent | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Miljö | Miljö | Svårt att effektivt lösa kvittblivning av muddermassor | Svårt att få dumpningsdispens och svårt att bli av med muddermassor till rimlig kostnad på land | Kostnadsökning, Stora utredningsbehov | 3 | 2 | 6 | 3 000 | JA | | CS | Alternativutredning (både land och havsalternativ) så tidigt som möjligt inkl pris och teknisk lösning; Titta på om avvattning på plats minskar kostande för transport och deponi | Muddermasshantering genom använding ingår i tillstånd för Galären och Teknisk lösning. | Uppdaterat beskrivning och förtydligat åtgärd. Minskat bedöms kostand fr 20 000 till 10 000 2018-05-29. 2019-02-07 Kostnad minskas från 10 000 till 5000. 2019-12-12 Kostnad monskad från 5000 till 3000kkr. 2020-08-18: Risken beslutas utgå pga att det finns lösning och tillstånd erhållits. | 2016-01-28 | Förproj för Galärenområdet pågår har klarlagt mängd muddringsbehov (2300 m3). Alternativ att använda massor för utfyllnad ( genom att använda geotuber/stabilisering) för Midsommarplatsen är nu huvudalternativ som tillståndsansökan utgår från. Tillstånd erhållits risken utgår. 2020-08-18 |
| Projektering | Tid | Ytterligare överklagande (2) | | | 4 | 3 | 12 | 18 000 | | | AAD | Stäm av viljan kring köp med LedgrM | | | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |
| Detaljplan | Miljö | Det blir svårt att upphäva strandskydd på Piren | Länsstyrelsen har i Skelettplaneskedet etc uttryckt tveksamhet | Utan upphävande av strandskydd kan ingen Pirbyggnad uppföras | 1 | 3 | 3 | 5 000 | JA | | SL | Påbörja planprocess - förklara intresset för allmänheten - ej strid med strandskyddsintrersset. | Ett särskilt utrednings-PM i frågan tas fram av plankonsult och granskas av planavdelningen och stäms av med Lst vid behov. Användningen bedöms inte påverka strandskyddets syfte men man måste motivera upphävande av byggnationen och åberopa rätt i lagstiftning. | 2017-05-09 Skall samordnas med ansökan vattendom. 2018-05-29 Sannolikhet ändrad från 3 till 1. 2019-12-12 Ansvar flyttas från EF till JS 2022-04-25 Ansvar flyttas från JS till CMB 2023-03-14 Ansvar flyttat från CMB till SL. | 2016-01-28 | Oklar inriktning. Inga synpunkter har framkommit gällande strandskydd på samrådsmöte. 2023-03-14 CS förtydligar risk, orsak och påverkan. |
| Kommunikation | Övrigt | Bristande Information om de stora förändringar som stundar och under byggtid | Okunskap skapar ryktespridning och desinformation. Invånarnas uppfattningar har påverkan på områdesmarknadsföringen. | Kan påverka projektet negativt genom "sämre rykte" och mer motstånd. | 2 | 3 | 6 | 3 000 | JA | | AR | Fortsätt dialogen med kommunikationsavd för att återfå större om mer dedikerad resurs. Återstarta Öppet hus efter sommaren (varit uppehåll under pandemin) | Tidig omfattande kommunikation för att etablera området. Arbetsgrupp med byggherrar. Dialogrum: Konsthallen används idag som tillfällig Dialogrum, med gott resultat. 2020-08-19 Projektet kommunicerar större händelser löpande via sociala medier och hemsida. Samarbetet med kommunikationsavdelningen har haltat lite med anledning av Corona (hög arbetsbelastning hos kommunikation), planen är att projektet ska få en eller två dedikerade kommunikatörer under hösten. Samverkan med byggherrar sker via BYSAM fortsättningsvis. 2023-03-14 Projektet har numera en kommunikatör som skall hjälpa till med kommunikationsfrågor i projektet. | 2017-12-05 Sannolikheten minskad från 4 till 2. 2019-02-07 Ansvaret flyttat från PL till ES. Gäller att få med BysamKom på detta. 2019-12-12 Ansvar flyttas från ES till PL. 202-06-15 Jobba för att få tillbaka Emma som kommunikationsanvsarig, i dag saknas initativ från kommunikation. Sannolikheten ökas från 2 till 4. 2022-04-25 Konsekvens ökad från 3 till 4 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till AR. Sannolikhet minskad från 4 till 2. Konsekvens minskad från 4 till 3. | 2016-01-28 | Kommunikationen pågår kontinuerligt. Projektet tycker sig se en positiv uppfattning av projektet bland medborgarna. 2017-12-05. Per 2020-08 är känslan att projektet upplevs som mycket positiv. Vi får många positiva kommentarer och sällan negativ kritik. Bysam komm gruppen är nerlagd men projektet jobbar kontinuerligt vidare med att kommunicera på hemsida, sociala medier och via tidningen. Krävs mer jobb från projektgruppen i stort att jobba med kommunikation då vi saknar dedikerad kommunikatör. Bysamgruppen nedlagd 2020-08-19 2022-04-25: Risk ökas då våra kommunikationsvägar minskat. Projektet har fortfarande ingen som ansvarar för kommunikation, idag heller ingen som ansvarar för dokumentation. Negativ publicitet under Q1 samt än mindre resurs för kommunikationsinsatser gör att risken uppvärderas. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projektet?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatum** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Miljö | Miljö | Buller från tex pålning och transporter | Pålning, spontning, rivning, byggtrafik etc. Buller från både kommunen och byggherrarnas byggen påverkar. | Missnöjda "grannar". Negativ publicitet för projektet. | 4 | 3 | 12 | 2 000 | JA | | OA | Information - anpassa byggtider (tex pålning) till verksamhet - gör mätningar under första arbetsinsatser för erfarenhetsåterföring och utvärdering. Kommunikation väldigt viktig. Viktigt att få byggherrarna med på resonemanget att vi skall ha "tysta" veckor under högsommaren. | | 2020-08-19 Minskat konsekvensen från 3 till 2. Pga att projektet nu har pålat i många år och folk runt projektet har accepterat att detta är en arbetsplats. 2021-06-15 sannolikhet ökad från 3 till 4 pga många bullrande arbeten i nästkommande etapp 2023-03-14 Ansvar flyttat från JK till OA. Konsekvens ökad från 2 till 3. | 2016-01-28 | Projektet har tagit fram en riskanalys inkl. kontrollprogram. Information till kringboende pågår kontinuerligt. Gäller även kontroll av vibrationer. 2022-04-25 JE kontrollerar status för sommaren 2022 och kontaktar ansvarig för evenemang Eva R. 2023-03-14 Bullrande arbeten i HDG:2 kommer pågå under sommarhalvåret pga vattendom. Kommunikation med Kultur och Fritid kommer att krävas. |
| Kommunikation | Övrigt | Bristande internkommunikation inom NK - mycket info, hur hålla koll på allt och fokus på rätt saker | Okunskap skapar ryktespridning och desinformation | Kan påverka projektet negativt | 3 | 3 | 9 | 2 000 | JA | | AR | Norrtälje Hamn borde ha info på Insidan 2017-05-09 Föreslagit större infomöte Roger /Lina 1-2 ggr/år. Även se över struktur Insidan för samtliga projekt framgent. | | 2016-10-11 Sannolikheten minskad från 4 till 3. 2019-02-07 Ansvaret fryttat från PL till ES. 2019-12-12 Ansvar flyttas från ES till PL 2022-04-25 Sannolikheten ökad från 3 till 5 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till AR. Sannolikheten minskad från 5 till 3. | 2017-05-09 | Vi har ökat den interna samordningen och samberedningen inom kommunen. Det har ökat kunskapen och delaktigheten i projektet. Vi behöver jobba vidare med detta. Norrtälje växer på norrtalje.se har troligtvis gett ökad intern kännedom. 2022-04-07 Risken har ökat pga avsaknad av projektledning. Öka sannolikhet till 5. |
| Entreprenad | Ekonomi | Bristande samordning mellan entreprenader och fastighetsägare (byggherrar) etc | konflikter gällande hur och när respektives arbeten skall utföras | Kan påverka tid och kostnader. ÄTA, stillestånd etc | 3 | 3 | 9 | 5 000 | JA | | JE | Kalla byggherrar till byggsamordningsmöten. Öka tydlighet i kommunikation med fastighetsägare. | 2020-08-19 Samordningsmöte produktionsarbeten med 3-veckorsplanering utförs varje måndag med alla byggherrars Bas-U. Arbetsmiljö, samordning, logistik diskuteras på dessa möten. | 2019-02-07 Ansvaret flyttta från JK till JE. Sannolikheten minskad från 5 till 3. | 2016-01-28 | Samordning pågår kontinuerligt inom projektet. 2018-05-29 Mer intensivt med samordningsmöten i finplaneringsskedet och när kvarter färdigställs, viktigt med att upprätthålla dialogen. |
| Entreprenad | Arbetsmiljö | Bristande samordning mellan rivning och entreprenader | Rivningsarbeten i närhet av andra entreprenader | Stänga av arbetsområden | 1 | 3 | 3 | 5 000 | JA | | OA | Samverkansforum för alla aktiva inom området, veckomöten/måndagsmöten, upprätta kontaktlista. 2017-05-09 Planera provisorier, byggvägar. APD-planer (JE). JS ansvarar för funktion ledningar. | | 2019-02-07 Sannolikheten minskad från 2 till 1 och konsekvensen minskad från 4 till 3. | 2016-01-28 | Samordning pågår kontinuerligt inom projektet. Rivning gator och befintliga ledningar är något som kontinuerligt behöver planeras för. |
| Entreprenad | Arbetsmiljö | Bristande samordning gällande arbetsmiljö frågor. | Flera entreprenader pågår på angränsande ytor. Tillfartsleder på gemensamma ytor | Risk för olyckor och tillbud | 3 | 4 | 12 | 5 000 | JA | | JE | Samverkansforum för alla aktiva inom området, veckomöten/måndagsmöten, upprätta kontaktlista | 2020-08-19 Samordningsmöte produktionsarbeten med 3-veckorsplanering utförs varje måndag med alla byggherrars Bas-U. Arbetsmiljö, samordning, logistik diskuteras på dessa möten. | 2017-12-05 Fortsatt arbete för att minska risken för olyckor/tillbud. Ansvar flyttat från RZ till JE. Sannolikhet ändrad från 4 till 3 och konsekvens ändrad från 3 till 4. | 2016-01-28 | Samordning pågår kontinuerligt inom projektet. Tydligt avgränsa respektive entreprenads arbetsområde. I största möjliga mån ha separata tillfartsleder till respektive arbetsområde. |
| Mark&Exploatering | Miljö | Marklösen - föroreningar | | | 3 | 3 | 9 | 10 000 | JA | | MJ | Möte mellan LH och Jessica Bjerking - samordning -analys | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projektet?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatum** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| hållbarhet | Kvalitet | Projektet kanske inte får tillräckligt stöd i hållbarhetsarbetet | Bristande engagemang och deltagande av kommunens förvaltningar och bolag | Trovärdighetsproblem, sämre kvalitet, Mål i hållbarhetsprogram kanske inte kan uppnås | 4 | 3 | 12 | 1 000 | Delvis | | CS | Upprätta strategiprocess för samverkan, dialog och information med organisationen inkl styrgrupp | 2023-03-14: Ny styrgrupp för samhällsbyggnadsprojekt har bildats och fått introduktion om NH och dess vision och mål | -2019-02-07 Kommunikation till Ledningsgrupp sker kontinuerligt men projektet ser inget resultat av denna kommunikation. Sannolikhet ökad från 3 till 5. 2020-08-18: Beslutat att PL och CS ska lyfta frågan igen med Ledningsgrupp i aktuell konstellation. Sannolikheten ökad från 3 till 4. 2023-03-14: CS ska framöver göra ny genomgång av dessa frågor och bedöma status samt vilka som fortfarande behöver lyftas. | 2016-01-28 | Hållbarhetsprogram antogs av kommunstyrelsen 2017-11-27. Aktuell UBS fastställd 2018-08-22. Säkerställandet av faktiskt genomförande av åtgärder där pNH inte äger processen kvarstår som riskmoment. 2021-06-15: Sannolikhet nedjusterad pga vissa besked erhållan vid och efter workshop (WS okt 2020 och SBU jan 2021). Andra frågor kvarstår som vi inte har full rådighet över i projektet. 2022-04-25: Ökad sannolikhet eftersom projektets avsaknad av resurser gör att det arbete som behövs för riskreduktion inte kan utföras (bla hållbarhetsresurs ianspråktagen för andra uppgifter och övriga personer också mer belastade) och andra frågor tar fokus från Hållbarhetsfrågorna. 2023-03-14. Begränsningar i kapacitet att driva vissa av frågorna kvarstår |
| Kommunikation | Övrigt | Brist på långsiktighet i kommunikationsplan för pNH | Handlar om brist på tid och resurser | | 3 | 3 | 9 | 1 000 | JA | | AR | 2019-02-07 Aktivitetsplan skapas efter avstämning med projektledare. Kontinuerliga avstämningar med projektet. Kommunikation har haft brist på resurser/tid bl.a. med anledning av Corona och alla resurser det kräver. Förslagsvis ser vi över rutiner för kommunikation under hösten. Planen var att kommunikationsgänget skulle komma ner på studiebesök för att se och få information om projketet, detta har fått skjutas på framtiden maa Corona. Återuppta när läget är bättre. | 2019-02-07 Gemensam kommunikationsplan för stadsbyggnadsprojekten. Alla projekt har en gemensam avsändare och plattform. I och med det kan kommunikatören arbeta med flera projekt på samma sätt och samma gång. Kommunikation för NE-Hamn ej låst vid en medarbetare utan kan tas över av annan kommunikatör vid behov. Hemsida och socialamedier ej låsta. Kommunikatör centralt på kommunens kommunikationsavdelning. | 2019-02-07 Ny kommunikatör from aug-2018. Kommunikatör för alla stadsbyggnadsprojekt och inte bara för NE-Hamn. Sannolikhet ändrad från 5 till 2. 2019-12-12 Ansvaret flyttat från ES till PL 2021-06-15 sannolikheten ökad från 3 till 4 2022-04-25 Sannolikheten ökad från 4 till 5 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till AR. Sannolikhet minskad från 5 till 3. | 2017-05-09 | Kommunikationsplan uppdateras kontinuerligt. Ansvaret ligger hos kommunikation och PL, bevakas av PL och Karin K på kommunikation. Sannolikheten har ökat från 2 till 3 med anledning av resursbrist hos kommunikation. 2021-06-15 Sannolikheten har ökat från 3 till 4 med anledning av resursbrist hos kommunikation. 2022-04-07 Kommunikationsplan är senast uppdaterad 2019-06-25. Dvs vi har ingen kommunikationsplan! Sannolikheten bör nog vara 5. |
| Miljö | Tid | Tillstånd för vattenverksamhet Del 1, försenas/ej erhålls | Lång handläggningstid i miljödomstolen alt. Pga förseningar/ändringar i vår projektering som påverkar handlingar/tillståndsprocessen | Tidplan kan inte hållas | 1 | 3 | 3 | 1 000 | Delvis | | CS | Samverkan med projektering . Projekteringsledare måste vara medvetna gällande tillståndsprövningen vid styrning av proj etc. | | 2016-10-11 Sannolikheten minskad från 3 till 1. | 2016-01-28 | Tillstånd erhölls 2017-05-19. Risken utgår. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projektet?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatum** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| miljö | Miljö | Utsläpp under entreprenader | Läkage, slarv med tankning, olycka | Miljöpåverkan; saneringskostander | 2 | 3 | 6 | 2 000 | JA | | AA | Miljökrav i upphandling; entreprenören måste göra egna miljöronder; betsällaren måste göra miljöronder och däremellan bör byggledare hålla uppsikt. Skyddsutrustning och saneringsutrustning | | 2019-02-07 Ansvaret har flyttats från CS till AA. | 2016-01-28 | Fortsätt kontinuerligt med miljöronder samt uppföljning av avvikelser. Risken går ej att eliminera helt. Idé: Föreslå gemensamma miljöronder tillsammans med övriga aktörer i området några gånger per år. Kontrollbehoven bör ses över gällande vattenarbeten. Åtgärder inarbetas i tillståndsansökan respektive kontrollprogram. Vid vattenarbeten används alltid sjöläns runt arbetområdet och vid grumlande arbeten även bottengående skärm. |
| Hållbarhet | Kvalitet | Vi ej får med befintliga fastighetsägare (byggherrar till vilka kommunen ej har markanvisat mark) på vision om hållbarhet i pNH | Kostnader/besvär/okunskap/bristande vilja hos fastighetsägarna | Tappar kraften i visionen i projektet; kan ej certifiera hela stadsdelen | 3 | 2 | 6 | 1 000 | JA | | CS | Forum för strategisk byggherresamverkan, göra fastighetsägarna delaktiga i arbete med hållbarhetsprogram etc; Använda markanvisningar för att styra mot hållbarhet. Stark och tydlig uppföljningsprocess. 2020-08-18: Ta fram tydligare checklista/verktyg för uppföljning from anatagane av DP och framåt och kommunicera detta till byggherrarna | Uppföljning av avtalade hållbarhetskrav mm kvaliteter sker i varje skede av detaljplan och avtalsprocess. Översyn av kravställning, avtal, utvärdering och strategi mm inför kommande markanvisningar G3 för att säkra upp ytterligare. | Utvecklat formulering av risk, lagt till åtgärd. 2021-06-15 sannolikhet minskad från 4 till 3 konsekvensen minskad från 3 till 2 | 2016-01-28 | 2018-05-29 Hållbarhetsprogram antaget 2017-11-27 har kommunicerats ut. HÅP blir framöver underlag för alla markanvisningar. Möte med byggherrar för hållbarhetsdiskussion utifrån HÅP-mål och aktiviteter som rör dem skedde i juni 2018. 2019-02-07 Ganska ojämna insatsatser av de olika byggherrarna. Ej markanvisade byggherrar följer inte hållbarhetsprogramet generellt men några mål kan vi reglera mot genom avtal och detaljplan. 2018-08-18:Uppföljningsprocessen fungerar och är viktig men är arbetskrävande. Bör kommuniceras ännu tydligare till byggherrar. 2021-06-15: Endast ett sådant kvarter är ännu oklart- resten är färdiga eller under byggnation. Resultatet är ojämnt men flera kvarter har ändå nått OK. Sannolikt har de påverkats av kontextet, vår kommunikation och uppföljning till att bli bättre än de annrs skulle bli. Konsekvens nedjusterad. 2023-03-13: Det sista av dessa kvarter färdigställs i år. Risken bör utgå. |
| Entreprenad | Tid | Entreprenör levererar ej i tid | Dålig planering | Försenade sluttider. | 3 | 3 | 9 | 5 000 | JA | | JE | dialog | | 2016-10-11 Ansvar flyttat till PL 2018-05-29 | 2016-01-28 | Täta samordning och avstämningsmöten pågår. Omfördelning av resurser om så skulle krävas. Risken kvarstår oförändrad. 2020-08-19 Risken utgår, behandlas i samordning av entreprenader se punkt 39. |
| Entreprenad | Tid | Samordningsfrågor rivningar | Rivningsarbeten i anslutning av HDA utförs januari -17, annars kan det orsaka hinder/störning ESS | Kan orsaka hinder och störningar i HDA/B | 3 | 3 | 9 | 1 000 | JA | | RZ | Planeringsmöte mellan entreprenörer och hamnprojektet. | | 2016-10-11 Punkten behandlas i punkt 40. Risken utgår. | 2016-01-28 | Planering mellan hamnprojektet och ESS pågår. Se punkt 40 |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projektet?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatum** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Entreprenad | Ekonomi | Kalkyl/budget - fördyringar | Fördyringar i projekten pga tilläggsbeställningar samt projfel. Otydliga/oklara förutsättningar | Ökade kostnader i projekten. | 3 | 3 | 9 | 50 000 | JA | | AR | Återkommande ekonomimöten med uppföljningar av MF/ätalista. Dokumenterade erfarenhetsåterföringsmöten. 2017-05-09 Revisioner 2017. Tydliggöra förutsättningarna. Området för G3 har förändrats (allt öster om Hamnvägen), investeringbeslut för nya G3 bygger på uppdaterade kalkyler från NCC/Röda tråden samt erfaranheter från tidigare etapper. Projektörer är utbytta. | | Fortsatt risk då både EBH och K-arbeten har ökat i både mängd och kostnad 2017-12-05. 2018-05-29 ~~Ansvaret flyttat från RZ till PL. Sannolikheten ändrad till 3.~~ 2019-02-07 Ansvaret flyttat från RZ till PL. 2022-04-25 Sannolikheten ökas från 2 till 3. 2023-03-14 Ansvar flyttas från PL till AR. | 2016-01-28 | Kalkyl/budget uppföljningar görs kontinuerligt. Efterbehandling och grundförstärkningsarbeten kommer att bli dyrare än budgeterat inom vissa områden. Alternativa metoder för grundförstärkning utreds. Sannolikheten minskad från 3 till 2 med anledning av vidtagna åtgärder. 2022-04-07 Risk för fördyrning pga avsaknad av projektledning. Sannolikhet för fel bör ökas till åtm 3 |
| Entreprenad | Ekonomi | Oklara förutsättningar i upphandling av samverkansentreprenad | | | 3 | 3 | 9 | 5 000 | | | PL | | | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |
| Projektledning | Arbetsmiljö | Arbetsmiljöfrågor inte får det fokus de förtjänar | Organisationen inte har en tydlig rollbestämmelse med vem som driver dessa frågor | Arbetsmiljöfrågor kan bli åsidosatta | 2 | 4 | 8 | 5 000 | JA | | AR | Ökat fokus och resurser för att genomföra erforderligt arbete. 2017-05-09 Organisationen har en tydlig rollfördelning, Vidare delegering måste förtydligas. Starta Skyddsrond med ett arbetsmiljömöte. Lägga till en punkt på internasamordningsmötet gällande arbetsmijö. 200818 Uppdatera ansvarslistan och förtydliga arbetsmiljöansvar i den. | | 2016-10-11 Sannolikheten miskad från 3 till 2. 2017-12-05 Resurser ökat 2017-11, samt kontirnuerliga avstämningar av organisationen. 2018-05-29 Ansvar flyttat från RG till PL. 2022-04-25 Sannolikhet ökas från 2 till 3. Konsekvens ökas från 3 till 4 Ansvar flyttas från PL till AR. Sannolikhet minskas från 3 till 2. | 2016-01-28 | Arbetsmiljö frågor finns med i samtliga mötes forum. Stort fokus läggs på denna fråga. Finns på dagordning i alla projektets forum. 2017-12-05 RG ser över tydligheten i rollbestämmelsen för organisationen maa ny SB-organisation from 2017-08. Skickad till TA, HL 171212. Rollerna har delvis förtydligats och dokumenterats. 2019-02-07 PL stämmer av med RG. 2022-04-07 Risken bör ökas pga av avsaknad av projektledning. Stor otydlighet om roller råderberoende på stora luckor i bemanning. Resursbrist minskar möjligheten till bra arbete |
| Entreprenad | Ekonomi | finplanering - beslut ekonomi | | | 3 | 3 | 9 | 5 000 | JA | | RG | | | 2016-10-11 Risken behandlas i punkt 1. Risken utgår | 2016-01-28 | Se punkt 1 |
| Kommunikation | Övrigt | Informations/kunskapsbrist om projektet hos politiker eller hos tjänstepersonsstyrgruppen | Få tillfällen och lite tid för att berätta, fördjupa infon och dialogen | Felaktiga beslut eller sena eller i värsta fall inga beslut. | 3 | 3 | 9 | | Delvis | | PL | Bjuda in politiker och styrgrupp på Work Shop eller liknade. "Öppen Hamn" så som skett tidigare. Ev ordna särskilda infotillfällen runt specifika frågor för att bredda förståelsen. Ex. Ekonomihanterinmgsinfo Q2 2022. | Regelbundna styrgruppsmöten och ledningsgruppsmöten skall fortsättningsvis upprätthållas. Ledningsgruppen har bytt namn till styrgrupp, styrgruppen är omformad och upplevs mer beslutsmässig än tidigare Ledningsgrupp. Styrgruppens ordförande är Kommundirektören. 2021-06-15 S K kvarstår enligt tidigare. 2023-03-14 Kommunen har tagit fram en ny stryrgrupp som informeras kontinuerligt om projektet | 2019-02-07 Sannolikhet ökad från 3 till 4. 2019-12-12 Ansvar flyttas från RG till PL. 2022-04-25 Sannolikheten ökad från 2 till 4. 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till AR. Annolikhet minskad från 4 till 3. | 2016-01-28 | 2019-02-07 Projektet får väldigt lite tid för att informera politikerna om projektet. Information om projektet sker löpande på SBU (projketets styrgrupp), beslut om investering för den tredje och sista etappen är fattat, workshop om programinnehåll kvarter i G3 är bokat med politiken i oktober. Sannolikheten sänks från 4 till 2. 2022-04-25 Sannolikheten ökas då vi har tappat våra ordinarie kanaler till politiken. Risken kompletteras med tillägg av styrgruppen beroende på att delar av den sagt att de inte fullt förstår hur projektet arbetar och stryrs. Många organisationsändringar och nya personer bidrar till behovet. |
| Entreprenad | Ekonomi | Bron - beslut - ekonomi | | | 3 | 3 | 9 | 1 000 | | | RG | Förankra beslut och inriktning - välj rätt genomförandemodell, tex TE eller löpande… | | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |
| Entreprenad | Ekonomi | Beslut om val av avfallssystem | | | 3 | 3 | 9 | 5 000 | | | PL | | Beslut om sopsug fattat | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | holikhet ( | kver | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mark&Exploatering | Ekonomi | Beslut om investeringsmedel i rätt tid för att klara progress | Sena beslut | Påverkar tidsplan | 5 | 4 | 20 | 5 000 | JA | | RG | | | 2016-10-11 Återstår endast G3, sannolikhet sänks från 3 till 1. 2019-02-07 Sanolikhet ökad från 1 till 5 konsekvens ökad från 3 till 4. | 2016-01-28 | 2019-02-07 Se även punkt 147 samma risk! En av dessa punkter bör utgå. 2019-12-12 Punkten utgår. |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Exponering för damm/kemikalier | Arbete inom arbetsområde | Sjukdom med sjukfrånvaro som följd alt. Hälsorisk olägenhet | 1 | 3 | 3 | 500 | JA | | JE | Särskild omklädningsyta och stöveskölj. Utbildningsinsats för att höja medvetenhet och kunskap om risker. Inköp av skyddsutrustning t.ex. munskydd. 2017-12-05 Munnskydd inköpta. NCC dammbinder kontinuerligt arbetsområdet. | 2020-08-19 Föreslagna åtgärder är utförda. Idag finns ett separat omklädningsrum (sluss) där tillgång till ögonskölj och munnskydd finns. NCC dammbinder området. | 2016-10-11 Risken flyttad till JE. Kostnad satt till 500kkr 2017-05-09 Dusch och omklädningsrum åtgärdat. Ögondusch inköpt. Köp munnskydd. ÅF skall ta fram förslag på hur man kan mäta miljön. 2017-12-05 Sänkt sanolikheten från 3 till 1. | 2016-01-28 | Beställa en dusch. Skyddsutrustning, se över förslagen 2017-12-05 Skyddsutrustning enl. ovan inköpt. Se även över risk för tredjeman. Hur påverkar damm omgivningen? Risken kvarstår oförändrad. 2021-06-15 Skyddsrond bör utföras så att kontroll datum/antal på skyddsutrustning utförs kontinuerligt. 2023-03-14 Ny etablering from aug-2023, bevaka att skyddsutrustning flyttas med och inte har passerat bäst före datum. |
| Detaljplan | Övrigt | Behov att se helheten av Index exploatering | | | 2 | 4 | 8 | 5 000 | JA | | JS | Dialog med byggherre om helheten | Samtal pågår. Helheten hanteras via projektledning med hjälp av gestaltningsråd, trafikplanerare och mex-ingenjör | | 2016-01-28 2019-12-12 Ansvar flyttas från EF till JS | Samtal pågår. Helheten hanteras via projektledning med hjälp av gestaltningsråd, trafikplanerare och mex-ingenjör. 2020-08-19 Idag har vi god insikt av Index exploatering av området. Risken utgår. |
| VA | Miljö | Källaröversvämning under byggtid avs bräddavlopp | | | 2 | 4 | 8 | 5 000 | JA | | LK | Projekteringsfråga - beredskap - uppföljning av lösning | | 2016-10-11 Nytt bräddavlopp klart. Risken utgår. | 2016-01-28 | Nytt bräddavlopp klart |
| Miljö | Hållbarhet | Kommer det att gå att bada i viken? Blir badvattenkvaliteten tillräckligt god i det planerade stadsbadet | Dagvatten, påverkan från ån, uppvirvling av sediment från propellerrörelserutslä pp från båttrafik | Vi kan inte leva upp till vår vision och planerade utformning och funktioner om vattnet är för dåligt | 3 | 3 | 9 | 1 000 | NEJ | | AA | Källspårning till identifierade problem efter regn bör ske och läckage åtgärdas. Frågan lyfts hos VA men ingen åtgärd hittills. 2020-08-18: Beslutat att pNH gör mätningar på utgående dagvattenledningar (2st) för att säkerställa att föroreningarna verkligen kommer från dessa. Om så är fallet är detta ännu tydligare en fråga för VA-avdelningen och frågan lyfts igen. AA tar fram förslag och stäms av med AD och CS. 2021-06-15: Anders gör provtagning så snart som möjligt. Frågan följs vidare upp på möten med NVAA. | Provtagning visar att oftast bra vattenkvalitet dock enstaka problem efter regn. Oceanografiska strömningsmodelleringar (inför tillståndsansökan) visar att lösningen bör fungera bra ( bra vattenomsättning och liten risk vid läckage) | 2016-10-11 Konsekvensen sänkt från 4 till 3. 2017-12-05 Sänkt sanolikheten från 2 till 1. 2020-08-18 Riskkategori ändras från Miljö till Hållbarhet. 2021-06-15: Ansvar ändras till AA. Anders ska göra provtganing i ledning enligt överenskommet med NVAA. 2022-04-25 Sannolikheten ökas från 1 till 3. | 2016-01-28 | Modellering av vattenomsättning i bad inkl spädning av ev förorening mm har skett inom Oceanografisk utredning. Resultat bedöms vara rätt bra förhållanden. 2020-08-18: Provtagning har skett under lång period men har nu avslutats. Bakteriehalter verkar öka kraftigt direkt efter kraftiga regn - tydligt att problem finns med spillvatten som på något sätt kommer ut vid regn - bör följas upp framåt. 2022-04-25 Frågan om vidare utredning ligger hos NVAA, risk att frågan inte utreds vidare och inga åtgärder genomförs vilket skulle kunna påverka badmöjligheterna. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projekte t?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatu m** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Miljö | Miljö | djupa föroreningar i deponiområdet inte går/är mycket svåra att åtgärda | Stabilitets, grundvatteninläckage, åtkomstproblem | Saneringsmål ej kan uppnås vilket kan ge miljörisk samt risk att ebh ej godkänns av tillsynsmyndighet. Svårigheter kan också ge oplanerat höga kostnader tex för spont | 3 | 4 | 12 | 20 000 | JA | | AA | Projektera efterbehandlingsåtgärderna i områden med denna risk noga tillsammans med entreprenören. "Genomförbarhetsutredning" innan efterbehandlingsanmälan. 2019-02-07 försök förlägga EBH under torra perioder. | 2020-08-19 AA kompletterar med riskreducerande åtgärder, arbete med spont. I kommande etapp HDG kommer arbete ske medhjälp av spont då området är beläget nära strandkanten och därmed står vattnet relativt högt i marken. | Utvecklat riskbeskrivning. Lagt till åtgärd. 2019-02-07 Ansvaret flyttta från CS till AA. | 2016-01-28 | I EBH av östra delen av HDB har denna typ av schakt skett. Det har gått att genomföra men kräver tillgång till stor volym för vattenrening (sådan damm har byggts under våren 2017). Denna eller annan damm behöver finnas vid alla arbeten i åtm. södra deponiområdet. Diverse anpassningar av schakt och masshantering krävs med tillfälliga utfyllander för körväg, avrinning av massor i scahkt mm. Risk kan dock ej bedömmas vara eliminerad för resterande av de svåraste områdena . Viss risk att byggspont kan behövas för att kunna hålla tillräckligt torrt mm. Bevakas särskilt för projektering av HDC 3 samt delar av G3. 2019-02-07: HDC2 gick bra att utföra. Dock väldigt torrt väder vilket kan ha hjälpt. HDC3 samt delar av G3 bedöms dock ha än större risk - man bör fundera på att styra åtgärd av vissa områden till torra säsonger (sommar/vinter) Arbetet i HDG:1 och Pir har fungerat bra och erfarenheter härifrån kan tas med till övriga EBH arbeten. |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Ensam kvar på kontoret eftermiddag kväll mm. | Risk för överfall eller olycka. Högre arbetsbelastning ökar ensamarbetet på kvällar och helger. | Sjukdom med sjukfrånvara som följd | 1 | 4 | 4 | 5 000 | | | AR | Låsta dörrar, två separata utgångar, belysning vid dörr och grind.Öppethus bemannas med två personer. NCC kan sätta belysning mot grind.2017-05-09 Ny styrning av grind maj-2017 bör påverka säkerheten på arbetsplatsen. | | 2016-10-11 Kostnaden sänkt från 10 000kkr till 5000kkr. 2017-12-05 Sänkt sannolikheten från 2 till 1 pga kontor inhägnat, andra byggherrar på området. Arbetsområdet förändras pga byggnationer mm. Översyn av helheten krävs ånyo under 2018 pga nya planerade förändringar. 2019-12-12 Anvsaret flyttas från RG till PL 2022-04-25 Ansvaret bör ligga på Anna K. 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till AR. | 2016-01-28 | Åtgärder/rutiner genomförda . |
| Mark&Exploatering | Ekonomi | Marklösen - kostnad högre än | | | 4 | 2 | 8 | 15 000 | | | MJ | Alen 1-2-3-5 tillkommit | | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | |
| VA | Övrigt | Markhöjning invid P3 påverkar bef byggnad | | | 4 | 2 | 8 | 1 000 | | | LK | Utred konsekvenserna för P3 inkl logistik | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | Frågan utred ingen risk kvarstår. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projekte t?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatu m** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Hållbarhet | Kvalitet | Oklarhet om bedömning gällande om pNH kan uppfylla vissa av certifieringskraven som de blev i slutlig version av systemet. Hållbarhetsprogrammet färdigställdes innan. | Projektet har kommit för långt innan kraven blev klara. Kraven också svårtolkade. | Oklart om certifiering kan ske | 3 | 2 | 6 | 1 000 | | | CS | | | 2016-10-11 Risken utgår 2017-05-09 Risken återinförs 2019-02-07 Modell är klar men otydlig. Riskbeskrivningen reviderad | 2016-01-28 | 2018-05-29 Systemet klart och lanserat i januari 2018. projektet analyserar möjligheterna att certifiera och vad det kräver i åtgärder, kostnader osv => Rekommendation redovisas senare till ledningsgrupp för slutligt beslut. 2019-02-07: Frågan inte lyft för slutligt beslut ännu. 2021-06-15 Efterfrågan och nyttan av certifiering är oklar varför det ej har prioriterats. 2023-03-14: Ta upp diskussion om certifiering. Annars bör kanske risken utgå. CS förbereder framöver ett underlag för info/beslut av styrgrupp |
| Kommunikation | Övrigt | Arga medborgare - opinion | | | 2 | 2 | 4 | 1 000 | | | ES | Informera, informera, informera. Ta hjälp av KC | | 2017-05-09 Fler tillfällen till fysiska möten. Nytt dialogrum som blir mer lättillgängligt skapar goda förutsättningar. 2019-02-07 Ansvaret flyttas från PL till ES. | 2017-05-09 | Pågår kontinuerligt. 2019-12-12 Punkten utgår |
| Entreprenad | Tid | Tidplan för P3 och omkring P3 för snäv | | | 4 | 2 | 8 | 1 000 | | | JK | | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | Ligger inom tidsplan. |
| Kommunikation | Övrigt | Fysiska utrymmen i hamnen under byggtid - event som behöver plats. Tillgänglighet bro etc. | | | 2 | 2 | 4 | 500 | | | PL | Utnyttja andra ytor till fullo - planera för detta i första hand. Samarbetet mellan projektet och GP fungerar så att projektet kan styra användning av ytor som ej är överlämnade. Dialog angående upplåtelser på överlämnade ytor fungerer. | | 2017-05-09 Behöver tydligare samarbete mellan byggplanering och kommunikaitonsasansvari g.Framförhållning i planeringen. Dessutom GP lovar bort kajyta utan avstämning med komm. 2019-02-07 Ansvaret flyttat från PL till ES. Sanolikheten ökas från 2 till 4. Under 2019 kommer inga aktiviteter kunna utföras på kaj, med undantag från färdigställda ytor i HDH. | 2017-05-09 | Custom Bike show, American Car Show och Hamnkalaset har genomförts under 2016 trots begränsade utrymmen på kaj. Erfarenhetsåterföring. 2019-12-12 Sannolikheten sänkt från 4 till 2. 2019-12-12 Punkten utgår |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Ensam vid fikabordet | | | 4 | 2 | 8 | 10 000 | | | JE | Gemensamma fikaraster på regelbundna tider, t ex 09:30 och 14:30 | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | Gemensamma rastrutiner finns. |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Hög arbetsbelastning - minskad arbetsglädje och stresskänsla | Högarbetsbelastninig | Sjukskrivning, kompetens försvinner frrån projektet | 4 | 2 | 8 | | | | RG | | | 2016-10-11 Risken behandlas i punkt 28. Risken utgår. | 2016-01-28 | Se punkt 28 |
| Hållbarhet | Kvalitet | Tydlighet och tillämpbarhet | | | 2 | 3 | 6 | 2 000 | | | CS | Inarbeta tydlighet och fokus på hållbarhet i strategidokument | | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | Risken bör utgå eftersom Hållbarhet är tydligare integretat i utbyggnadsstrategi numer och hållbarhetsprogram pågår |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Påkörningsrisk | Farlig godsled utanför kontoret | Risk för olyckor och tillbud | 2 | 3 | 6 | 500 | | | RG | Ta bort farligt godsled (LST) - avvakta | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | Godsled utanför kontor omlagd, risk bör utgå. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projekte t?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatu m** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Entreprenad | Kvalitet | Färdig produkt KMA | Otydliga krav från projektörer för utförda arbeten. Dåligt projekterat. | Ökade kostnader. | 3 | 3 | 9 | 5 000 | | | JK | Granskningsmöten där tidigare erfarenheter tas upp. Kommunicera mätbara kvalitetsmål. Kontrollera/granska entreprenörer. | | 2017-12-05 pågående arbete att fånga upp tydliga krav. Pågående fråga är exponeringsingsklass för marin miljö. 2019-02-07 Ansvaret flyttat från RZ till JK. 2021-06-15 Erfarenhetsmöten efter varje avslutad huvuddels projektering och utförande sker kontinuerligt. Uppföljning av KMA-frågor sker löpande på avstämningsmöten i ESS. VId erfarenhetsmöten bedöms vad som behöver förtydligas/vara med i handlingar och vad som kan utgå i handlingar till kommande etapper. | 2016-01-28 | Erfarenheter från liknande projekt tas med. Erfarenhetsåterförning mellan HD. JK tittar på kommentarer. 2020-08-19 JK skriver om punkten så att den blir tydlig vilken risk man syftar till. 2022-04-25 Punkten utgår. |
| Entreprenad | Ekonomi | Risk för översvämning under byggtid pga elavbrott, skyfall etc | Vattenfyllda schakter etc | | 3 | 2 | 6 | 5 000 | | | OA | | 2017-05-09 Dagvattendamm byggd, dimensionerad enligt bedömd nivå för länshållning. Vid extremfall tillåts schakter mm översvämmas. 2017-12-05 Rondering av enrtreprenör på helger och ledighet. Bett om larmfunktion på pumpar. 2019-02-07 Ansvaret flyttat från JK till OA. NCC har en larmkedja som skall minimera pumpstoppen. | 2021-06-15 Sannolikhet ökas från 2 till 3. pga av stora schakter i G3, samtidigt har lösningar för att hantera vattenmängderna tagits fram. 2022-04-25 Sannolikhet 3 och konsekvens 2 | 2016-01-28 | Har inträffat pga regn. Strömavbrott orsakat vattenfyllda schakter. 2018-05-29 Bra att påminna entreprenör om beredskap inför sommar/höst. |
| Miljö | Tid | Juridiska processer för accept av riktvärden (saneringsmål) eller specifika efterbehandlingsåtgärder | Lång handläggningstid elelr bristande enighet med tillsynsmyndigheten | Försening i entreprenader alt. Högre efterbehandlingskostander | 2 | 3 | 6 | 5 000 | | | CS | Förankring med tillsynsmyndighet; tidplaner måste tillåta tillräcklig tid mellan projektering och entreprenadstart för ebh. | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | Arbetet med platsspecifika riktvärden är klart. Åtgärdsförslag inom ESS pågår. Har hänt i etapp 2A, HDA. Risken har utgått |
| Kommunikation | Övrigt | Delad webb med byggherrar - ansvar och åtaganden | | | 1 | 3 | 3 | 1 000 | | | PL | | | 2016-10-11 ~~Risken utgår.~~ 2017-05-09 KAN BLI AKTUELL IGEN pga byggherresamverkan. Konsekvens minskad från 3 till 2. 2018-05-29 Ansvaret flyttat från NP till PL. Sannolikhet ändrad från 2 till 1 och konsekvens ändrad från 2 till 3. | 2017-05-09 | 2019-02-07 Punkten utgår |
| projektering | Kvalitet | Arkitekttävling ger dåligt utfall | | | 2 | 3 | 6 | 1 000 | | | HM | | | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | Risk utgår 2016-01-28 |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | nolikhet (1-5) | kvens (1-5) | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Psykiskohälsa pga hotbild från allmänheten. | Hot från allmänheten | Psykiskohälsa, sjukskrivningar | 3 | 4 | 12 | 5 000 | | | AR | Alltid vara minst 2 vid offentliga möten och kontroversiella sammanhang. 2022-04-25 Anmäla hot till kommunens system. | | 2016-10-11 Sannolikheten minskad från 2 till 1 och konsekvensen ökad från 3 till 4. Kostnad satt till 5000kkr 2018-05-29 Ansvaret flyttat från RG till PL. 2022-04-25 Sannolikhet ökad från 1 till 5. Ansvar bör ligga på Anna K 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till AR. Sannolikhet minskad från 5 till 3. | 2016-01-28 | Åtgärder/rutiner genomförda. 2022-04-07 Bör ökas då detta 3 av projektets medlemmar har drabbats av detta på senare tid. Hot och elakheter skrivs på socialamedier. |
| Projektedning | Ekonomi | Implementering av ekonomirutiner | Risk för dåliga prognoser | Felaktiga beslut | 5 | 2 | 10 | 1 000 | | | JE | Uppföljning och uppföljningsmöte kring rutiner 2017-05-09 Dokumentera rutinerna. | | 2019-12-12 Minskad från 3 till 2. 2022-04-25 Sannolikheten ökad från 2 till 4. 2023-03-14 Sannolikhet ökat från 4 till 5. | 2016-01-28 | Åtgärder/rutiner genomförda.Risk kvarstår 2018-05-29 Nyckeltal/erfarenhet från avslutade entreprenader bör minska denna risk. Nya utmaningar i Galären, men vi har jobbat ganska mycket med NCC för att få fram så bra kalkylunderlag som möjligt. 2022-04-07 Risken har ökat då det inte finns någon projektledning att diskutera frågorna med! 2023-03-14 Finns en risk då kostnader aktiveras och flyttas över på andra projekt. Svårare att se helheten och därmed ökar risken för felaktigheter i prognosen. |
| Miljö | Miljö | hantering av vatten - länshållning, dränering under byggtid för gata, källare i kvarter mm | | | 3 | 2 | 6 | 1 000 | | | CS | Tydliggöra vilka tillstånd som krävs, planera och styr tillåtet förfarande gentemot byggherre och entreprenör | | Bör utgå då den hanteras i risk 96 | 2016-01-28 | CS bör ansvara för denna risk |
| Mark&Exploatering | Kvalitet | Oenighet med förvaltningar avseende design och funktioner allmän plats och förgårdsmark mm | | | 1 | 2 | 2 | 20 000 | | | JK | Förankra inriktning och exploateringsgraden. Anta Design och funktionsmanual ver 2.0 politiskt för att fungera som vägledning i bygglov ex. skyltning kvarter. | 2020-08 Design- och funktionsmanual är förankrad hos framtida förvaltare. Framtagande av version 2.0 sker i samråd med framtida förvaltare m.fl. | 2017-05-09 När DoFM är förankrad minskar risken. Kostnad ändrad från 50 000 till 20 000kkr 2017-12-05 2019-02-07 Ansvaret flyttat från RG till PL. 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till JK. Sannolikhet minskad från 2 till 1. | 2016-01-28 | Design och funktionsmanual skall förankras i verksamheter politik mm. PL tittar på kommentar. Design och funktionsmanual ver. 2.0 är under framtagande, klart 2020. 2020-08-19 PL förtydligar risken. 2021-06-15 DoFmanualen är försenad, den Tematiska delen är klar kvarstå den geofrafiska delen, beräknas färdigställas under hösten 2021. 2022-04-25 Oklarhet om vem som förankrar i politik och organisation nu. Även resursbrist. Tematisk del i DOFM är klar - behöver kommuniceras ut. För geografisk del pågår slutgranskning. Ingen riskjustering i nuläget men bör bevakas |
| Entreprenad | Kvalitet | Relationer mellan beställare och Bjerking | | Dålig kvalitet på ritningar | 3 | 2 | 6 | 500 | | | JK | | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | Samarbetet med Bjerking är avslutat. |
| Hållbarhet | Kvalitet | Osäkerhet om krav och arbetssätt i hållbarhetsarbetet | Certifieringssystem ej klart | Vi når ej rätt saker/nivåer i hållbarhetsarbetet | 3 | 2 | 6 | 3 000 | | | CS | Följa utvecklingen av systemet och styra arbetet efter vad vi tror kommer att gälla | | Risken har utgått 2016-01-28 | 2016-01-28 | Risken bör utgå eftersom systemet är klart. Otydligheter i tillämpning, kravnivå etc kvarstår varför ny risk kanske ska läggas till framöver |
| Hållbarhet | Kvalitet | Kommer ej överens med exploatörer om hållbarhet | | | 3 | 2 | 6 | 5 000 | | | MJ | Forsatt dialog med exploatörer | | Risken har utgått 2016-01-28 pga att den är samma som risk 47 | 2016-01-28 | 47 kommpletteras med dialog i tidigt skede vid markanvisningen. /MJ |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projekte t?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatu m** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| VA | Ekonomi | Samordning VA / övr | | | 3 | 2 | 6 | 1 000 | | | LK | 2017-05-09 Strukturplan VA skall tas fram, pågår. | | 2017-.12-05 Strukturplan levererad punkten utgår. | 2016-01-28 | Pågår kontinuerligt. |
| Entreprenad | Arbetsmiljö | Bristfällig byggarbetsmiljösamordning mellan BAS-U och BAS-P | Överbelastning/felaktig kompetens | Risk för olyckor och tillbud | 2 | 3 | 6 | 2 000 | | | JE | Samordningsmöten varje vecka. Erfarenhetsmöten, Bas-U granskar Bas-P. Var vaksam med sidoentreprenader. | | 2017-12-05 kvarstår. Mindre risk i ESS. Både Bas-P och Bas-U är med i hela processen. Sannolikhet ändrad från 3 till 2. konsekvens ändrad från 2 till 3. 2019-02-07 JK och JE delar på ansvaret. Sanolikheten minskas från 3 till 2. | 2016-01-28 | Samordning pågår kontinuerligt inom projektet. Respektive entreprenör har Bas-U ansvar för sin entreprenad. |
| Entreprenad | Ekonomi | Samordning mellan egna E och byggherrars E inte fungerar | Bristande samarbetsförmåga, kompetens och/eller samarbetsvilja | Kostnadökningar och förseningar | 4 | 3 | 12 | 5 000 | | | JE | Fortlöpande samråd/koordinering med/mellan berörda aktörer. | | 2016-10-11 Ansvaret har flyttats till JK. 2017-05-09 Sannolikheten ändrad från 3 till 5. 2017-12-05 Sannolikheten minskad från 5 till 4. 2019-12-12 Sa ökad fån 4 till 5. 2021-06-15 Sannolikheten minskad från 5 till 4. Ansvaret flyttas från JK till JE. | 2016-01-28 | Samordning pågår kontinuerligt inom projektet. Måndagsmöten och separata arbetsberedningsmöten pågår och kommer fortgå kontinuerligt. |
| Entreprenad | Ekonomi | Risk att södra broanslutningen behöver förstärkas | delvis okända förhållanden konstruktion södra sidan | osäkerhet i utformning av broanslutning | 5 | 2 | 10 | 2 000 | | | PL | Kontrollera geoteknik och planering av framtida parken. | geoteknisk provtagning södra sidan är kompletterad | 2017-12-04 Risk har inträffat. Höjt sannolikhet från 3 till 5 | 2016-01-28 | Hanteras i nytt projekt. Ingår i broentreprenaden. Kommer att behöva eska pengar för detta. 2018-05-29 Risk att brobudget inte inrymmer förstärkningsåtgärder. Kostnader för broanslutning söder tas i projekt G2. 2019-12-12 Punkten utgår. |
| Projektledning | Ekonomi | Höga personalkostnader / konsulter | | | 3 | 2 | 6 | 2 000 | | | RG | se över vad som verkligen behöver göras, behövs alla dessa konsulter? | | 2016-10-11 Rutiner skapade. Risken utgår. | 2016-01-28 | Projektet gör en behovs bedömning 3 ggr/år för att säkerställa att projektet har rätt bemanning. |
| Mark&Exploatering | Tid | Parkering - beslut - tid | | | 3 | 2 | 6 | 1 000 | | | RG | | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | holikhet (1-5) | kven | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Projektledning | Arbetsmiljö | Organisationsförändringar över tiden | Långt projekt medför risk för personalomsättning | Kompetens försvinner från projektet | 4 | 3 | 12 | 5 000 | | | AR | Framförhållning - utred beredskapsstrategi - ha alltid konsultalternativ inom strategiska delar av organisationen | 2020-08 Externa resurser hanteras (handlas upp och säkerställs) av projektledare. Interna resurser samordnas av projektledare via berörda avdelningar. | 2016-10-11 Kostnaden ökad från 1000kkr till 5000kkr. 2017-12-05 Organisationsförändringar av projektledare etc under 2017-11. Resursavstämning viktig att förnya under 2018. 2018-05-29 Ansvar flyttat från RG till PL. 2021-06-15 sannolikheten ändras från 4 till 3. 2022-04-25 Sannolikheten ökad från 3 till 5 och konsekvensen ökad från 2 till 4 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till AR. Sannolikhet minskad från 5 till 4. Konsekvens minskad från 4 till 3. | 2016-01-28 | Hanteras via ledningsgrupp. Bevakas på ledningsgruppsmöten. Avser interna resurser. 2020-08-19 Kan man arbeta mer med överlappande funktioner? Gör redan delvis på tex Detaljplan. 2022-04-07 Risken skall ökas. 3 personer från projektet har försvunnit på korttid. Projektet saknar ledning. |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Risk för bristande intern kommunikation | otydliga eller icke heltäckande mötesforum | Nödvändig information från olika mötesforum når inte alla i projektgruppen vilket kan leda tex till bristande beslut | 4 | 2 | 8 | | | | AR | 2017-05-09 Kvartalsvis projektgruppsmöten utreds Fler info på väggar mm ska sättas upp. 2019-02-07 Förslag att ovanstående möte hålls 2ggr/år. 2021-06-05 Projektgruppsmöten är införda sker 2 gr/år. Sannolikheten minskas minskas till 2. | Genomförande samordning sker veckovis. | 2017-12-05 Ansvar flytta från RG till PL. 2022-04-25 Sannolikheten ökad från 2 till 4. 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till AR. | 2016-01-28 | Internmöten, informationstavlor, gemensamma fika raster etc skall öka kommunikationen inom projektet . PL tittra på nya forum för kommunikation. PL tar fram ett förslag på ett projektgruppsmötes agenda/serie. Finns fortfarande behov/önskemål om projektgruppsmöten? 2020-08-19 Behov finns PL tittar på upplägg för dessa möten. Projektgruppsmöten är införda sedan januari 2021, beslutade gemensamt i gruppen att dessa möten är bra och ska hållas 2 gr per år 2021-06-15. 2022-04-07 Vem ansvarar för dessa möten? Idag har projektet ingen projektledning som ansvarar för den interna kommunikationen. Dels information från byggherrar, dels information från politiken mm. 2023-03-14 Projketmöten/informationsmöten för hela projektgruppen bör återupptas. AR förtydligar risken. |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Dålig arbetsmiljö | Dåliga luftkvalite på projektkontoret | Sjukdom med sjukfrånvara som följd | 3 | 2 | 6 | | | | RG | Undersökning av luftkvaliten av kunnig person bör planeras in. | | 2016-10-11 Risken behandlas i punkt 58. Risken utgår | 2016-01-28 | Undersökning av fläktanläggning utförd. Se punkt 58 |
| Mark&Exploatering | Ekonomi | Efterfrågan / marknad - kan bli lång utbyggnadstid | Övermättad marknad | Lägre priser för markexploatering | 3 | 4 | 12 | 10 000 | | | MJ | | | 2017-12-05 Sannolikhet minskad från 3 till 1. 2018-05-29 Sannolikhet ändrad från 2 till 3. | 2016-01-28 2018-05-29 Punkten utgår ersättas av punkt 102. | |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projekte t?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatu m** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Miljö | Miljö | Förorenat vatten (dagvatten/grundvatten) ansamlas i scahkter under byggtid | inläckage vid djupa schakter eller tillrinning | Förorenat vatten måste renas/köras bort vilket medför kostnader | 3 | 2 | 6 | 300 | | | CS | Planering av genomförandet måste ske i projektering av markarbeten; Undvika att schakter står öppna längre tid; krav ställas på tillgång till reningsanläggning i de entreprenader där risken finns; Hantering av vatten ska ingå i anmälan om ebh. | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | Kostnader för hantering vatten finns med i kalkyl ESS HDA lämnad av NCC. Har en metod för att minimera risk |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Området blir råttinvaderat | | | 2 | 2 | 4 | 1 000 | | | MJ | | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | |
| Hamnkontoret | Arbetsmiljö | Logistik med tung trafik till hamnen | Personal och tredjeman skadas | Risk för olyckor och tillbud | 3 | 5 | 15 | 5 000 | JA | | JE | Fortsätta att ha återkommande samordningsmöten. Bevaka transporter och planera för framtida transportvägar. | 2020-08-14 Bevaka att det finns godbelysning framför allt där trafik och personer utan varsel kan mötas. Tex mellan Grind 8 och Projektkontor. | 2016-10-11 Kostnaden ökad från 1000kkr till 5000kkr. 2017-05-09 Ansvar flyttat från JK till JE. 2017-12-05 Sannolikhet minskad från 4 till 2 2019-12-12 Sannolikhet kan ökas från 2 till 3. Projektet är nu inne i ett skede med mycket tunga transporter. Vilket borde öka risken något | 2016-01-28 | Planering pågår kontinuerligt. Information utbildning. Ta hjälp av trafikingenjör. Planera en gångväg till kontoret. 2017-12-05 Gångväg till projektkontoret genomförd. Arbete med parkering för att skilja yrkestrafik och privatbilism inom området pågår, skall vara i drift under dec-2017. 2018-05-29 Arbete med parkering och avskilda gångvägar till och från etablering färdigställda. 2021-06-05 Konsekvensen ökad från 3 till 5, pga att vi leder tredjeman genom området och dessa kan vi inte samordna endast försöka styra dom så säkert som möjligt. 2023-03-14 Arbetet pågår koninuerligt. |
| Projektledning | Kvalitet | Flera förvaltningar inblandade - gränssnitt, kommunikation, prestige, resursbrist | | | 2 | 2 | 4 | 1 000 | | | PL | | | 2017-12-05 Ny översyn av ledningsgrupp 2017-11 2018-05-29 Sannolikhet ändrad från 2 till 3. 2019-12-12 Ansvar flyttas från RG till PL 2020-08-19 Sannolikhet ändrad från 3 till 2. | 2016-01-28 | Utvärdering av ledningsgruppens sammansättning. Ledningsgruppens konstellation varierar över tid och behov. Fler resurser från berörda avdelningar/förvaltningar är inblandade och engagerade i projektet. Sänka sannolikheten? 2022-04-25 Punkten utgår |
| Kommunikation | Övrigt | Medborgardialog - bristande engagemang för paneler och fokusgrupper | Sjunkande förtroende | | 1 | 2 | 2 | 1 000 | | | CS | Bjuda in exklusivt, intressanta teman och ge en känsla av att man som deltagare verkligen kan påverka konkret | | 2017-05-09 Tillsammans med Mikaela A (resurs dialog) kan vi gemensamt planera innehåll och kommunikation kring före, under och efter dialogmöten. 2017-12-05 Ansvar flyttat från NP till CS. Sannolikhet minskad från 2 till 1. | 2017-05-09 | Återkoppling. 2018-05-29 Dialogaktiviteter har genomförts med gott resultat. Öppet hus fortsätter att locka rimlig mäng folk. Risken bör ev. utgå. 2019-02-07 Ej säkert att vi ska ha fler stora dialoger och om det sker så ser vi ingen risk att vi inte ska få engagemang. Punkten utgår. |
| Mark&Exploatering | Tid | Markägare vill ej sälja | | | 2 | 2 | 4 | 1 000 | | | MJ | starta dpl arbetet, | | risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | nolikhet (k | ver | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mark&Exploatering | Ekonomi | NK får ej sålt marken till önskat pris | Övermättad marknad, förändrade marknadsförutsättningar. | Lägre priser för markexploatering | 3 | 4 | 12 | 50 000 | | | ST | Analysera marknaden och vikta innan beslut om markanvisningar sker. | 2020-08 Marknaden analyseras löpande och viktas innan beslut om markanvisning. | 2017-12-05 Sannolikheten ökad från 2 till 3. 2018-05-29 Sannolikhet ändras från 3 till 2. 2019-12-12 Ansvaret flyttat från MJ till AR. 2023-03-14 Sannolikheten ökad från 2 till 3. | 2016-01-28 | Tills dagsdatum har 5 av 14 tomter markanvisats. Samtliga försäljningar har överträffat kalkylerade siffror. 2018-05-29 MJ kontrollerar om punkt behöver uppdateras ytterligare. 2020-08-19 PL ser över denna punkt. 2022-04-25 Inga justeringar men risken bör bevakas noga. Sviktande marknad och avsaknad av projektledning kan påverka detta. |
| Mark&Exploatering | Ekonomi | Höga kostnader vid markförvärv | | | 2 | 2 | 4 | 5 000 | | | MJ | öka försäljning priset | | Risk utgår 2016-01-28 | 2016-01-28 | |
| Entreprenad | Tid | Ändrade förutsättningar med nya fastighetsägare | | | 2 | 2 | 4 | 1 000 | | | JK | Samverkansforum med byggherrar, återkommande byggsamordningsmöten med projektörer/byggherrar, styrning av detaljplaner | | 2016-10-11 Risken behandlas i punkt 39. Risken utgår. | 2016-01-28 | Se punkt 39 |
| Entreprenad | Tid | Rivning av silobyggnad | | | 2 | 2 | 4 | 2 000 | | | PL | | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | Rivning klar. |
| Kommunikation | Ekonomi | Minskad budget för kommunikation | | | 1 | 2 | 2 | 1 000 | | | AR | Externa konsulter kan behövas för att verkställa saker | | 2017-05-09 Extern hjälp för genomförande kan behövas mer i forts. 2023-03-14 Ansvar flyttat från PI till AR. | 2017-05-09 | Kommunikationsaktiviteter behöver budget. 2019-02-07 tilldelade samma bugdet som tidigare år. 2022-04-07 Oklart, vilken budget vi har och hur vi får använda den? JE försöker reda ut hur tidigare budget har beräknats. 2023-03-14 Oklart vilken kommunikationsbudget projektet har! |
| Entreprenad | Tid | Tidplaner i entreprenader håller ej. | Projekteringsfel samt ev. tilläggsbeställningar. Samordning mellan byggherrar samt oförutsedda förutsättnigar tex i mark. | Hinder/störningar i projekten som kan medföra tidsförlängningar. | 5 | 3 | 15 | 10 000 | | | JE | Kontinuerlig uppföljning av tidplanen, var beredd med ev metodändringar. | | 2017-12-05: Fortsatt risk. Uppdatering av tidigare endast identifierad risk. Kostnad ökad från 5 000kkr till 10 000kkr. 2018-05-29 Ansvaret flyttas från RZ till JE. | 2016-01-28 | Planering pågår kontinuerligt. |
| Hållbarhet | Kvalitet | Hållbarhetskonceptet för kommunens byggnationer håller inte över tiden (trovärdigheten i konceptet håller inte över tid) | Kunskapstapp, Personalbyten, nya aktörer, nya prioriteringar. Kostnadsökningar kan medföra krav/behov av lägre ambition. Ny ESS-upphandling ger osäkerhet om entreprenörens engagemang och kunskap i kommande etapper. | Sämre hållbarhet och kvalitet | 4 | 3 | 12 | 10 000 | | | CS | Kontinuerligt utveckla och driva konceptet (BBB, Hållbar stadsdel) genom marknadsföring och aktiviteter samt att det alltid ska vara en plan- och projektfråga. Påminna internt i projketet, introducera nya väl. Informera nya aktörer och leverantörer väl. | Hållbarhetskoncetet har fått en konkret form i sgs samtliga processer i projektet. De flesta verktygen i lådan används väl för säkerställande. | 2016-10-11 Sannolikheten minskad från 3 till 1. 2017-12-05 HÅP antagen 2017-11-27 förbättrar kvaliten och förväntningar. 2020-08-19 sannolikhet ändrad från 1 till 2. Orsak och påverkan kompletterad. 2021-06-15: Risken delad i två så att risk kopplad till kommunens arbete skiljs från byggherranas. Detta pga att riskbedömning och åtgärderna är olika. sannolikhet ökad från 2 till 3 2023-03-14 Sannilikheten ökad från 3 till 4. Konsekvens minskad från 4 till 3. | 2016-01-28 | Miskad risk pga av beslutat UBS och vision juni 2016 + rev version 2.0 i augusti 2018. 2018-05-29: Hållbarhetsprogram antaget av kommunstyrelsen 2017-11-27. 2019-02-07 Koncept/metod fungerar tillfredställande. 2020-08-19 CS kompletterar med sina kommentarer. 2020-08-18: Diskussion: Hur ska vi hålla lågan levande i projektet? CS gör plan för aktiviteter (siktar på våren 2021 - svårt i nuläget pga Corona) och stämmer av med PL. 2021-06-15: Plan skjuts till hösten 2021. Inventering i projektgrupp, NCC mfl vad som behövs för att hålla hållbarheten högt på agendan. 2022-04-08: Åtgärd sköts fram pga pandemin. Måste skjutas fram ytterligare beroende på resursbrist hos pNH 2023-03-14: Behov av plan för att hålla hållbarhet levande i projektet kvarstår att göra. Risken har komplketterats med en ny riskorsak gällande kostnadsökningar samt behovet av ny entreprenadupphandling för kvarstående delar. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | holikhet (kver | | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hållbarhet | Kvalitet | Trafik och parkering, nivå och omfatting kan innebära platsbrist | Antalet parkeringsplatser/biltrafik kontra hållbarhetsmålen | Kan upplevas störande för de boende/besökande | 2 | 2 | 4 | 1 000 | | | AR | Göra behovsutredning - Sven. Stäm av parkeringen mot behov i området kontinuerligt. Åtgärder för att erbjuda andra alternativ än bil pågår kontinuerligt (buss, cylkelinfrastruktur) 2017-05-09 Arbetsgrupp tillsatt och utredning pågår. | | 2016-10-11 Ansvaret flyttat till SE. 2017-12-05 Ansvaret flyttat från SE till PL. 2019-02-07 Sannolikhet ökas från 2 till 3.2019-12-12 Kostnaden minskas från 10000 till 1000kkr 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till AR. | 2016-01-28 | Erfarenheter från liknande projekt tas med. Erfarenhetsåterförning mellan HD. 2017-12-05: Avvakta arbetsgruppens utredning. 2019-02-07 P-norm på allmän plats klarar sig inom beslut. 2022-04-07 Vem ansvarar för dessa frågor? Inte jätte akut just nu men en ansvarig i projektet bör utses. 2023-03-14 Tillkommande besöksparkeringar i kv.13. |
| Hållbarhet | Kvalitet | Kan ej hålla hållbarhetsvision | | | 2 | 4 | 8 | 10 000 | | | CS | Upprätta hållbarhetsprogram och genomföra det. Kommunicera ut tankesättet till allmänheten. | | Risken bör utgå pga att den är luddig åoch åtm delvis täcks in av andra risker i listan | 2016-01-28 | |
| Entreprenad | Arbetsmiljö | Sydväst har inte Bas-P, skulle kunna påverka deras underlag .Bas-P inte levererar fullgott underlag | Bristande kompetens, brister i organisationen | Arbetsmiljörisker upptäcks sent vilket innebär kostnadsökningar och förseningar | 2 | 2 | 4 | 5 000 | | | SE | Kontroller av BAS-P/handlingar utifrån direktiv i arbetsmiljöhandbok vid regelbunda möten. | | 2016-10-11 Konsekvensen minskad från 4 till 2. | 2016-01-28 | ESS (NCC) upphandlade. I deras uppdrag ingår Bas-P. Krav ställda vid upphandling och än så länge uppfyller NCC projektets krav. 2017-12-05: Tätare samarbete NCC/Sydväst med avseende på produktionsaspekter har påbörjats. SE skriver kommentarer gällande Bas-U Sydväst systemhandling. 2018-05-29: Sydväst har BAS-P ansvar för systemhandlingen. 2019-02-07 Punkten utgår. |
| Entreprenad | Tid | Påträffa okända anläggningar i mark | nedgrävda oljetankar, betongkonstruktioner mm etc vilka ej påträffats vid geoundersökningar etc | Kan medföra genomförandeproblem, tids- och kostnadsökningar i entreprenaderna | 3 | 2 | 6 | 5 000 | | | AA | Janne. Tillräcklig omfattning på undersökningar i tidiga skeden. Upprätta rutin för att ha beredskap om det påträffas, t.ex. arbeta in i budget. 2017-05-09 Nivå på förundersökningar stäms av vid varje ny huvuddel. Rutiner för oväntade föroreningar i utförandeskedet enligt NCCs styrdokument. Budgetreserv enligt beslutad budget. | | 2016-01-28: Uppdatering av tidigare endast identifierad risk. 2018-05-29 Konsekvens ändrad från 3 till 2. 2019-12-12 Sa. Minskas från 3 till 2. 2021-06-15 sannolikhet ökad från 2 till 3. 2023-03-14 Ansvar flyttat från JK till AA. | 2016-01-28 | Nivå på förundersökningar vald utifrån erfarenhet från tidigare etapper. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kvan** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projektet?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatum** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Projektledning | Kvalitet | Projektförutsättningar för framtida drift och underhåll underskattas vid projektering | Bristande samarbete med de enheter som ska svara för driften | System byggs som blir svår/dyra att drifta | 3 | 3 | 9 | 5 000 | | | JK | Tillse att drift får lämna synpunkter i tidiga skeden. Få godkännande från framtida förvaltare på vald inriktning av ytskikt, möblering mm. Godkänna planerat utförande. 2019-12-12 Projektet fortsätter att bjuda in övriga avdelningar för att gemensamt projektera och ta fram bästa lösningarna för samtliga parter. 2021-06-15 Försök till ökad delaktighet från drif hos GataPArk och VA i kommande projektring. | | 2016-01-28: Uppdatering av tidigare endast identifierad risk. 2017-12-05: Riktlinjer i Design & funktionsmanualen ska följas. 2018-05-29 Ansvaret flyttat från SE till JF 2020-08-19 Ansvar flyttat från JF till JK. 2022-04-25 sannolikheten ökar från 2 till 3. | 2016-01-28 | Förvaltare medverkar i processen. Numera Tydligt mål att beakta i ESS. 2017-12-05 SE kompletterar kommentarer med att man följer Design och funktions- manualen. 2018-05-29 Samarbetsformer med förvaltere är nu etablerat. Samarbete med förvaltare är lite vingligt. Drift kommer inte till bokade möten. 2019-12-12 Mötes serie ca 1ggr/månad bör hållas, gäller även inbjudan till VA. 2020-08-19 PL lyfter frågan på ledningsgruppen. Finns behov av att få med driften i ett tidigt skede. Projektet erbjuder detta men driften tycker sig inte ha tid med detta, för hög belastning, fel prioritet? 2022-04-25 JK kompletterar text med att det kan vara svårt att få med de olika driftorganisationerna i ett tidigt läge. 2023-03-14 Vissa avdelningar är mer aktiva i samarbetet, medans en del avdelningar endast anser sig ha tid att granska handlingarna och en del avdelningar är helt ointresserade av att vara med på samarbetet med att ta fram en anläggning utifrån ett gott drift och underhålls perspektiv. |
| Projektledning | Kvalitet | Felaktiga handlingar från projektering | Dålig kommunikation. Hög arbetsbelastning hos projektörer. Personalomsättning hos projektörer. | Kan påverka både tid och ekonomi | 5 | 3 | 15 | 20 000 | | | JK | Sven: Granskning av handlingar både internt och externt. Begära omprojektering vid behov. Tydlig kravställning vid upphandling. Tydlig dokumentation på ändringar under processen. 2018-05-29 Nytt upplägg fas 1 för att få bättre kvalitet på GH. Projektstudio, nytt arbetssätt som provas i HDF. 2019-02-07 Ingen projektstudio etablerad. | 2019-02-07 Tydligare rutiner gällande granskning. Nya rutiner med avstämningsmöten. 2023-03-14 Erfarenhetsåterföringsmöte inbokat. | 2016-10-11 Ansvaret flyttat till SE. 2017-12-05 konsekvens höjt från 3 till 4. kostnad höjd från 10 000kkr till 20 000kkr. Ansvar flyttat från SE till JK. 2019-12-12 Projektet har bytt ut projekteringsledare och projektör under 2019. Projekteringen fungerar nu bättre. Sa minskad från 5 till 4. 2022-04-25 konsekvensen minskad från 4 till 3. 2023-03-14 Sannolikheten ökat från 4 till 5 | 2016-01-28 | Rutiner för granskning av handlingar framtagna. Handlingar distribueras via Antura.2018-05-29 Hur få granskande personer att avsätta tid för granskning? 2020-08-19 JK delar upp denna risk i två punkter. En som behandlar risken med dåliga/felaktiga handlingar från projektörer och en som behandlar risken med dåliga/felaktiga handlingar för att man inte hinner granska handlingarna ordetligt. 2021-06-15 Riskreducerande åtgärd gjord. Projektering avropas för både gata/va/grund och finplanering samtidigt, vilket underlättar samordningen och bör minska risken för projekterings fel. 2022-04-25 JK kompletterar text. |
| Entreprenad | Ekonomi | Grundläggningsmetod med KC-pelare i etapp 2A | Okända markförhållanden | Påverkar tidsplanen samt medför en kostnadsökning | 5 | 4 | 20 | 50 000 | | | PL | Utreda förhållanden och göra lämpliga tester i fält. Ta in second | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | Grundläggningsmetod i 2A är känd och kalkylerad. |
| Förvaltning | Kvalitet | Bristfälligt underlag överlämnas till förvaltande enhet | Bristande samarbete med de enheter som ska svara för driften | Drift och underhåll försvåras och fördyras | 2 | 2 | 4 | 5 000 | | | JF | Skapa rutiner för överlämnande. Ta reda på förväntningar på dessa rutiner. | | 2016-01-28: Uppdatering av tidigare endast identifierad risk. 2020-08-19 Ansvar flyttas från JK till JF. 2023-03-14 Sannolikheten minskad från 3 till 2. | 2016-01-28 | Förvaltare medverkar i processen. Dialog med förvaltaren VA resp Gata/park. 2018-05-29 Arbete pågår med att ta fram överlämningsrutiner. Hur få med driften i projekteringsskedet, inte "bara" projektledare från GP och VA? 2019-02-07 Driftpersonal från VA är med i tidiga skeden, från GP fortfarande bara förvaltare med i tidiga skeden. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | holikhet (1-4) | kvens (1-4) | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Detaljplan | Övrigt | Otydlig arbetsprocess i projektgruppen för detaljplanen | | | 1 | 3 | 3 | 1 000 | | | SL | Tydlig dagordning och tydlig dokumentation. | Mötesplan framtagen, stående mötesprotokoll där man i senaste projektgruppsmöte kan se alla tidigare beslut/disksussioner. Detta finns för projektgruppen i Anturaprojektet för detaljplanen samt bifogat i den stående mötesserien. | 2016-10-11 Sannolikheten minskad från 3 till 2. 2017-12-05 Sannolikheten minskad från 2 till 1. 2019-12-12 Ansvaret flyttat från EF till JS 2022-04-25 Ansvaret flyttat från JS till CMB 2023-03-14 Ansvar flyttat från CMB till SL. | 2016-01-28 | LF har tagit fram rutiner och mallar. 2023-03-14 SL skriver in vilka nya rutiner som finns. |
| Detaljplan | Kvalitet | Bristfällig dialog med byggherrar | | | 2 | 2 | 4 | 1 000 | | | CMB | Ha en tydlig systematisk dialog och dokumentera dialogen. | | 2019-02-07 Sannolikheten ökad från 2 till 3. 2019-12-12 Sa ändrad från 3 till 2. Kon ändrad från 3 till 2. 2019-12-12 Ansvaret flyttat från EF till JS 2022-04-25 Ansvaret flyttat från JS till CMB | 2016-01-28 | Samordning pågår kontinuerligt. Gestaltningsgrupp. 2018-05-29 EF kontrollerar om vi skall ändra något. 2019-02-07 Verkar som om plankontoret inte hinner med sina åtaganden, klagomål har inkommit från byggherrar på långa handläggningstider och dålig återkoppling. 2023-03-14 Punkten utgår. |
| Detaljplan | Tid | Detaljplaner vinner ej laga kraft | | | 1 | 4 | 4 | 5 000 | | | SL | Bra samråd, undvika att göra juridiska fel (kontrollera). Dialog med dem som överklagar . Tydlig dialog med sakägare under detaljplaneprocessen. | "Förslag på åtgärd" likställs med rutin under planprocessen. Tidigare domar ses över vid behov, frågor kopplat kring insynsproblematik och balkonger samt skuggningspåverkan och annan omgivningspåverkan utreds i planprocessen. | 2016-10-11 Sannolikheten minskad från 2 till 1. Ansvaret flyttat till LF. 2019-12-12 Ansvaret flyttat från EF till JS 2020-08-19 Sannolikheten ändras från 1 till 3. 2021-06-15 sannolikheten minskas från 3 till 1. 2022-04-25 Ansvaret flyttat från JS till CMB 2023-03-14 Ansvaret flyttat från CMB till SL. | 2016-01-28 | 2020-07-20<br>CMB tar över ansvaret under JS föräldraledighet.<br>Ev överklagande av detaljplanerna för Galären och kv. Fartyget kan påverka utbyggnaden av infrastruktur.<br>Sannolikhet höjs till 3. Se tidigare åtgärd. 2023-03-14 Ju fler som flyttar in i hamnen desto fler sakägare finns det som skulle kunna överklaga detaljplanerna. |
| Hållbarhet | Kvalitet | Politikens visioner - följder av ändrade visioner/beslut. | Ändrade eller nya beslut som avviker från tidigare beslut om inriktningar. | Ökade kostnader samt tidsförlängningar. Ev. lägre ambitioner | 2 | 3 | 6 | 10 000 | | | CS | Dialog med politiker. Upprätthålla workshop med politikerna, minst årlig. Information och dialog om projektet sker löpande på SBU (politsk styrgrupp pNH) | 2017-.05-09 Beslut om Hållbarhetsprogram (mål och krav) 2017-09 i SBU. WS med politiken/SBU mfl avseende programinnehåll G3 skedde oktober 2020 och inriktningsbeslut togs jan 2021. | 2016-10-11 Ansvaret flyttat till RG. 2017-12-05 HÅP antagen 2017-11-27. Valår kan påverka dagordning. 2019-02-07 Sannolikhet ökad från 2 till 3. 2019-12-12 Ansvaret flyttat från RG till PL 2020-08-19 Sannolikheten ändras från 3 till 2 pga bokad WS. 2022-04-22: Flyttat fr RG till CS/AR. Åtgärder och kommentarer uppdaterade. 2023-03-14 konsekvensen minskad till 3. | 2016-01-28 | 2018-05-29 Politiker bjuds in till projektet för rundvandring och information. 2019-02-07 Nytt styre i kommunen, vad innebär det för projektet? 2019-12-12 Vi bör anordna en ny "Öppen Hamn" för våra politiker under våren 2020. Öppen Hamn våren 2020 ej genomförd maa Corona. 2022-04-25 Inriktningsbeslut för G3 togs i SBU januari 2021 vilket minskat osäkerheten. 2023-03-14: Nedjusterad konsekvens till 3 pga att allt fler viktiga delar i innehåll och utformning är beslutade bla genom de markanvisningar som gjorts sedan förra mötet. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projekte t?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatu m** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| entreprenad | Kvalitet | Samverkansentreprenad - dåligt kittad beställarorganisation | Dåligt bemannade | Mindre bemanning och oklara roller i projektet påverkar möjligheten för samverkan. | 2 | 4 | 8 | 10 000 | | | AR | 2022-04-25 Projektet behöver få en projektorganisation beskriven för sig samt en plan för hur denna organisation skall bemannas. | | 2016-10-11 Sannolikheten minskad från 2 till 1. 2022-04-25 Sannolikheten ökas från 1 till 4. 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till AR. Sannolikhet minskad från 4 till 2. | 2016-01-28 | Organisationsplan är upprättad. Projektplan upprättad. Projektet upplever en bra samverkan med NCC. 2022-04-07 Fortsatt bra samverkan, men projektet saknar nu en bra organisation. Sannolikhet bör öka. Ev åtgärd som kan föreslås är införande av rollen delprojektledare genomförande |
| Projektledning | Övrigt | Projeketgrupp- sårbarhet kopplad till ej kompetensredundans | | | 3 | 3 | 9 | 2 000 | | | RG | | | 2016-10-11 Risken behandlas i punkt 92. Risken utgår. | 2016-01-28 | Se punkt 92 |
| VA | Övrigt | Risk för leverans/avledningsproblem VA pga elavbrott | | | 1 | 4 | 4 | | | | LK | | | 2016-10-11 Sannolikhet och konsekvens satta. P3:an omkopplad risken utgår. | 2016-01-28 | Bräddning P3:an |
| Hållbarhet | Övrigt | För få grönytor för att barnfamiljer ska vilja flytta hit | | | 1 | 3 | 3 | | | | CS | | | 2016-10-11 Risken utgår. | 2016-01-28 | Projektet har en grönytefaktor och en skelettplan |
| Projektledning | Tid | Detaljlösningar ej klara | | | 4 | 3 | 12 | 25 000 | | | RG | Jobba parallellt med design och kalkyl - ge utrymme för kalkylkontroller i systematiska arbetet | | 2016-10-11 Risken utgår. | 2016-01-28 | |
| sopsug | Ekonomi | Beslut om val av avfallsystem | Sena beslut | Osäkerhet i utformning, merarbete för alternativ utformning i FU (kv-terminal) | 2 | 3 | 6 | 5 000 | extra utrymme krävs på kvartersmark, permanent terminal | | DM | Ta höjd för alternativa utformningar (optisk 6-fr, alt mat+rest i sep. inkast) i första etapp. prel beslut KF 160620 optisk sortering | | 2019-02-07 Osäkerhet minskar då beslut fattats i samråd med Renhållningen avseende lucka, RFID, utrustning i terminal för G1-G2/DM190206 | 2016-01-28 | DM bör ansvara för denna risk. Nära samarbete med Renhållningsavd. DM kontrollerar/skriver kommentar. 2019-12-12 Daina ser över denna punkt. 2020-08-19 Beslut taget. Risken utgår. |
| sopsug | Ekonomi | Beslut om investeringsmedel i rätt tid för att klara progress | Sena beslut | Förkjutning i tidsplan | 3 | 3 | 9 | 5 000 | sopsug kommer in sent i övr planering, samverkan, LSO samt i kvarter | | DM | Back-up avfallshantering krävs: yta för avfallsinsamling (temp) på allmän plats måste reserveras . | | 2016-10-11 Risken utgår. | 2016-01-28 | Beslut finns |
| Entreprenad | Kvalitet | Gränssnitt och genomförande mot fastigheter och kvarter | avsaknad av gemensam tidplanering mellan genomförande av kvarter respektive allmän plats | Påverkar kvaliteten på grundförstärkning vilket i sin tur kan ge sättningar i gata. Svårigheter i samband med genomförandet av kvartersbyggnation och/eller allmän plats | 2 | 2 | 4 | 5 000 | | | JF | utred tidigt och ta alltid tidigt dialog om lösningar. Ange lösningsprincip och reservation för lösningar i markanvisningsavtal | | 2016-10-11 ~~Sannolikheten minskad från 4 till 2.~~ 2019-02-07 Ansvaret flyttas från PL till JF. Sannolikheten ökas från 2 till 3. Konsekvens minskas från 3 till 2. 2021-06-15 sannolikheten ökas från 3 till 4. kostnaden minskas från 10000kkr till 5000kkr. 2022-04-25 Sannolikheten minskad från 4 till 2 | 2016-01-28 | Vi har inom ESS bestämt att NCC EBH ca 2m in på fastghetsmark. Detta gör gränsnitten tydligare och minskar risken för påverkan av grundförstärkning. 2018-05-29 Skapa en dialog med byggherrarna hitta en teknisklösning som är acceptabel för båda parter. Oförändrad 2022-04-25 text gällande riskreducerande åtgärder bör kompletteras. JF |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kvan** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projektet?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatum** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Hållbarhet | Övrigt | Politisk oklarhet om kulturhus och pirbyggnad | Profilfrågor som kan påverka projektet och dess vision | | 4 | 3 | 12 | 50 000 | | | RG | Förankra inriktning och exploateringsgraden. Utred noggrant flera alternativ, stäm av politiskt program mm | 2017-12-05 Pir program och Galären presenteras under 2018. 2019-02-07 Planerade Work Shops under maj 2019. | 2017-05-09 Frågan lyft till SBU 8/3-2017. | 2016-01-28 | Frågan är lyft till politiken hösten 2016 Work shop skall hållas 2019-02-07 Se även punkt 149., samm arisk. En av dessa punkter bör utgå. 2019-12-12 Punkten utgår. |
| Hållbarhet | Övrigt | Oklar strategi om lokalanvändning och verksamheter i framtida hamnområde och relation och påverkan med bef staden | Dålig etablering av verksamheter som skapar stadsmässighet | Uppnår ej visionen om levande stadsdel samt målet om att förlänga stadskärnan | 1 | 4 | 4 | 20 000 | Delvis | | CS | Bevaka frågan bla. mötena med exploatörer (BYSAM) | 2017-12-05 Centrumledn. Inrättad / utökad med N.Handelsstad samt inkluderad i BYSAM. 2019-02-07 Work Shops och dialoger pågår. 2019-12-12 resurs för centrumledning 2020 oklar. | 2017-05-09 sannolikhet ändrad från 5 till 4. 2017-12-05 Sannolikheten minskad från 4 till 3. 2018-05-29 Ansvaret flyttat från RG till PL. Sannolikhet ändrad från 3 till 2. 2022-04-25 ansvar flyttas från PL till CS. Påverkansbeskivning och åtgärd reviderade 2023-03-14 Sannolikhet minskad till 1. | 2016-01-28 | Konsultstöd är upphandlat som stöd i frågan. Resurs för Centrumledning. Arbetsgrupp inom byggherresamverkan. PL justerar texten, nytt avtal med NE-Handelstad? Resurs för centrumledning fortfarande oklar, Tomas J från Norrtälje Handelsstad är delvis med och för dialog med byggherrar och projektet men i mindre omfattning än tidigare. Etablering av lokaler har hittills fungerat bra, lokaler som är på gång verkar också fyllas med verksamheter. 2022-04-25: Etablering av verksamheter går fortfarande bra - Inga tomma färdiga lokaler. 2023-03-14: markanvisningar av kv 9AB samt 13A har säkerställt de viktigaste verksamheterna i G3. Sannolikhet minskas till 1 |
| Hållbarhet | Övrigt | Parkeringsstrategi | Tydliga krav vid exploatering | | 3 | 2 | 6 | 1 000 | | | PL | LedgrM - påtala vikten av progress och tempo -deltaga i forum | Framtagande av parkeringstal för området pågår. Målsättning att detta skall vara klart 2018-06 | 2017-05-09 P-strategi beslutad 2016-12-19. Tillämpningsregler saknas men utredningsarbete pågår. 2017-12-05 Ansvar flyttta från RG till PL. | 2016-01-28 | Oklarhet råder. P-strategi återremiterad sep 2016. 2018-05-29. P-strategin är antagen av KF 2016-12-19. Vägledning för gröna parkeringstal är framtagen under 2017. Trafikplanerare från NK jobbar med respektive byggherre. Separata parkeringsavtal tas fram för resp. byggherre. Möjlighet till friköp för besöksparkering. Kraven är tydliga, sannolikheten kan sänkas från 3 till 1. 2019-02-07 Punkten utgår. |
| Hållbarhet | Övrigt | Det blir fult tycker allmänheten | | | | | 0 | | | | | *"Smaken är som baken, delad"* | | 2016-10-11 Risken utgår. | 2016-01-28 | |
| Hållbarhet | Övrigt | Konceptet Barn Båtar Bad ska hålla över tiden. | | | 3 | 4 | 12 | 1 000 | | | RG | Utveckla och driv BBB brett inom marknadsföring och aktiviteter och på hemsidan. Låt det alltid bli en del av plandiskussionen och projektförslag | | 2016-10-11 Risken behandlas i punkt 108. Risken utgår. | 2016-01-28 | Se punkt 108 |
| Hållbarhet | Övrigt | Slitage i Societetsparken | | | | | 0 | | | | | Öka underhåll | | 2016-10-11 Risken utgår | 2016-01-28 | |
| Förvaltning | Kvalitet | Projektförutsättningar - att rätt/efterfrågad kvalitet levereras vid överlämnande - EJ klarlagda överlämningsrutiner | Ej klarlagda rutiner | Felaktig kvalitet på överlämnadet | 4 | 2 | 8 | 3 000 | | | RG | Ta fram överlämningsrutin som beskriver rutiner, omfattning och ansvarsöverlämning | | 2016-10-11 Risken behandlas i punkt 113. Risken utgår. | 2016-01-28 | Förvaltare medverkar i processen.Se punkt 113 |
| VA | kvalitet | Provisorisk drift för tryckledning | | | 2 | 5 | 10 | 5 000 | | | AD | | | 2016-10-11 Ny risk. 2017-05-09 skrivit in sannolikhet/konsekvens/ kostnad. 2018-05-29 Ansvaret flyttat från LK till AD | 2016-10-11 | 2018-05-29 AD ser över kommentarer. 2020-08-19 Omkoppling till ordinarie drift är utförd. Risken utgår. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projekte t?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatu m** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| VA | Miljö | Bräddning av avloppsvatten under ur-/inkoppling av tryckledningar och ventiler. | | | 2 | 3 | 6 | 1 000 | | | AD | | VA har utfört några omkopplingar och skapat rutiner för dessa jobb. | 2016-10-11 Ny risk. 2018-05-29 2019-02-07 Sannolikhet minskad från 5 till 3. Arbeten sker under planerade former. 2019-12-12 Sa ändrad från 3 till 2 | 2016-10-11 | 2018-05-29 AD ser över kommentarer.2020-08-19 Omkoppling till ordinarie drift är utförd. Risken utgår. |
| Sopsug | Tid | Permanent sopsugterminal vid ROS med anslutnade sopsugledning från NH till ROS via Krukmakaregatan kan inte färdigställas i tid. | Tekniska problem på Enen 1, Krukmakaregatan, brist på byggare. | Sopsugen kan inte driftsättas direkt med permanent terminal q1 2019. Kärlhämtning måste anordnas för inflyttade kvarter (Renhållningsavd). Om tillfällig terminal krävs ökar kostnaden. | 2 | 2 | 4 | 5 000 | DELVIS | | JE | Tydlighet och förankring internt i kommunen avseende vikten att sopsugterminal + ledning kommer på plats | | se 142 2017-12-05 Ansvar flyttat från DM till JE | 2016-10-11 | 2019-02-04 Cobab kontrakterad som samverkansentreprenör. Tidsplan stäms av. Sopsugsterminal planeras tas i drift Q2/Q3-2019. Entreprenaden är påbörjad, denna risk utgår. |
| Sopsug | Ekonomi | Permanent sopsugterminal vid ROS med anslutande sopsugledning från NH till ROS via Krukmakaregatan kan inte färdigställas i tid. | Tekniska problem på Enen 1, Krukmakaregatan, brist på byggare. | Sopsugen kan inte driftsättas direkt med permanent terminal q1 2019. Kärlhämtning måste anordnas för inflyttade kvarter (Renhållningsavd). Om tillfällig terminal krävs ökar kostnaden. | 2 | 2 | 4 | 5 000 | DELVIS | | JE | Tydlighet och förankring internt i kommunen avseende vikten att sopsugterminal + ledning kommer på plats | | se 141 2017-12-05 Ansvar flyttat från DM till JE | 2016-10-11 | 2019-02-04 Cobab kontrakterad som samverkansentreprenör. Terminalbyggnad kommer att bli dyrare än budget. Färdigställande tid skall inte vara något problem. Entreprenaden är påbörjad, denna risk utgår. |
| sopsug | Tid | Överklagande av Terminalbyggnad. | Boende kring ROS kan överklaga bygglov Sopsugsterminal. | Kan innebära att vi inte kan bygga terminalen enligt tidsplan. Innebär vidare att vi inte kan starta anläggning Q1-2019 | 5 | 2 | 10 | 1 500 | Nej | | JE | Vi har ett gällande bygglov. Går att starta processen trots ev. överklagan. | DM171130: Alternativ : tillfällig terminal inom området? Ny lokalisering av terminal inom området/mot Lindholmen? | DM 171130: MoMD sista instans | 2017-05-09 | Inväntar Länsstyrelsens beslut. Mitten av oktober 2017-12-05 Inväntar Mark och miljödomstolens beslut.Förväntas i april 2018. Påverkar i dag inte tidsplaneringen nämnvärt .Kvarstår 2018-05-29 Får vi inte ett beslut ganska snart så kan detta bli en kritisk punkt. 2019-02-04 Mark och miljööverdomstolens beslut var att bevilja bygglov. Entreprenaden är påbörjad, denna risk utgår. |
| sopsug | Ekonomi | Dyr teminalbyggnad/skal (inkl omdraging av bef ledningar ROS) | Överhettad byggmarknad | ÖK budget överskrids | 5 | 2 | 10 | 6 600 | JA | | JE | | DM 171130: Ändrad upphandlingsform t direktupphandling | 2017-12-05 Ändrat sannolikhet från 2 till 5. Ökat kostnad från 1000kkr till 4000kkr. 2019-02-04 kostnad ökad från 4000kkr till 6600kkr | 2017-05-09 | Inväntar anbud e-avrop öppninggsdatum 2017-09-30 2017-12-05 Inlämnade anbud blev dyrare än vad vi beräknat. Håller på att titta på alternativ upphandlingsform. 2018-05-29 Entreprenör upphandlad, verkar dock vara svårt att hitta kostnadsbesparingar utan att riskera bygglov. 2019-02-04 Risk har fallit ut. Cobab kontrakterad som samverkansentreprenör. Terminalbyggnad kommer att bli dyrare än budget. Färdigställande tid skall inte vara något problem. Risken har utfallit och redovisats i prognoser. Punkten grönmarkeras i detta forum. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | holikhet (kver | | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| sopsug | EKONOMI | Anslutningsavgift urholkas. BESLUT SAKNAS på KF_nivå? För att justera anslutningsavgift + index för G3 kv 9-14 | Fokus på G1-G2 2020-08-19 Gäller även G3. | | 3 | 4 | 12 | 10 000 000 | NEJ | | AR | KRÄVS BESLUT att höja anslutningsavgift enligt Rogers dragning Styrgrupp 2021. | pNH kan skriva in beslut då det fattats höjd anslutningsavgift i avtal + Indexera reglering i avtal. | 2017-12-05 DM ansvarar. 2019-02-07 Indexuppräkning i anslutningsavtal med KPI formulerad mha Foyen, fr o m G3/DM 2021-06-15 Anslutningsavtal tas fram för G3 kv 9-14 innebär höjd nivå + indexering anslutningsavgift. Kv 15 har indexering men ej nivåjustering (pågående)/DM 2023-03-14 Ansvar läggs på AR | 2017-05-09 + **2021 hösten** | Indexeringsklausul måste diskuteras för kv 15 som frågar v 2022. 2022-04-25 Har tagits upp på styrgruppsmöte 2022-03-09. Ett ärende ska beredas tillsammans med NVAA. KF ska fatta beslutet. DM har kompletterat text "Händelse" och "Förslag på åtgärd" 2023-03-14 Beslut gällande nya anslutningsavgifter väntas inom kort. |
| Societetsparken | tid | Parkåtgärder som påverkar tid och tillgänglighet för hamnprojektet | Sent anmäld samband med hamnprojektet | GC-bro, närliggande arbeten på norra sidan påverkas av beslutsfattande av och kring ev projekt i Societetsparken. | 4 | 2 | 8 | 20 000 | Ja | | RG | Samråd och lyfta frågan i LedgrM | Utredningsarbete har skett genom pNH - leder till ökad insyn och förståelse | 2017-12-05 Punkten utgår Societetsparken ingår ej i denna entreprenad. Förstärkningsåtgärder för bro utförs i broentreprenad. | 2017-05-09 | |
| Investeringsbeslut G3 | Ekonomi | Att beslut ej tas - att beslut försenas | Staden har omfattande investeringar på gång - oklart om hamnens prioritering ändrats. | Arbeten i G3 kan ej utföras som planerat, eller intjänad tid kan ej utnyttjas i gynnsamma tider (låg ränta mm) | 3 | 4 | 12 | 50 000 | Nej | | PL | Informera, förankra tidigt, visa underlag DoFM | samråd och analys sker under hösten 2017, beslutsunderlag klart 2017-08 | 2019-12-12 Ansvar flyttas från RG till PL | 2017-05-09 | info har påbörjats kv 1-2 2017 - beslut i kv 3 2017. Info i StyrgM för hamnen . 2019-02-07 Se även punkt 57. samma risk! En av dessa punkter bör utgå. 2020-08-19 Investeringsbeslut för G3 är erhållet - Punkten utgår. |
| Hotell | Ekonomi | Frågan om hur kalkyl kan och får ändras med anledning av ev lokalisering av hotell i hamnen. | Byggrättsvärde för bostäder är högre än motsvarande värde för hotell eller annan etablering. Kan lägre intäkt accepteras för att få något annat? | Värdeförlust ca 30-35 mnkr | 2 | 3 | 6 | 50 000 | Ja | | PL | informera, beskriv förutsättningarna i LegrM, StrgM och brett i övrigt. Möjliggör beslut på sakliga grunder. WS med politiken/SBU avseende programinnehåll G3 bokat oktober. Målet är att besluten/direktiven ska säkerställas innan årsskiftet. | 2017-12-05 Inskrivet hotel i 9B 2017-06, förankrat i SBU 2017-06-01. 2020-08 Programfrågor för G3 hanteras i ett första steg på WS med politiken (styrgrupp m.fl.) och tjänstemän den 8 oktober. | 2017-12-05 Konsekvens minskad från 4 till 3. 2019-12-12 Ansvar flyttas från RG till PL | 2017-05-09 | 2019-12-12 Avvaktar politiskt beslut. Kalkyl bygger på BRF. Investeringsbelsut bygger på intäktsbedömningar gjorda med antagande BR i samliga kvarter och information om att intäktssidan/balansen förändras om andra beslut ex. hotell fattas. 2021-06-15 Se punkt 194, denna punkt utgår. |
| Allaktivietshus | Ekonomi | Frågan är när och om och hur man de facto ser på en etablering av allaktivietetshus på piren (9 C) - koncept, utbyggnad, upprättållen eller ökat intresse beror på viljan och beslut kring allaktivitetshuset | Allaktivitetshus eller kulturhus har länge varit beskriven. Nu har konsekvenser, lokalisering utretts och stabiliterats. Lämplig lokalisering och ekonomisk konsekvens är bäst på pirlokaliseringen. | Intresse, behov av beslut mm påverkas av viljan, förmågan till kontinuitet och beslut i tiden. | 2 | 4 | 8 | 20 000 | Ja | | RG | informera, beskriv förutsättningarna i LegrM, StrgM och brett i övrigt. Möjliggör beslut på sakliga grunder. | 2017-12-05 Ingår som underlag i planprogram 2018-Q1. Förslag visas våren 2018 i syfte att skapa intresse och insikt i förutsättningarna för vidare diskussion. | | 2017-05-09 | 2019-02-07 Se även punkt 132 samma risk! En av dessa punkter bör utgå. 2019-12-12 Punkten utgår. |
| sopsug | Kvalitet | Buller vid inkast | Byggherrar projekterar fel, för litet fritt luftflöde | Störning kringboende | 1 | 3 | 3 | | DELVIS | | DM | | Noggrannhet vid projektering, bygglovgivning | 2019-02-07 Konsekvens minskas från 4 till 3. 2022-04-25 Sannolikhet minskas från 2 till 1 | 2017-11-20 | 2018-05-29 DM kontrollerar ev. ändringar. 2021-06-15 DM: Naturvårdsverkets verksamhetsbullerkrav gäller även vid inkast (hela maskinen). Sopsugning sker i regel dagtid. Ljudnivå OK i drifttagen del kv 1-4. 2022_04-06: Har inte hört några klagomål från drift. 2023-03-14 Punkten utgår. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | nolikhet (k | ver | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| sopsug | Arbetsmiljö | Person/djur ramlar ned i verksamhetsinkast placerat utomhus (kv 1) | Luckan går inte igen efter öppning. | Risk för allvarlig personskada. | 1 | 5 | 5 | | JA | | DM | Logiwaste ska säkerställa att verksamhetsinkast med stor/låg lucka utrustas med fallskydd | Framfört till Logiwaste vid ekonomimöte. Lösning finnsoch ska redovisas av LW | 2018-05-29 Sannolikhet ändrad från 3 till 1. | 2017-07-01 | 2017-12-05 Ta en dialog med DM skall denna risk redovisas? Borde vara en självklarjet att Logiwaste inte får projektera en farlig produkt. FRÅGAN HANTERAS AV LOGIWASTE, verksamhetsinkast får fallskydd./DM 171211 2019-02-07 Frågan utgår /DM |
| sopsug | Ekonomi | Driftstörning -stopp pga handhavandefel (extra kostnad) | Handhavandefel, för stort avfall slängs i inkast för boende. | Ökade driftkostnader, påverkan på sopsugtaxa/drift | 5 | 1 | 5 | Ett stopp kostar kanske 3kkr att åtgärda. Vippinkast + 3,475 kkr/inkast + moms | JA | HÖG | DM | Inkast förses med volymbegränsning som hindrar fel avfall (typ Bankboxinkast) | à-pris inhämtat från leverantör. Ska avropas före årsskiftet 17/18. Avropat 171211 | OK från jan paymer/Renhch 171211 | 2017-07-01 | RISK UTGÅR/ DM 171211 2018-05-29 DM kontrollerar skall risken utgå från detta forum, ligger risken hos driften? 2019-02-07 Risken utgår från detta forum /DM |
| sopsug | Ekonomi/tid | Mindre/senare intäkt-anslutningsavgift pga fördröjning i utbyggnad oavsett skäl (Corona, krig i Ukraina, höga material-/ energipriser, leveransproblem…) | G3 utbyggnad senareläggs | Ökade kapitalkostnader på sopsugprojektet, stor andel anslutningsavgifter ligger i G3 | 4 | 4 | 16 | ??? Dubblering av stålpriser, kraftigt höjda diesel och elpriser, betong mm. | NEJ | HÖG | DM | LYFT RISKFRÅGA TILL Politiken | 2021-06-15 Anslutningsavtal tas fram för G3 kv 9-14 innebär höjd nivå + indexering anslutningsavgift. Kv 15 har indexering men ej nivåjustering (pågående)/DM | DM kompletterar med kostnad och förslag på åtgärd. 2019-02-07 Beslut i samråd med Renh att terminalutrustning beställs för G1-G3, med möjlig utbyggnad./DM. 2022-04-25 Kontrollera om DM har höjt Sannolikhet och konsekvens? | 2017-12-05 | 220406 DM: RISKANALYSEN måste lyftas till högre nivå. CS Avisera risken är en sak. Om det behövs/finns beslut som kan tas för att åtgärda något så behöver vi föreslå det. 2023-03-14 DM förtydligar frågan. 2023-03-27 Daina: Anslutningsavgifterna sopsug höjs och följer indexutveckling för kv 9-15. Redan nu syns en kraftig inbromsning i bostadsbyggande pga av ränteläget och lågkonjunktur. Om byggtakten minskar kommer intäkterna att dröja, och kapitalkostnadernas andel / ekonomin påverkas för kommunens sopsug, vilket kan betyda att kommunen kan behöva ge aktieägartillskott i samband med överlåtelse av |
| Entreprenad | Ekonomi | Ytterliggare grundförstärkning Sjötullstorget | Dagens överlast verkar inte räcka för att sänkning skall stanna av | Mer/ny grundförstärkning | 4 | 2 | 8 | 2 000 | | | RZ | Utredning pågår ev. lättfyllning | | | 2017-12-05 | Risk utgår 2018-05-29 |
| Hamnkontoret | Kvalitet | Flytta av etablering och projektkontor | vi inte samlokalisering med NCC/projektgruppen | Sämre samarbete | 2 | 2 | 4 | 2 000 | JA | | | Arbeta för en samlokalisering | | 2021-06-15 konsekvens minskad från 3 till 2. | 2017-12-05 | Flytt kommer troligtvis att krävas till år 2021. Vid flytt planeras en eventuell samlokalisering i bodetablering. Flytt är planerad att ske i början av år 2023. 2022-04-07 Kvarstår, mandat att besluta om etablering/projektkontor? Vilken kostand medför ny etablering och flytt? Det avgör var beslut tas. 2022-04-25 Planerad tid för flytt av etablering är Q2-2023 2023-03-14 Punkten utgår. |
| Miljö | Ekonomi | Muddring vid Midsommarplatsen måste utökas | Dåliga massor | Ökade muddringskostnader | 2 | 4 | 8 | 2 000 | | | SE | Börja titta på geotekniken för midsommarplatsen | | | 2017-12-05 | 2018-05-29 Arbetet, geoprovtagning och projektering har påbörjats. 2019-02-07 Beslutat om att använda sig av annan metod. Punkten utgår. |
| Miljö | Tid | Ej genomförbar lösning framtagen till tillståndsansökan paket 2 (Galären) | Vi söker tillstånd i ett tidigt skede - Om vi projekterar för lite eller ändrar oss stämmer det inte | Vi kan inte genomföra slutligt önskad lösning om ej stämmer i huvudsak med ansökan. Kan innebära nya tillståndsansökan med försening på 2 år. | 3 | 4 | 12 | 1 000 | | | AA | Involvera entreprenör i projektering för tekniskbeskrivning. Projektera till systemhandling. Satsa på ordentliga undersökningar i tidigt skede. 2022-04-22 Jämför de olika utförande alternativen och utifrån dessa förutsättningar ta ett beslut. | 2018-05-29 Entreprenör och underentreprenör med och granskar systemhandlingsprojekteringen. Genomför alla undersökningar tex geo så bra att vi ska känna oss säkra. 2020-08-18:Teknisk beskrivning i tillståndsansökan blev väl bearbetad och granskad och ansökan inkluderar provisorier. Tillstånd erhölls 2020-01-10. 2021-06-15 sannolikheten ökad från 1 till 3. Ansvaret flyttat från CS till AA. | 2020-08-18 Sannolikheten ändrad från 2 till 1 då lösning väl bearbetad för tillståndsansökan och tillstånd erhållits. | 2017-12-05 | 2019-02-07: Konstruktionerna granskas av NCC, Hercules mfl på entreprenörssidan för att säkerställa byggbarhet och få med viktiga provisorier i Teknisk beskrivning. 2020-08-18: Konstaterat att risk bör kvarstå åtm till detaljproj är klar. 2022-04-22 NCC har lyft frågan om ett utförande som ej beskrivits i ansökan. 2023-03-14 Punkten utgår. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | holikhet ( | kver | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Miljö | Ekonomi | Vi inte kan ta hand om länsvattnet i önskad omfattning | pga kapacitet i damm/reningssystemet | risk för stopp/begränsning i framdrift av produktion | 2 | 3 | 6 | 5 000 | | | AA | Ökar systemets kapacitet. Annan typ av produktionsplanering 2018-05-29 Anvsaret flyttat från RZ till CS | Länshållningshantering diskuteras varjke månatligt Miljömöte i ESS | 2019-02-07 Ansvar flyttat från CS till AA. Sannolikhet minskad från 3 till 2. | 2017-12-05 | 2019-02-07 Framtida flytt av sedimentationsbassäng kommer att behöva ske. Ny plats /lösning behöver tas fram. 2019-12-12 Punkten utgår |
| Miljö | Miljö | Vi kan inte uppfylla gällande riktvärden för utsläpp av länsvatten i viken | För höga kvävehalter. Går ej att redusera dessa halter. För höga flöden minskar reningen av partikelbundna föroreningar | risk för stopp/begränsning i framdrift av produktion | 2 | 4 | 8 | 10 000 | | | AA | Utreda ev. möjligheter till att reducera kvävehalterna i länshållningsvattnet. Kontinuerlig diskussion med entreprenör för optimering av reningssystemet 2022-04-22 Se till att få snabbare testsvar från laboratoriet | 2018-05-29 Länshållningshantering diskuteras varjke månatligt Miljömöte i ESS Konsekvens ändras från 5 till 4. | 2019-02-07 Ansvar flyttat från CS till AA. 2019-12-12 Sa ändras från 2 till 1. 2021-06-15 Sannolikheten öked från 1 till 2. | 2017-12-05 | 2019-02-07: Enstaka överslag sker och kommuniceras till Bygg &Miljö. Generellt funkar reningen bra. 2022-04-22 Väldigt långa ledtider på laboratoriet. |
| Kommunikation | Kvalitet | Oklart hur pNH skall kommunicera med kommunen | omorganisation, ny ledning 2016. | bristande kommunikation, konflikter samt otydliga/sena beslut i organisationen. | 4 | 3 | 12 | 10 000 | Nej | | PL | ta fram tydlig kommunikationplan centralt och SB-avdelningen. | Lyft frågan till Sbdir (möte 171214) samt till Ledningsgrupp (senast 171206). | Uppföljning 2018-01 2019-12-12 Ansvar flyttas från RG till PL | 2017-12-05 | PL stämmer av med RG. 2020-08-19 Se pkt 38 - samma sak? Risken utgår. |
| Mark&Exploatering | Kvalitet | Förändring av inriktning tex Hyresrätter, vård & omsorg mm | Marknadsförändring | Helhetsbilden riskerar att ändras för stadsdelen | 1 | 2 | 2 | 10 000 | JA/Delvis | | AR | Dialog med kommunledn och exploatör, beredskap för beslut eller åtgärder. 2022-04-22 Bevaka framtida markanvisningar samt bevaka kapacitetsutredning. | Samtal löpande med berörda exploatörer och kommunledning. | Uppföljning 2018-02 2019-12-12 Sa ändrad från 4 till 2. Ansvaret flyttas från RG till PL 2020-08-19 Sannolikheten ändras från 2 till 1. Inriktningsbesluten i SBU jan 2021 innebär minskad risk. 2022-04-22 Ansvar från Pl till AR. | 2017-12-05 | Besked är lämnade avseende inriktning HR, vård & omsorg. Ej fler vårdboenden. Beslut om 20% HR uppfylls i G2. Antaget BR i hela G3, kan komma beslut om hotell, kultur mm under hösten 2020 2022-04-07 Vem ansvarar för dessa frågor. Inriktningsbeslut om hotell är taget i januari 2021. Markanvisning pågår. Möjlighet till förskola har säkrats med reservationsyta. I nuläget troligen ingen stor risk för inriktningsförändringar av stor betydelse |
| Efterbehandling | Miljö | Risk att föroreningar påträffas i sanerad//friklassad ruta vid senare schakt | Slarv hos entreprenör eller att man låter delyta bli kvar till senare pga någon praktisk komplikation | Risk för kompletterande efterbehandlingsåtgärder | 3 | 3 | 9 | 1 000 | Delvis | | AA | Vi ska aldrig låta entreprenören avsluta en entreprenad innan slutrapport är upprättad och godkänd av oss (och helst tillsynsmyndigheten). Vi ska undvika att lämna ytor till senare av diverse praktiska skäl. | | 2019-02-07 Ansvar flyttat från CS till AA. Sannolikhet minskad från 3 till 2. 2019-12-12 Sa ändrad från 2 till 3. | 2018-05-29 | Risken har inträffat i etapp 2A 2019-12-12 AA skriver en ny risk "spinn of" på denna risk gällande sena UE (ÄF). 2022-04-22 Långa ledtider slutrapport från tillsynsmyndighet. Påverkar avslut av huvuddelar i entreprenaden. 2023-03-14 Punkten utgår, se punkt 5. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projektet?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatum** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Vattenverksamhet | Tid | Samrådssynpunkter indikerar tydligt motstånd mot delar i planerad verksamhet inom Galären. Kan påverka genomförbarhet | främsta problem: Sjöfartsverk mfl oroliga för säkerhet fartyg contra bad och contra fritidsbåtar samt Länsstyrelsen anser att dammen fortsatt blir del av recipient och MKN ska uppfyllas i dammen | Tillståndsprocessen kan bli besvärlig och ta längre tid, Risk för överklagan. Risk för att vi ej får tillstånd till delar av planerad verksamhet och att vi ej kan leva upp till vision och planerad utformning/funktioner | 1 | 3 | 3 | 1 000 | Delvis | | CS | Komplettera planerade utredningar för att kunna svara mot synpunkter tex riskanalys sjöfart och fler miljöutredningar; Be miljöjurist titta på recipient-MKN-frågan | | 2019-12-12 Sannolikhet minskas från 2 till 1. | 2018-05-29 | 2019-02-07: Maritim riskanalys har genomförts och mindre justeringar av projektet har skett (inga flytbryggor öster om badet samt tillägg av pålrad med ledverk söder om badet som påkörningsskydd). Flera andra utredningar utförda för att få en solid tillståndsansökan (bottenfauna, oceanografi, fördjupa dagvattenbilaga), geoteknik, avvattnings och polymertest mm. Miljökvalitetsnormer utreds och adresseras i tillståndsansökan - I nuläget oklart hur myndigheterna kommer att agera i prövningen. Vi argumenterar för att det är bättre för recipienten att göra åtgärd i form av rening än att ingen rening alls sker av uppströmsvattnet (vilket är det enda alternativet). 2019-12-12: inga allvarliga yttranden över ansökan hittills i prövningsprocessen. Tillstånd från mark- och miljödomstpolen erhölls 2020-01-10. Risken utgår. |
| Entreprenad | Ekonomi | Påtagligt dyrare huvuddelar än kalkylerat | Marknasdläget. Stigande inflation och räntekostnader. Krig och pandemi påverkar marknaden. | Dyrare entreprenader påverkar lagd prognos. Dyrare slutkostnad. | 4 | 4 | 16 | 50 000 | | | AR | 2022-04-22 Löpande information/underrättelse till styrgrupp etc. | 2019-12-12 Nya kalkyler har tagits fram med mer fakta från tidigare utförda nyckeltal. Borde borga för säkrare kalkyler/prognoser. 2021-06-15 Risken har inträffat avseende HDG:1, kalkyl betydlig dyrare än budgetkalkyl för G3 - budgetreserv har nyttjats till ganska stor del för att täcka fördyringen. Sannolikheten ökas från 2 till 4. | 2021-06-15 Bevaka totala kostnaderna för kommande huvuddelar. Jobba med att hitta billigare lösningar alternativt acceptera avvikelser eller plocka bort anläggningar, lyfts till styrgrupp och politik om nödvändigt. 2022-04-22 Knosekvens höjd från 3 till 4. Ansvar flyttat från PL till AR | 2018-05-29 | Sannolikheten sänks från 4 till 2. Beslutade investeringsmedel och prognosrapportering bygger bl.a. på kalkyler från NCC. Samtliga etapper har investeringsbeslut. 2021-06-15 Sannolikheten ökas från 2 till 4 med anledning av felmängdningar i förkalkyler från NCC mm. 2022-04-07 Risken bör höjas pga av dagens osäkra marknad. Konsekvens bör ökas till 4. Denna punkt känns som att den överlappar med risk nr 8 2023-03-14 Punkten utgår. Slås samman med punkt 8 AR ser över punkt 8. utgår. |
| Kommunikation | | Bristfällig kommunikation till ny inflyttade i området | Avsaknad av en dedikerad komminikatör i projektet | Dålig/bristfällig kommunikation. Missnöjda boende. | 2 | 2 | 4 | | | | AR | | 2020-08-19 PL kompletterar med inarbetade åtgärder. 2021-06-15 Välkomsbrev skickas ut till inflyttade, informationsmöten med inflyttade hålls när det är möjligt avvakta Coronaläget. Hittills nöjda invånare i området. | 2019-12-12 Ansvar flyttas från ES till PL. 2022-04-22 Sannolikheten ökad från 2 till 4. 2023-03-14 Ansvar flyttas från PL till AR. Sannolikhet minskas från 4 till 2. | 2018-05-29 | Kommunikation och projektledning har gemensamt tagit fram en plan och aktiveter för kommunikation med inflyttade och delvis verkställt för inflyttade i kv 1. Finns beskrivet i kommunikationsplanen. Arbete pågår. Informationsmöten och välkomsbrev hålls/skickas löpande till inflyttade. Uppmaning om att prenumerera på Nyhetsbrev och följa Norrtälje växer mm. Frågan även lyft/diskuterad på BYSAM för input om idéer från byggherrar - ej fått så mkt återkoppling från dem om idéer. 2022-04-07 Projektet saknar någon som är ansvarig gällande kommunikationsfrågor. Sannolikhet bör ökas rejält. 2023-03-14 Projektet har nu tillgång till en kommunikatör. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projekte t?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatu m** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Hamnkontoret | Ekonomi | NE-Hamn tar kostnader som borde ligga på andra projekt. | | | 1 | 2 | 2 | | | | PL | 2019-12-12 Risken har ej infallit under 2019. Sannolikheten sänks från 3 till 1. | | | 2018-05-29 | PL bevakar och lyfter frågan löpande. Ej fått något tydligt besked. 2022-04-07 Utgår |
| VA | Övrigt | Avsaknad av rutiner för överlämnande av VA-anläggning. Gränsdragning och skyldighet mellan pNH och VA är otydlig. | pNH äger anläggning som de inte har kunskap eller möjlighet att drifta | att anläggning inte blir överlämnad | 4 | 3 | 12 | | | | AO | Ta fram rutiner för överlämnande. Överlämnade möte inbokat. 2023-03-14 Framtagna rutiner börjar fungera. | 2019-12-12 Sa ändrad från 3 till 5. 2022-04-22 Rutiner för överlämnade är framtagna | 2020-08-19 Nytt möte behöver hållas inför höstens kommande överlämningar. AD bokar mötet och kallar pNH och NCC, med agendan: Genomgång och uppdatering av föreslagen rutin.<br>Genomgång av planerade överlämningar under hösten. 2022-04-22 Ansvar flyttat från AD till AO. 2023-03-14 Sannolikheten sänkt från 5 till 4. | 2018-05-29 | |
| Entreprenad | Kvalitet | Dålig produkt beroende på bristande kompetens | | | 1 | 3 | 3 | | | | JF | | 2020-08-19 JF kompletterar med inarbetade åtgärder. | 2019-12-12 Sa ändrad från 3 till 2. 2020-08-19 Sannolikheten ändrad från 2 till 3. 2021-06-15 Sannolikhet minskad från 3 till 2 2022-04-22 Sannolikhet minskad från 2 till 1. Konsekvens minskad från 4 till 3. | 2018-05-29 | Oförändrad. Byte av UE på klippor. Resultat av produkt ser vi till våren. 2023-03-14 Punkten utgår. |
| Entreprenad | Ekonomi | Provisoriska lösningar | Beroende på att intilliggande byggherrar/kvarter inte är klara | Blir inte färdig med huvudelarna. Kostar mer pengar. | 5 | 2 | 10 | 1 000 | | | JF | | Kostnader för provisorier tas med redan i kalkylen | 2019-12-12 Sa ändrad från 4 till 5. Kon ändrad från 3 till 2. 2022-04-22 kostnad minskad från 5000 till 1000. | 2018-05-29 | Sannolikheten bör ändras till 5 |

2021-06-15 2023-03-14

| Händelse Risk att… | Orsak …pga… | Påverkan …vilket medför |
|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | nolikhet (1-5) | kvere | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunikation | Övrigt | Norrtälje Hamn blir mindre synligt. | Samtliga stadsutvecklingsprojekt samordnas ed en kommunikationsplan etc. 2022-04-22 finns ingen kommunikationsplan sedan 2019 | Risken kan bli att NE-Hamn som varumärke blir mindre tydligt då den måste lämna/dela plats med andra stadsutvecklingsprojekt. | 2 | 2 | 4 | | | | AR | 2019-12-12 Gör om hemsidan och lägg länk till Norrtälje växer mer tillgänglig. Norrtälje växer är up and running - vet ej hur flödet till NH förändrats om det har ökat/minskat. PL stämmer av med kommunikation om man kan se ngn förändring/skillnad i antal besökare. 2021-06-15 Norrtälje Växer är etablerad sedan en tid tillbaka, det går fortfarande att söka på Norrtälje Hamn. Norrtälje Hamn är "vida" känt inom Sverige, vi håller många studiebesök och informationsutbyten med andra kommuner och företag mm. För tillfället sker "studiebesöken"/presentationerna digitalt. | Med en kommunikatör för alla stadsbyggnadsprojekt har det även skapats en gemensam helhet för projekteen. Detta för att underlätta arbetet och för att få en gemensam plattform och förhoppningsvis ett starkare varumärke. Det möjliggör att man kan sjkapa mer med färre resurser och Norrtälje kommun blir tydlig i sin avsändare. | 2019-12-12 ES punkter flyttade till PL 2022-04-22 sannolikhet ökad från 2 till 3. Ansvar flyttat från PL till AR. 2023-03-14 Sannolikheten minskad från 3 till 2. | 2019-02-07 | 2023-03-14 Kommunikatör finns tillgänglig för projektet. |
| miljö - avfallshantering | övrigt | Källsortering ÅVS | FTI ställer inte ut några ÅVS:er pga ändrad lagstiftning. | minskad återvinning, större restavfallsmängd i sopsug | 4 | 2 | 8 | - | nej | | DM | 2021-06-15 DM : Brf/FÄ har informerats om möjlighet att låna ÅVS-ytor för att beställa hämtning från FTI. TIS ska utses 2021 och senast april 2025 ska alla fastighetsägare bostäder erbjudas hämtning FNI/KNI kvartersnära. Platsen kommer passa bra för KNI-bottentömmande behållare/kranbil. | | | 2019-02-07 | 2019-12-12 Två kvarter inflyttade och snart flyttar det tredje in. Innebär att dom boende slänger mer sopor i kärl istället för att källsortera. Konsekvens blir fulla kärl med risk för skadedjur och förstörda ytskickt. När sopsugen är i gång finns drift för att man slänger felaktiga sopor där om det inte finns någon tillgängliga ÅVC. 2022-04-06: Fortsatt oklarhet i lagstiftning ansvar insamling . KonceptÅVS förslag har presenterats av pNH för NVAA och TKN ordf 2023-03-14 DM ser över denna punkt. |
| miljö - avfallshantering | övrigt | Kvartersnära ÅVC | Kommunalt ointresse? | sämre utsortering av skadliga material, miljöstatusen i området sänks | 5 | 3 | 15 | | Nej | | DM | 2021-06-15 DM: NVAA bör hantera frågan, då den ligger under kommunalt avfallsansvar/drift och avfallstaxa. *Frågan lyfts av PNH (PN &CS) till styrgruppen tillsammans med övriga hållbarhetsfrågor där projektet saknar full rådighet. | | 2019-12-12 Sa ändrad från 2 till 4. 2021-06-15 sannolikheten ökat från 4 till 5. konsekvensens ökat från 2 till 3. | 2019-02-07 | 2023-03-14 DM ser över denna punkt. |
| Mark&Exploatering | Kvalitet | Nya aktörer som köper mark av befintliga byggherrar kanske har lägre ambitioner för projektet i helhet. | Byggherrar säljer vidare marken till andra aktörer. | Norrtälje Hamns hållbarhets- och gestaltningfrågor och ambitioner kanske inte förs vidare till ny aktör | 3 | 3 | 9 | | JA | | CS | Projektet måste bevaka överlåtande av avtal mellan byggherrar och föra kunskap/ambitioner vidare till ny aktör. Viktigt att vi har startmöten och samordnar dessa aktörer. | Bevakning och kommunikation sker vid överlåtelser. Avtal ska alltid ange att kommunen ska godkänna överlåtelser och att alla villkor ska gälla även ny aktör. | 2021-06-15 sannolikheten ökas från 2 till 3. | 2019-02-07 | Viktigt att reglera allt viktigt som går med avtal samt hålla koll i alla skeden. Dialog med nya aktörer så att de förstår att kraven gäller och att vi avser att säkerställa dem hela vägen. 2022-04-08: Ökad risk att vi inte får reda på överlåtelser.pga avsaknad av projektledare samt delprojektledare exploatering (nu bara Mex-ingenjör på kort avtal) Detta påverkar denna risk. Ev borde dock bevakningsfrågan bli en ny egen risk. 2023-03-14:Inarbetade åtgärder kompletterad |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | nolikhet (kver | | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bro | Kvalitet | Bron inte byggs | Dyrare än budget | Kan påverka projektet som anser att bron är en viktig del av helheten för området. Skulle i värsta fall få byggherrar att hoppa av projektet. | 3 | 3 | 9 | | DELVIS | | JE | Redovisa med tydliga PM och informera vikten av en bro. | | | 2019-02-07 | Beslut taget att bron skall byggas. Skanska kontrakterad för uppdraget. Avtal skrivet som ryms inom budget. Konstnader bevakas och prognoser utförs till Statusrapporterna. Punkten grönmarkeras i detta forum. 2019-12-12 |
| Projektledning | | Ledningsgrupp se punkt 94 | | | | | | | | | | | | | | Punkten utgår 2019-12-12 |
| Entreprenad | Logistik | Det uppstår trafikstopp på befintliga vägar inom arbetsområdet. | Mycket trafik till och från arbetsområdet. | Trafik kaos och försenade leveranser | 3 | 3 | 9 | 2 000 | Delvis | | JE | Tydliga samordningsmöten. Låta byggherrarna vara delaktiga i förslag/lösningar. 2022-04-22 Inarbetade rutiner/mötesforum bör minska denna risk. | | | | Om vi låter byggherrarna vara delaktiga i besluten på samordningsmöten kan dom inte belasta projektet för detta. Dock kan Projektet drabbas av merkostnader för att vi får finansiera lösningar för problemet, med tex tillfälliga infarter/utfarter. Fler grindar. Mer tungavstängning mm. 2022-04-07 Troligtvis kvarstår denna risk. Kan vara ett problem att personer i projektet inte har ekonomiskt mandat att snabbt åtgärda ev. problem. Dvs beslut kan dröja och därmed orsaka onödiga stopp i logistiken. |
| Entreprenad | Arbetsmiljö | Byggherrar agerar oetiskt och utnyttjar arbetskraft | Spara pengar | Kan ge dålig publicitet för hela projektet, Norrtälje Hamn. | 2 | 2 | 4 | 1 000 | Nej | | JE | Vara observant och ställa frågor till våra byggherrar | | | 2019-12-12 | Rykten fluktuerar om att vissa UE till byggherrar inte betalar lagstadgad lön till sina anställda. Ett arbetslag har slutat tvärt. 2022-04-07 Risken kvarstår oförändrad. |
| Entreprenad | Arbetsmiljö | Byggherrar forcerar sina projekt. Jobbar två skift, mm | Sena tidsplaner | Kan bli en arbetsmiljörisk när man kortar produktionstiderna. Kan leda till olyckor. | 3 | 5 | 15 | 500 | Nej | | JE | Vara observant och ställa frågor till våra byggherrar. Anmäla om man ser någon som fuskar/slarvar med arbetsmiljön. | | 2021-06-15 sannolikheten ökas från 2-3. | 2019-12-12 | 2022-04-07 Risken kvarstår oförändrad. |
| Sopsug | Tid | Försenad driftstart sopsug. Sopor löses med tillfälliga kärl. Risk för skadedjur. Förstörda ytskickt. Missnöjda boende. | Logiwaste kan inte få fram montörerer och installatörer, leveranser. För få montörer tillgängliga, parallella projekt för LEV. | Utrustning som ska monteras står utomhus, terminalen tas ej i drift, kostnad för kommunen att hålla med sopkärl | 5 | 3 | 15 | | Delvis | HÖG | DM | 2021-06-15: Ombud har tagit fram tilläggsavtal för styrsystem (2021-01-23, påskrivet). Ekonomiska frågan ej löst, E under rekonstruktion sedan mars 2021. Ombud och juridisk hjälp arbetar med ersättningar, tilläggskostnader, krav återbetalning ej levererat men fakturerat. | | 2022-04-06: Logiwaste genomgick rekonstruktion under 2021, NH avtal gäller med vissa tillägg. NVAA ansvarar för drift | 2019-12-12 | UTGÅR: sopsugen är i drift sedan 2021-01-29 , rekonstruktion klar, ursprungligt avtal gäller med tillägg. ~~DM äger punkten men tar hjälp av ombud. Dagens tidsförskjutning med anläggning i drift i maj 2020 är kommunicerad, men vad händer om tiden förskjuts ytterliggare.~~ 2022-04-22 Utgår. |
| Sopsug | Ekonomi/tid | Leverantör 2022 maj: Logiwsate tar indexering i avtal som ombudsfråga | Avtalet har låga priser, låg indexuppräkning = bra för beställare. Lev köper i Spanien (försämrad växelkurs SEK/EUR) 23-03-14: Indexeringskostnad i avtal enl Litt 331 (arb) och Litt 1175 matrl har skenat, index Litt 1175 + 300%, vilket är betydligt mer än t ex stålindex. | Hur stabila är LEV? Under 2021 genomfördes en rekonstruktion av Logiwaste. 2022 maj: kostnadspåverkan om indexklausul omförhandlas för allt som installeras 2021(höst) och framåt. På verkar slutkostnadsprognos. | 5 | 4 | 20 | 11 000 | NJA | | DM | **KRÄVS nytt starkt ombud f**ör pNH avtal med Logiwsate. | | **2022-04-06 DM: Rogers roll som ombud innebar att LW kunde hanteras (vd=ägare). Behövs starkt ombud för att hantera Lev.** 2021-06-15 satt PL som ansvarig. 2023-03-14 ansvar flyttas från PL till DM | 2019-12-12 | 2022-05: Anna Keskitalo ombud, tar hjälp av John Hane och Daina mfl 2023-03-14 DM ser över denna punkt. 23-03-14 DAINA: Anna Keskitalo har tagit sig an ombudsrollen för kommunen. Kommunjurister, upphandlingsenhet och controller har aktivt involverats tillsammans med Daina för att klargöra Logiwaste kostnader och indexering, samt uppföljning av avtalet enligt ABT06. Slutkostnadsprognos fortsatt osäker, index 1175 (material) har ökat 300% jmf 2016. Anslutningsavgift sopsug för kv 9-15 höjs (beslut i SBU mars 2023) vilket innebär att relationen anslutningsavgift/avfallstaxa i ursprungligt KFbeslut bibehålls |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projektet?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatum** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Vattenverksamhet | Miljö | Risk att planerade gångstråk och utsiktplats mm längs dykdalberna inte kan får genomföras. Artskydd för flera fågelarter inom Galären (ffa vid dykdalberna). | På yttersta dykdalben häckar olika måsfåglar som skyddas av artskyddsförordningen. Artskydd är mycket strikt skydd mot försämringar av livsmiljö. Delvis oklart hur frågan kan hanteras. Artskydd är mycket strikt skydd mot försämringar av livsmiljö | Ger extra myndighetsprocess, osäkerhet om genomförbarhet av vissa anläggningsdelar samt krav på kompensation. Medför kostnad. (Risk och kostnad för redan beslutade investeringar bedöms måttlig däremot högre för ev. tillkommande byggnationer gällande "Utsikten"-området längst öster ut. Planerade kvaliteter i upplevelse- och rekreationsvärde kan utgå om LST inte anser kompensation godtagbar som lösning. | 1 | 3 | 3 | 1 000 | Delvis | | AA | 2019:12-12: Fågelinventering är genomförd. Process för hantering är delvis oklar men troligen beslutat att vi ska samråda enl MB 12.6 2020-08-18: Förslag till kompenationsåtgärder som tagits fram ska samrådas med länsstyrelsen. Ska också tas fram anmälan om vattenverksamhet för dessa. Samråd genomförda och häckningsplattform anlagd.2022-04-22 Bevaka flottens position. 2023-03-24 Länsstyrelsen har ansett att det krävs ytterligare ett år med inventering av häckningsframgång då det konstaterats 0 häckande fåglar under 2022 för att se om detta är en lämplig åtgärd. | Förslag på placering och teknisk lösning för kompensationsplattformar har tagits fram. 2021-06-15 Samråd och anmälan om vattenverksamhet om lösningen. Testplattform utlagd vår 2021 | 2020-08-18: Riskbeskrivning inkl påverkan har utvecklats. 2021-06-15 Minskat sannolikheten till 1 från 2. 2022-04-22 Ansvar flyttas från CS till AA. | 2019-12-12 | 2019-12-12: Oklart hur frågan bäst hanteras processuellt. Frågan påverkar även Detaljplan för östra Galären. 2018-08-18: Vi ska försöka med kompenationsåtgärder och ska samråda m dessa med LST för OK. 2021-06-15: Samråd enl MB kap 12 § 6 samt anmälan om vattenverksamhet har skett. Skyddsåtgärden har godkänts och en första plattform har lagts ut. Uppföljning krävs dock enligt vilkor från länsstyrelsen samt krav från Transportstyrelsen. Sannoliktheten har nedjusterats till 1. Dock potentiell ny risk pga klagomål på plattformen från bryggägare (kollas av nästa period) 2022-04-08 Kvarstår 2023-03-24: Ytterligare uppföljning av häckningsplattformens funktion under kommande häckningssäsong enligt Länsstyrelsen. |
| Kommunikation | Övrigt | Brister i kommunikationsplanering, strategisk kommunikation och proaktiv kommunikationsutveckling runt projektet | Projketet har inte längre en specifik kommunikationsresurs pga kommunalt beslut | Smärre total kommunikation, mindre synlighet, sämre profilering | 5 | 2 | 10 | 1 000 | Delvis | | | Skulle kunna handla upp en extern kommunikatör om detta inte fungerar. 2021-06-15 Projektet är hänvisade till att jobba med Kommunikationsavdelningen. För närvarande är det väldigt tungarbetat, projektet blir hänvisade till olika personer inom kommunikation. Kräver mycket merarbete av övriga projektmedarbetare. Jobba för att få tillbaka Emma/en dedikerad projektledare för kommunikation som kan jobba proaktivt. | | | 2019-12-12 | 2021-06-15 problemen kvarstår. Frågan är lyft till Projektchef att projektet har behov av en Projektledare för kommunikation. 2022-04-07 Kvarstår 2023-03-14 Projektet har fått en kommunikatör. Punkten utgår. |
| Efterbehandling | Miljö | Sämre kapacitet i hantering av länshållningsvatten | Dammen måste rivas | Svårare att hantera stora flöden. Större risk för överskridande av riktvärden och ev stopp om tilräcklig kapacitet inte kan skapas. | 1 | 3 | 3 | 500 | ja | | AA | Utred hur mycket mindre den nya dammen blir. Hur ofta kapaciteten på den gamla dammen inte räckt till. Är detta en risk? | Går att reducera risken med continerlösning. Vi kan bygga dammen större 2020-08-19 AA kompletterar med inarbetade åtgärder, typ ny bassäng etc. Anläggning har återuppbyggts inom kv 10 som medför att anläggningen kan kvarstå i drift så länge som möjligt under de fortsatta arbetena. Det pågår även arbete med förberedelser för att kunna sätta in extra reningssteg ifall länshållningsbehovet blir så stort att nuvarande damm inte kan klara reningskraven. | 2020-08-19 Sannolikheten ändras från 2 till 1 | 2019-12-12 | 2021-06-15 Punkten utgår. |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* |
|---|---|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | nolikhet (kver | | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| projektledning | | Risk för konflikter och svåra anpassninagr mellan kvarter och gator | Byggherarna beaktar inte gatuprojekteringen vid proj av bygganderna | sämre lösningar, behov av att flytta stilleben och jsutera höjder. Risker för omproj både för kommun och byggherrar | 3 | 3 | 9 | | | | JK | Kommunicera ännu tydligare vad som gäller i alla skeden. Ev. särskilda sittningar med byggherrarnas arkitekter. Ta fram ett dokument där viktiga åtagande/förutsättningar framgår. Diskutera punkterna tydligare på Samordningsmötena. Skapa ett internt avstämningsmöte. | 2020-08-19 JK kompletterar med inarbetade åtgärder. 2021-06-15 sannolikhet minskas från 5 till 3. | | 2019-12-12 | 2021-06-15 Dialog med byggherrar och intern avstämning fungerar i de forum som finns. 2022-04-22 Ny organisation saknar någon med beslutande mandat i projketering. Skall vi ha med någopn från GataPark som kan besluta i dessa frågor. 2023-03-14 Projektorganisation med beslutsmandat tillsatt. |
| Miljö | Miljö | Vattnet i Galären förorenas av tarmbakterier vid regn vilket påvisats vid flertal tillfällen vid badvattenprovtagning nära efter regn | Det som påvisats kan endast bero på att spillvatten på något sätt läcker ut inom galärenområdet via någon ledning (okänd ledning eller vid inflöde till dagvattenledning | Vattenkvaliteten försämras. Ibland otjänligt som badvatten | 5 | 2 | 10 | 1 000 | Nej | | AD | VA utredninger ledningskopplingar mm och försöker spåra källan. Återkopplar till CS och AA | VA och Bygg och Miljö är informerade. VA ska utreda frågan. | | | Tillagd efter riskmötet efter diskussion CS ochAD 2020-08-19 Risk tas upp i punkt 61. Denna punkt utgår. |
| Projektledning | Arbetsmiljö | Sjukfrånvaro pga Covid-19 | Covid-19 pandemi | Längre sjukfrånvaro påverkar projektets arbetsuppgifter | 1 | 3 | 3 | | Nej | | AR | Följa Folkhälsomyndighetens rekomendationer. Undvika fysiska möten, jobba hemifrån mm | God handhygien. Möten via Teams. Fördelat personal till "egna" kontor. Jobba hemifrån. Låna utrustning från kontoret hem. | 220406dm: Leverantör sopsug Projektledare Logiwaste blev svårt sjuk i Corona 2021 och kunde inte fortsätta arbeta. Kometenstapp och diskontinuitet. 2022-04-22Sannolikhet minskad från 3 till 1. Ansvar flyttad från PL till AR. | 2020-08-14 | Info finns löpande på intranätet. 2022-04-07 Kan vi sänka denna risk? Mindre smittspridning.Mindre risk för längre sjukfrånvaro gör att bör sänka sannolikhet till 1/2 2023-03-14 Punkten utgår. |
| Mark&Exploatering | Tid/Ekonomi | Byggherrar vill omförhandla/hoppa av projektet | Olika: Kan vara ekonomiska problem hos byggherrar, ändrade lånemöjligheter, ökade kostanader mm jämfört med då avtal skrev | Kan påverka intäkter, tidplan samt hållbarhet- och kvalitet | 4 | 3 | 12 | 10 000 | Delvis | | AR | Tät dialog med byggherrar. Kontroll vid markanvisningar - edast anta trovärdiga aktörer och projketförslag. Tydlighet i kravställning. Vid problem så viktigt att vara sampratade internt om vad som är viktigast. | | 2022-04-22 Ansvar från PL till AR. | 2020-08-18 | Ny risk föreslagen av CS 2022-04-07 Denna risk bör belysas, kanske till och med bli röd? Ökad risk beroende på ökade priser och leveransproblemsrisker samt ökade låneräntor mm som kan minska efterfrågan på bostadsmarknaden liksom finansieringsförmågan hos aktörer som har litet eget kapital. |
| Detaljplan | Kvalitet | Önskan om flexiblare detaljplaner från byggherrars sida. | Vill ha mindre styrt för att kunna göra omtag vid projketering eller göra det lättare att sälja projekt vidare. | Öpnnade planer gör att möjligheterna att styra kvaliteter med planinstrumentet försvagas. Kan även finnas risk för konflikt med allmänna intressen om mindre reglerat i planerna. | 1 | 2 | 2 | 1 000 | Delvis | | SL | Tät dialog med byggherrar. Kontroll vid markanvisningar - endast anta trovärdiga aktörer och projketförslag. Tydlighet i kravställning. Om mindre styrda detaljplaner godkänns blir avtalen ännu viktigare och kvaliteten behöver säkras upp ännu mer. Viten, krav för tillträde mm är verktyg i avtalen.Vid problem i såväl DP som avtalsprocess så är det viktigt att vara sampratade internt om vad som är viktigast. | 2023-03-14 Ansvar byts från CMB till SL. Sannolikheten minskas från 2 till 1. | Reviderat åtgärdsförslag 2022-04-22. sannolikhet minskad från 4 till 2. | 2020-08-18 | |

2021-06-15 2023-03-14

| | | *Händelse Risk att…* | *Orsak …pga…* | *Påverkan …vilket medför* | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Risker** | **Riskkategori** | **Beskriv identifierad risk** | **Detaljg** | **Beskriv påverkan** | **nolikhet (** | **kver** | **SxK** | **Bedömd avvikande kostnad (kkr)** | **Möjlig att styra för projekte t?** | **Prio** | **Ansv** | **Förslag till åtgärd** | **Inarbetade riskreducerande åtgärder** | **Kommentar/ uppföljning** | **Identifieringsdatu m** | **Kommentar… (ev "Avslutande avstämning")** |
| Miljö | Tid/Ekonomi | Försening pga avsaknad av myndighetsbeslut | Förlängd handläggningstid hos ex. Länsstyrelsen riskerar att försena start av efterbehandlingsarbet en | Ger påverkan på tid vilket riskerar att medföra ökad kostnad | 2 | 3 | 6 | 1 000 | Nej | | AA | Proaktiv med ansökningar i god tid | | | 2020-08-18 | 2022-04-22 Denna punkt gäller ansökan om bidrag som vi ej erhöll. Punkten utgår. |
| Miljö | Kvalitet | Kvalitetsbrister i arbete från inhyrda konsulter för miljökontroll | Stora svårigheter att få fram acceptabel nivå och korrekt innehåll i slutrapport för efterbehandlingsetap per | Riskerar att medföra kvalitetsbrister och försvårar arbetet för tillsynsmyndigheten med att godkänna de olika EBH etapperna | 3 | 2 | 6 | | Delvis | | AA | Var noggrann med vilka konsulter som handlas upp i samverkansentreprenaden | | | 2020-08-18 | Ny risk föreslagen av AA. Nuvarande konsult Liljemark fungerar bra. Många brister i slutrapport för HDG mycket beroende på även byte av miljöorganisation hos entreprenören NCC. |
| Miljö | Kvalitet | Lång handläggningstid hos Bygg & Miljökontoret | Tidsbrist har medfört att det finns flera avslutade EBH etapper där godkännande av slutrapport saknas | Risk för att bygglov/startbesked försenas då det krävs en godkänd efterbehandling för att detta. Riskerar även att medföra extra kostnad ifall slutrapporten i ett sent skede inte godkänns. | 5 | 2 | 10 | | Nej | | AA | Följ upp och bevaka så att beslut erhålls. | Detalj granska rapporter före inlämnande för att undvika kvalitetsbrister som kan riskera att förlänga handläggningstiden med ev. avslag som följd | 2022-04-22 sannolikhet ökad från 3 till 5 | 2020-08-18 | Ny risk föreslagen av AA 2022-04-22 Vi får ingen slutrapport från tillsynsmyndighet därför kan vi inte stänga huvuddel HDB. 2023-03-24: Frågan bevakas vidare då det tycks fortsätta med långa handläggningstider. |
| Hållbarhet | Hållbarhet | Kvarterens hållbarhetskoncept urholkas under processen | Byggherrar vill frångå åtaganden som har avtalats. Ofta sker det i processen inför bygglov när de projekterar och kalkylerar | Mindre hållbarhet i projekten, sänkt trovärdighet för helheten. Avtalsbrott | 4 | 3 | 12 | 10 000 | Delvis | | CS | Ännu tydligare kommunikation och tuffare linje. All diskussion om projektförslag dokumenteras skriftligt. Ev. kan uppföljningsprocessen systematisera ännu mer (dochk resurskrävande) | När byggherren byter ansvarig (projektutvecklare) ges introduktion till NH där processen inskärps. Vid stora problem lyfts frågan om avtalsefterlevnad högre hos parterna (högre chef/ombud). Ännu större tydlighet i nya markanvsiningar gällande krav och process. Bättre skrivna avtal. Ett samlat dokument om rutin och checklista för projekt- och bebyggelseförslag har tagits fram och införts (ska gälla hela kommunen). | 2022-04-22: Minskat sannolikhet från 4 från 5 och rev åtgärder och kommentar 2023-03-14 Konsekvens minskad till 3. | 2021-06-15: Risk separerades från nr 108 (där den tidigare ingick som del) | 2022-04-08 resursbrist gör det omöjligt att upprätthålla på samma nivå eller förbättra kommunikationen, uppföljningsprocessen mm åtgärder. I nuläget har många av de största riskerna redan inträffat ev . Mindre risk för stora ytterligare förändringar nu. Ev justeras risken ner lite. 2023-03-14: Konsekvens nedjusterad lite till 3. Resursbrist medför fortfarande begränsning i uppföljningskapacitet. |
| Ekonomí | Ekonomi | Minskade intäkter med anledning av inriktningsbeslut kvarter i G3 | Bl.a. har beslut fattats om att markanvisa kv 9ab med hotell/konferens mm | Lägre intäkter, risk för för stor avvikelse i förhållande kosntader/intäkter | 1 | 3 | 3 | 50 000 | Delvis | | AR | Jobba med volymer för bostäder på kvartersmark. Sälja in och förhandla | Delvis sett över möjligheten till att öka volymerna totalt med ca 5 % för G3 i förhållande till antagna volymer/intäkter i investeringsärende för G3 | Bytt ansvar fr PL till CS/AR 2022-04-22. 2023-03-14 Sannolikhet minskad från 3 till 1. | 2021-06-15: Risk separerades från nr 1. Nr 1 kvarstår men endas kostnader. | ~~2022-04-07 Denna risk bör belysas, kanske till- och med bli röd?~~ Risk revideras när färdigt anbud från pågående markanvisning för hotell mm finns. |

2021-06-15 2023-03-14

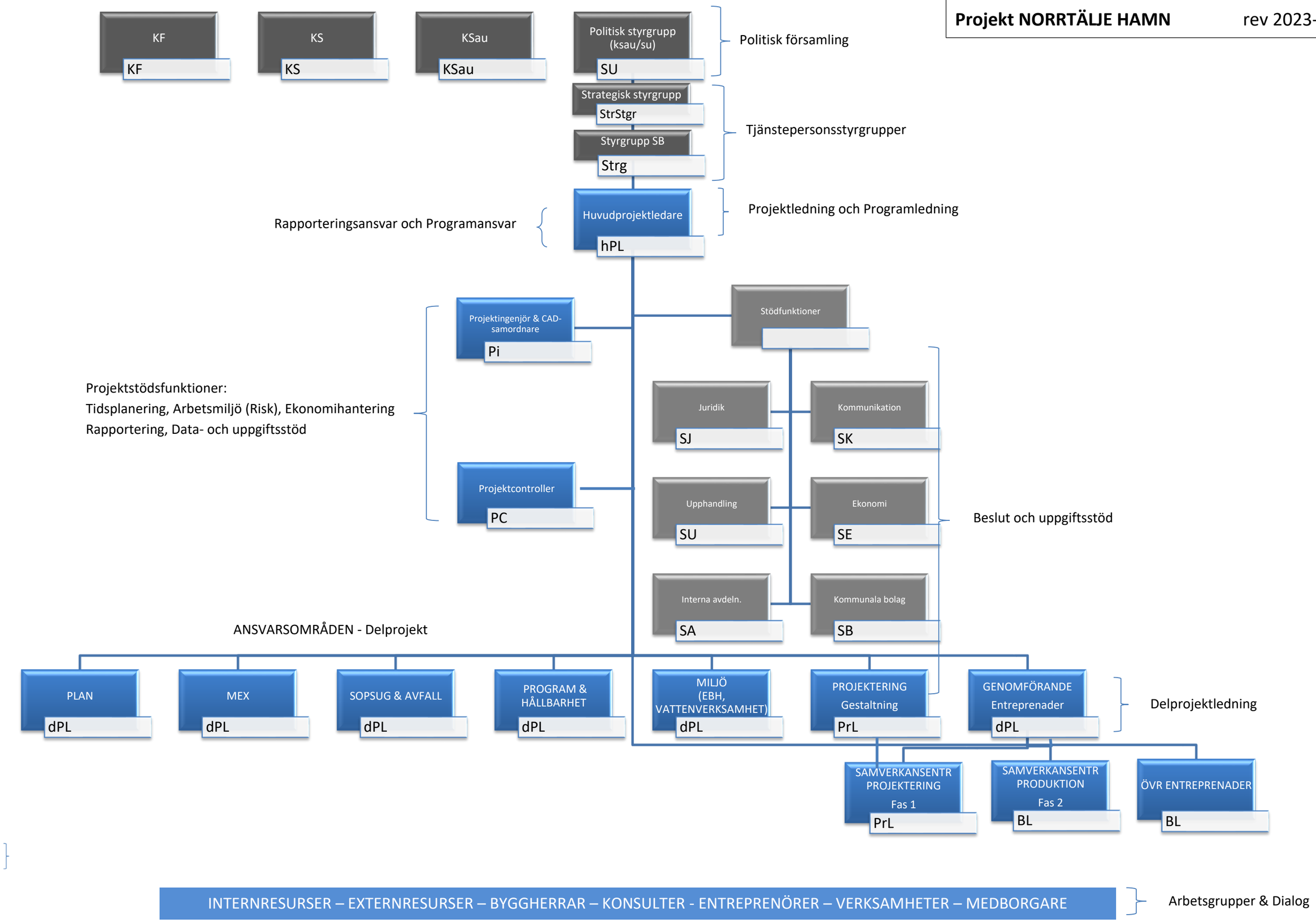
| Händelse Risk att… | Orsak …pga… | Påverkan …vilket medför |
|---|---|---|

| Risker | Riskkategori | Beskriv identifierad risk | Detaljg | Beskriv påverkan | nolikhet (k | ver | SxK | Bedömd avvikande kostnad (kkr) | Möjlig att styra för projektet? | Prio | Ansv | Förslag till åtgärd | Inarbetade riskreducerande åtgärder | Kommentar/ uppföljning | Identifieringsdatum | Kommentar… (ev "Avslutande avstämning") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| projektledning | kvalitet | Risk att husbyggnation inte startar enligt beräknade tidsplaner på vissa kvarter. | Husbyggarna kan inte eller väljer att avvakta med produktionsstarten | Vi kan inte bygga klart våra huvuddelar. Blir tomma kvarter mitt bland inflyttade kvarter. När väl produktionen startar så blir logistiken btydligt mer komplex. | 5 | 3 | 15 | 5 000 | Nej | | AR | Försöka få byggherrarna att starta enligt planerad tidsplan. Skapa förutsättningar för byggherren att kunna starta sitt/sina projekt. I nya avtal kan man överväga viten samt incitament för att styra i särskilt viktiga fall tex hotellet. | | 2022-04-22 Ansvar flyttat från PL till AR. | 2021-06-15: Främst beroende på oklar produktionsstart av kv.5 | I nuläget finns endast ett anvisat kvarter som ej har byggstartat det gör nog att risken för närvarande inte är så hög |
| Ägarskap driftorganisation sopsuganläggning, terminal | ekonomi | Överlämning av slutbesiktad sopsug etappvis samt terminalbyggnad. Aktivering av kostnader, överlämning toill driftorganisation | | Kommunen kommer inte igång med aktivering av kostnader | 5 | 2 | 10 | 1 000 | Nej | | AR | | Lyft på styrgrupp flertal gåpnger (senast 2022-03-09). Möte med NVAA och TK bokat i maj 2022 för diskussion om överlämningen | 2022-04-22 Ansvar flyttat från PL till AR. | 2019 | 2022-04-08: Lagt till inarbetad riskreducerande åtgärd |
| Indexklausuler i avtal | ekonomi | Avtal med lev sopsug, NCC liksom anslutningsavtal sopsug med byggherrar löper amok med ryckiga marknader | Krig och osäkerhet på marknader | Hög inflation, höga priser på insatsvaror, energi, osäkra leveranser och merkostnader som inte fångas upp av index mot dels leverantörer, dels aintäkt anslitningsavtal sopsug. | 5 | 4 | 20 | | Nej | | DM | Kommunfråga och projektfråga Samlad genomgång och analys krävs. Finns några åtgärdsförslag? Involvera controller asap. Justering av nivå avgift med rätt indexering i anslutningsavtal för G3. | 2023-03-14 DM: under 2022 har det pågått ombudsmöten/Anna K + Logiwsate vd Martinwall , och nåtts en skriftlig överenskommelse om hur avtalets **index** ska tolkas/beräknas för perioden t o m 2021-12-31. resp 2203-2306. Upphandlingsenhet Petra G stöttar DM i avtalstolkning ABT06. **FOKUS** på korrekt ÄTA-hantering från | 2023-03-14 Ansvar flyttat från PL till DM. | 2022-02-24 | 2022-04-08: Sopsugrör i stål produceras i Spanien, brist på kompnenter, mycket högra transportpriser och energipriser. Oklar riskkostnad - vad ska vi räkna med? Ombudsmöte planerat i maj. 2023-03-14 DM ser över denna punkt. 2023-03-14 DM: under 2022 har det pågått ombudsmöten/Anna K och nåtts en överenskomm-else om hur avtalets index ska tolkas/beräknas för perioden t o m 2021-12-31. Upphandlingsenhet Petra G + kommunjurist Filippa + controller Anneli A bistår ombud Anna K och PL sopsug i kontroll av beräkningar index och ÄTA period mars |
| Vakanser i pNH bemanning | Kvalitet/ekonomi | CAD-samordning Antura med pds och leveranser t byggherrar, uppdatering Master BTA för avtal - avgifter/index, förhandlingar mm | Besked att anlitad konsult ej får anlitas | Dokumentation saknas (t ex drönarfoton kvartalsvis. Information till byggherrar läggs inte upp. | 5 | 3 | 15 | | Nej | | | Samlad genomgång och analys krävs. | | | 2022-04-01 | 2023-03-14 NA har CAD-samordning som en av sina arbetsuppgifter. Punkten utgår. |
| Uppdelning av kv 13 | | Svårigheter i genomförande | 2 exploatörer måste samarbeta och 3D-fastighetsbildning och flertal servitut, gemensamhetsanläggning mm måste upprättas. | Skulle kunna orsaka träta mellan aktörer som kan påverka genomförandets tidplan. Kan ev. uppstå osäkerhet om ansvar för vissa kvaliteter | 2 | 2 | 4 | | Delvis | | AR | | Reglerat i markanvisningsavtal kv 13A, Process för samverkan, Aviseras tydligt i markanvisningsinbjudan för kv 13B | 2023-03-14 Ny punkt. | 2023-03-14 | |

| Bedömning | Sannolikhet: | Konsekvens |
|---|---|---|
| | 1 Ej utesluten | Obetydlig |
| | 2 Mindre trolig | Mindre allvarlig |
| | 3 Trolig | Allvarlig |
| | 4 Högst trolig | Mycket allvarlig |
| | 5 Mycket trolig | Katastrofal |

**Riskvärdering**

| | |
|---|---|
| 1-5 | Acceptabel – ingen analys krävs normalt |
| 6-15 | Allvarlig – eventuell åtgärd efter analys |
| 16-25 | Oacceptabelt – åtgärder omgående |

# ORGANISATIONSPLAN

**Projekt NORRTÄLJE HAMN** rev 2023-06-28