

Samhällsbyggnadsprojekt



SBU 2020-05-13

Agenda SBU rapporteringsplan från Samhällsbyggnadsprojekt

13 maj 2020

- Corona Risk och konsekvensanalys övergripande projekt men specifikt hamnen. *uppdaterad april 2020. (ej genomgång)
- Norrtälje Hamn
 - G1-G2 Kortfattat allmän om status dp, byggstatus, tider
 - G3 redovisning planerade arbeten, tider mm (reservation för beslut KF 11/5)
 - Bidragsansökan NVV (Lst)
 - Särskilda aktiviteter
- Lommarstranden
 - Kortfattat allmän om status dp, projektstatus bla sulfidutredning, avstämning LST
 - Viktigt nu
- Övre bryggårdsgärdet
 - Kortfattat allmän om status dp, projektstatus, tider mm
 - Viktigt nu
- Närheten
 - Kortfattat allmän om status planprogram, projektstatus
 - Inriktning OKQ8, pendlarparkering

Kompletterande Risk- och konsekvensanalys

För investeringsärende G3 Norrtälje Hamn med anledning av Coronaviruset (Covid-19)

ENBART UPPDATERING – EJ GENOMGÅNG PÅ SBU

2020-04-08 SBU - rev 2020-03-30 B - uppdatering 200513

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset (uppdat. April 2020)

Disposition

1. Bakgrund
2. Inledning
3. Förutsättningar i ärendet G3
4. Analys kostnader och entreprenader mm
5. Analys intäkter och byggherrar mm
6. Samlad bedömning risker och konsekvenser G3 i Norrtälje Hamn
7. Tillägg projekt Lommarstranden
8. Tillägg projekt Övre Bryggårdsgärdet

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

1. Bakgrund

Med anledning av omvärldens påverkan av Coronaviruset (Covid-19) har projekt Norrtälje Hamn gjort en kompletterande genomlysning och en risk- och konsekvensanalys inför investeringsärendet för etapp G3.

Fokusfrågorna är om och i så fall på vilket sätt kommunens projektverksamhet i Norrtälje Hamn är känslig för omvärldspåverkan med anledning av Coronaviruset.

En riskanalys sker i projekt Norrtälje Hamn löpande sedan 2015 och ingår i rapporteringen kring uppsiktsplikten två (2) gånger per år men Coronakrisen bedöms kräva en särskild belysning inte minst med anledning av dess hastiga framfart i omvärlden och samhällets åtgärder.

Det som händer i omvärlden sammanfaller dessutom med projektets planerade begäran om medel för den tredje och sista genomförandeetappen kallad G3.

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

2. Inledning

Projektet Norrtälje Hamn är ett projekt med lång genomförandetid och stora investeringsbelopp, för etapp G3 ca 8-10 år respektive 585 mnkr. Det betyder att kommunen måste analysera risker och konsekvenser på både kort och lång sikt inför beslutsprocessen.

Projekt Norrtälje Hamn har identifierat två huvudsakliga perspektiv som anses kunna påverka kommunens risker och konsekvenser. **För det första** produktion av infrastruktur som kommunen ansvarar för och där de huvudsakliga kostnaderna, entreprenaderna och liknande genomförandeåtagande ligger placerade. **För det andra** byggherrarnas förmåga och intresse att genomföra bostadsbyggande som ligger i skedet efter kommunens infrastrukturinvesteringar. Här ligger kommunens huvudsakliga intäkter placerade genom de avtal vi ingått tidigare och de avtal vi planerar att ingå vid tex markförsäljningar.

Inledningsvis innan de två perspektiven analyseras utifrån ett antal olika teman kan konstateras att under den senaste månaden (mars) har byggbranschen hittills varit relativt lite påverkad men naturligtvis inte oberörd. Pågående byggnation i hamnen fortgår hittills helt som tidigare och i Norrtälje Hamn märks ingen förändring alls så här långt. Det förekommer dock generellt på marknaden en del åtgärder som beror av Corona tex vissa transaktioner som skjuts på tiden, aktieutdelning som föreslås framskjutas, och viss försiktighet kan utläsas som i huvudsak är finansrelaterade. För den praktiska produktionen verkar de åtgärderna främst ligga i att säkerställa inköp över gränser tex tjänster, material mm. Avslutningsvis finns frågan om hur konsumenten reagerar på omvärldens alla åtgärder, dvs kommer intresset att köpa bostäder kvarstå i samma omfattning framöver under Coroankrisen?

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

3. Förutsättningar i ärendet G3 (1/2)

Följande är underlag är hämtat från inlämnat tjut avseende investeringsärendet för G3 och det är främst senareläggning som är relevant för denna risk- och konsekvensanalys. Risker i denna analys bedöms kvarstå och vara oförändrade maa Corona. De tidigare analyserna är som följer;

Nollalternativet

Att inte genomföra [...] etapp G3, innebär [...] även att förväntade intäkter om ca 764 mnkr för byggrätter i etapp G3 inte kan åtnjutas. [...]och] bidrar [inte] till att balansera upp de kostnadstunga etapperna G1-G2 som tidigare förutsatts.

Senareläggning av etapp G3

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

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

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

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

3. Förutsättningar i ärendet G3 (2/2)

Kostnader och intäkter över tid i investeringsärendet för G3 (inlämnat)

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Summa
Kostnad	-5	-80	-100	-100	-100	-90	-50	-18	-9	-579
Intäkt					100	64	240	130	230	764
Summa	-5	-80	-100	-100	0	26	190	112	221	197

Planeringen är att i kommunens entreprenader för hamnen under 8-10 år förbruka och disponera de medel som utgör raminvestering i etapp G3 enligt tabellen ovan. Det betyder att frågan om medel är en långsiktig fråga.

När investeringsmedel (ramverket) är beslutat förbrukas endast en mindre del av dessa medel för bemanning av kommunens egen projektgrupp fram till dess att entreprenadavropen sker. För projektgruppen handlar om arbetsuppgifter om planering och förberedelser för avrop av olika entreprenaddelar. Det är först när entreprenadavropen sker, som också är de större kostnadsposterna, som kommunen förbinder sig vid betalningsansvar, risker mm. Den större andelen kostnader ligger således i entreprenaderna och därmed kommunens större risker.

Ett G3 kommer ha ca 12-14 olika avrop fördelat på ovanstående 8-10 år. Dessa har olika omfattning och volym och avser olika byggdelar. Inför varje avrop har kommunen en ensidig rättighet att avstå beställning eller undgå betalningsansvar. Inför varje avrop görs rutinmässigt en separat risk och möjlighetsanalys. Det är normalt kommundirektören eller ekonomidirektören som tillsammans med projektledningen godkänner avrop efter projektets rekommendation. Det innebär att det finns många och återkommande ”stopp-möjligheter” för medelsförbrukningen och därmed riskhantering.

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

4. Analys kostnader och entreprenader mm (1/5)

De huvudsakliga entreprenörerna i Norrtälje Hamn per mars 2020 är;

1. **Skanska** med uppdrag att bygga gång- och cykelbron – pågår under 2019-2020
2. NCC med uppdrag att genom en entreprenad i strategisk samverkan vara huvudentreprenör för kommunens infrastruktur – pågår fram till G3 är genomfört förutsatt att kommunen väljer att göra avrop till dess.
3. Logiwaste med uppdrag att leverera sopsugsanläggning – 2017 och framåt tills hamnen är anslutet.

Punkt 1 bedöms ha en relativ låg risk och konsekvens för kommunen med anledning av Corona genom att de flesta inköp gjorts och resurser planerats sedan tidigare, tex finns alla grundläggningmaterial, maskiner, pråmar mm på plats i Norrtälje. Detta är uteslutande utomhusarbete med få resurser som främst kan påverkas av sjukdom som skulle kunna leda till tidsförlängning. Kommunen påverkas inte menligt av tidsförlängning så länge som varje påbörjat arbete utförs rationellt och första åtgärden är i så fall att avvakta arbete till dess rationellt arbete kan utföras. Stålbron planeras att levereras från Polen och det är just nu såna leveranser över landsgränser som kan påverkas. Kommunen har fått beskedet att man idag inte kan se några leveransproblem och påpekar att man har alternativa leverantörer. Ett annat alternativ är att avvakta leveranser från utlandet till dess leverans är säkerställd. Bron ligger inte heller på kritiska linjen för hamnprojektet generellt och inte G3 specifikt.

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

4. Analys kostnader och entreprenader mm (2/5)

De huvudsakliga entreprenörerna i Norrtälje Hamn per mars 2020 är;

1. Skanska med uppdrag att bygga gång- och cykelbron – pågår under 2019-2020
2. NCC med uppdrag att genom en entreprenad i strategisk samverkan vara huvudentreprenör för kommunens infrastruktur – pågår fram till G3 är genomfört förutsatt att kommunen väljer att göra avrop till dess.
3. Logiwaste med uppdrag att leverera sopsugsanläggning – 2017 och framåt tills hamnen är anslutet.

För punkt 2 kan sägas att kommunen har ingått en entreprenad i strategisk samverkan med NCC bl.a. innebärande att entreprenaderna beställs i olika delar s.k. avrop av olika huvuddelar/teknikdelar. NCC är kommunens huvudleverantör av infrastruktur i hamnen och bedöms vara en av de entreprenörer på marknaden som har kapacitet att upprätthålla hög kvalitet och leveransförmåga under lång tid samt har en stor central inköpsavdelning som kan hantera globala inköp och därmed alternativ i risksituationer. Detta bidrar till att kommunens risk är mindre över tid generellt.

Syftet med entreprenadmodellen är bl.a. att ha lång framförhållning i planering och resurssättning samt strategiska inköp. Etapp G3 kommer ha ca 12-14 avrop/inköpstillfällen fördelat på ca 8-10 år. Inför varje avrop har kommunen en avtalad ensidig rättighet att avstå att beställa eller avvakta. Inför varje avrop görs en separat risk och möjlighetsanalys. Det innebär ur ett riskhänseende att kommunen inte har EN definitiv möjlighet att göra beslut om vilka beställningar och kostnader man vill ta på sig genom ett (ram)investeringsbeslut (G3-ärendet), utan kommunen kan göra succesiva bedömningar av ekonomi, risker, leverantör löpande vilket är ett riskminimerande arbetssätt. Detta är en av de främsta förutsättningarna att beakta vid analys av projektets risker.

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

4. Analys kostnader och entreprenader mm (3/5)

De huvudsakliga entreprenörerna i Norrtälje Hamn per mars 2020 är;

1. Skanska med uppdrag att bygga gång- och cykelbron – pågår under 2019-2020
2. NCC med uppdrag att genom en entreprenad i strategisk samverkan vara huvudentreprenör för kommunens infrastruktur – pågår fram till G3 är genomfört förutsatt att kommunen väljer att göra avrop till dess.
3. Logiwaste med uppdrag att leverera sopsugsanläggning – 2017 och framåt tills hamnen är anslutet.

För punkt 2 kan i en mer detaljerad analys för NCC:s leveranskapacitet och av projektets specifika behov (i urval) att få material och råvaror mm sägas följande;

OM stål till spont och armering...Leveranser är antagna att ske från entreprenörens egen fabrik som tidigare har levererat stål till projektet. Fabriken är lokaliserad i Sverige och får sin armering från ett flertal olika stålverk i Europa. I dagsläget har alla stålverk i Norra Europa igång full produktion av stål utom ett stålverk i Norra Italien som i dagsläget är stängt. I dagsläget är inga leveranser påverkade. Bedömd låg risk.

OM stålplåtar... Entreprenören har antagit leveranser från egen fabrik i Sverige. Plåtarna tillverkas i Sverige men stålet kommer från samma stålverk som nämnts ovan. I dagsläget är inga leveranser påverkade. Bedömd låg risk.

OM betong och betongplåtar... Tillverkningsprocessen och leveranser sker inom Sverige. I dagsläget är inga leveranser påverkade. Bedömd låg risk.

OM natursten... Endast svensk natursten används i projektet enligt kommunens standard. Bedömd låg risk.

Sammanfattningsvis kan sägas att NCC i dagsläget inte själva ser någon större oro avseende inköp och leveranser av material. Entreprenadmodellen med succesiva avrop stödjer detta ytterligare.

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

4. Analys kostnader och entreprenader mm (4/5)

De huvudsakliga entreprenörerna i Norrtälje Hamn per mars 2020 är;

1. Skanska med uppdrag att bygga gång- och cykelbron – pågår under 2019-2020
2. NCC med uppdrag att genom en entreprenad i strategisk samverkan vara huvudentreprenör för kommunens infrastruktur – pågår fram till G3 är genomfört förutsatt att kommunen väljer att göra avrop till dess.
3. **Logiwaste** med uppdrag att leverera sopsugsanläggning – 2017 och framåt tills hamnen är anslutet.

För punkt 3 kan sägas att kommunen har ingått en totalentreprenad med driftansvar för den planerade sopsugsanläggningen för hamnen med Logiwaste. Anläggningen planeras att driftsättas för första etappen i maj 2020. Terminalbyggnad och ledningar i mark är sedan tidigare levererad och monterad. Fram till första driftsättning skall sopnedkast monteras och det har aviserats att viss tidsförskjutning 2-3 veckor för material, sannolikt oberoende av Corona. Projektet har ännu inte upplevt någon försening.

I etapp G3 har Logiwaste fortsättningsvis ett åtagande att montera ytterligare rörsystem och sopnedkast men detta ska ske under en lång tid fördelat på många bostadskvarter så bedömningen är att detta inte är en risk maa Corona som på lång sikt påverkar G3. Det som skiljer Logiwaste från övriga leverantörer är att bolaget är etablerat men väsentligt mindre än tex NCC och Skanska och kan på så vis vara mindre kapitalstarkt.

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

4. Analys kostnader och entreprenader mm (5/5)

För projektet egen styr- och ledningsfunktion (projektgruppen) görs följande bedömningar;

Projekt Norrtälje Hamn har funnits på plats under 6-7 år och har byggt upp rutiner och resurser för att skapa ett långsiktigt hållbart arbetssätt. Personal har bytts ut tidigare, nya har fasats in, och projektet har en projektmodell med en övergripande projektstyrning samt en uppdelad delprojektledning innebärande att man på kort sikt inte är sårbar för frånvaro eller sjukdom. På lång sikt kommer projektet i framtiden behöva byta ut personal av andra skäl än Corona och det är redan en förutsättning i långa projekt. Projektgruppen har på ett brett plan redan visat förmåga att leda och styra under en rad olika förhållanden, både planerade och oplanerade på ett kontrollerat sätt.

Ledningsfunktioner hos entreprenörerna bedöms utifrån leverantörernas tidigare visade förmåga, bolagens storlek, ekonomiska kapacitet överlag ha låg risk. Entreprenörerna gör idag själva samma bedömningar.

Modellen med succesiva avrop innebär även i detta avseende en begränsad risk samt möjligheter att löpande vid nya avrop göra återkommande riskbedömningar.

Bedömningen är sammanfattningsvis att risken är låg idag för att inte kunna upprätthålla god ledning och styrning.

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

5. Analys intäkter och byggherrar mm (1/2)

Den största risken med anledning av omvärldens påverkan av Corona är ovissheten kring hur detta påverkar kommunens intäkter maa marknadens olika skeden tex genom byggherrarnas bostadsförsäljningar. Det finns i kommunens avtal inte någon direkt koppling mellan dessa men det kan innebära att markförsäljningar förskjuts framåt en tid om marknaden blir osäker på nya investeringar.

Genom samtal med berörda byggherrar så upplever man sig idag ännu vara lite påverkad i den egna verksamheten, personal etc. Men man ställer sig frågor kring hur konsumentens köpvilja påverkas om krisen blir långvarig. Det finns ingen statistisk bild i nuläget av Coronapåverkan men resonemanget är att en viss påverkan kommer uppstå genom att ”köp av den egna bostaden” flyttas fram i tiden generellt sett. Resonemanget är att det för närvarande finns oro hos gemene man som har annat i tankarna än just behovet av ”ny” bostad. Även annat såsom begränsningar av att besöka sin bank etc. påverkar. Risken är att de bostadsköpare som inte måste köpa avvaktar en stund under våren för att se hur utvecklingen kring Corona blir.

Etapp G3 har en bygg- och planeringsprocess på ca 3-4 år för att bygga ut infrastrukturen i etapp G3, planera byggrätterna genom detaljplanering etc. Det gör att projektet bedömer att nuvarande orostider med anledning av Corona kan eller rent av ska användas till att färdigställa de utbyggnadsåtgärder som krävs för att skapa byggrätterna. Det tar helt enkelt så pass många år innan säljfrågan blir relevant på riktigt. Det betyder, på ett par års perspektiv, att bedömningen är att det inte finns en helt tydlig anledning att i dagsläget avvakta med ett raminvesteringsbeslut för etappen när entreprenörsledet inte ser stora risker med leveranser. Avropsmodellen stödjer denna bedömning.

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

5. Analys intäkter och byggherrar mm (2/2)

För pågående bostadsprojekt i etapp G2 kan sägas att den stora hyresbostadsdelen påverkar positivt på så vis att dessa bostäder inte kräver försäljningsresultat, inga marknadseffekter finns så länge hyresbostäder efterfrågas. De bostadsrättsprojekt som ännu inte startat i G2 har hittills betalat efter sina avtal till kommunen och projektet ligger i fas. För några kvarter vars detaljplanering fortfarande pågår i G2 (ej antagna) har kommunen ännu (planerat) inte erhållit intäkter och det finns en viss risk att intäkterna kan förskjuts framåt även om avtalen säger annat. Om den förskjuts framåt kan kedjeeffekten bli att etapp G2 inledningsvis riskerar att konkurrera med etapp G3 som dock fortfarande ligger 3-4 år framåt. Det ska dock sägas att ingen har aviserat inställda betalningar, tvärtom pågår planering av höstens betalningar parallellt med denna analys. En begäran om senare byggstart har inkommit (kv 17) men skulle kunna mycket väl vara en avvaktan på investeringsstöd för hyresrätter. Man kan se att försäljningsstart för kv 5 påverkas genom att försäljning inte kan ske i normal ordning.

För etapp G3 blir också frågan om risken för eventuell framflyttad markförsäljning (nya avtal) är mer kostsam än vad fördyringar av infrastrukturen och upplåningen kan bli för etappen. Det är inte helt enkelt att beräkna konsekvensen men man kan helt klart uttrycka att idag och sedan flera år tillbaka är prisindexförändringar (fördyringar) 1-2 % årligen dyrare än lånekostnaderna för samma period. Det skulle betyda att med kända förutsättningar är det bättre att investera och möjliggöra intäkterna än att riskera att intäkterna inte kan uppstå. Underlag för dessa beräkningar finns i ärendet för G3 sedan tidigare.

Konsekvenserna av att inte upprätthålla sysselsättningen har helt bortsetts i detta resonemang.

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

6. Samlad bedömning risker och konsekvenser G3 i Norrtälje Hamn

Sammanfattningsvis ger projektets risk- och konsekvensbedömningar för raminvesteringen av G3 att man bör kunna fatta beslut om investeringsmedel grundat på nedanstående bakgrund och bedömningar;

- Idag har projekt Norrtälje Hamn i praktiken ingen påverkan av Coronaviruset eller omvärldens åtgärder maa detta.
- Byggherrar med pågående produktion i hamnen uttrycker i praktiken ingen påverkan av Corona.
- Produktionsverksamheten bedrivs i stor grad utomhus eller i små grupperingar med stor grad av maskinella hjälpmedel, dvs mänskliga resurser kan påverka men risken är mycket låg för några stora konsekvenser.
- Entreprenörerna i hamnen uttrycker låg eller ingen risk för framtida negativa konsekvenser för leveranser maa att man redan fått leveranser eller har stor egen kapacitet i fabrik eller har flera alternativ att tillgå.
- Investeringsmedel för etapp G3 sker över lång tid ca 8-10 år samt kostnadsförbrukningen är fördelat på 12-14 separata avrop över denna tid.
- Entreprenadmodellen med succesiva (för kommunen bindande) avrop med förnyade riskbedömningar ger låg riskexponering och möjlighet att avbryta verksamheten om omvärldens åtgärder skulle förändras stort.
- Den största risken utgörs av att kommunens intäktssida kan förskjutas eller dras ut på en längre tidsperiod maa exempelvis konsumentens intresse (köpvilja) att i närtid köpa egen ny bostad. Det samma skulle kunna gälla eller påverka försäljning av kommunens mark. För kv 5 som har haft säljstart våren 2020 kan man se en trögare försäljning.
- Bedömningen är, för ett par års perspektiv, att kostnaderna för att avvakta med investering av G3 är dyrare än att utnyttja tiden 3-4 år att etablera nya bygggrätter. Kostnaderna består av prisfördyringar och upplåningskostnader, ev. behov av att upphandla ny entreprenör etc. Det finns alltså viss tidsmarginal att avvakta marknadens fortsatta reaktioner trots att invest.-beslut sker 2020.
- Per april 2020 har ingen byggherre i Norrtälje Hamn aviserat eller påtalat att man kommer skjuta fram sin betalning, men en byggherre (Slättö kv 17) har begärt att få skjuta fram sin byggstart på "sitt sista kvarter ca 12 mån" men kan även vara en fråga om att invänta investeringsstöd för hyresrätter (?).

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

7. Lommarstranden etapp 1

Generellt gäller samma övergripande bedömning för Lommarstranden som för Norrtälje Hamn med den skillnaden att vi ännu inte helt lämnat planeringsskedet.

Om risken bedömningen är störst för intäktpåverkan kan följande sägas;

- Kommunens avtal binder samverkansparterna till betalning vid den tidpunkt som bestämts tidigare (tillträdet)
- Samverkansparterna lämnar säkerhet för sina betalningar tex moderbolagsgarantier eller bankgarantier
- I Lommarstrandsprojektet tecknas alla marköverlåtelseavtal samtidigt, dvs hela etapp 1 blir vid tecknandet låg risk.
- Investeringsbeslutet godkänns samtidigt (direkt efter) som godkännandet av marköverlåtelseerna
- Kostnaderna följer samma bedömning som generellt men etapp 1 har vissa särskilda riskaktiviteter såsom bergsprängning etc där exakt volym kan vara svårbedömt.

Sammanfattningsvis består risken mest av att samverkansparterna inte tecknar marköverlåtelseavtalen samt vissa aktiviteter som inte har med Coronavirus att göra.

Risk och konsekvensanalys med anledning omvärldens påverkan av Coronaviruset

8. Övre Bryggårdsgärdet

Generellt gäller samma övergripande bedömning för Övre Bryggårdsgärdet som för Norrtälje Hamn med den skillnaden att vi ännu inte helt lämnat planeringsskedet för första delprojektet (Handelsmannen) samt övergripande projektplanering fortfarande kommer pågå ett antal år till.

Om risken bedömningen är störst för intäktpåverkan kan följande sägas;

- De avtal som kommunen tecknat säkerställer intäkter för de åtgärder som krävs för kommunens åtagande.
- För avtal som tecknats avser bostadsrätter (bostäder) till endast viss del av helheten (övrigt FSK, ÄB, Hyresrätter)
- Etappvis byggande sprider riskerna
- Kommande avtal för grundskola påverkar inte osäkerhet på bostadsmarknaden.

Norrtälje Hamn



SBU 2020-05-13

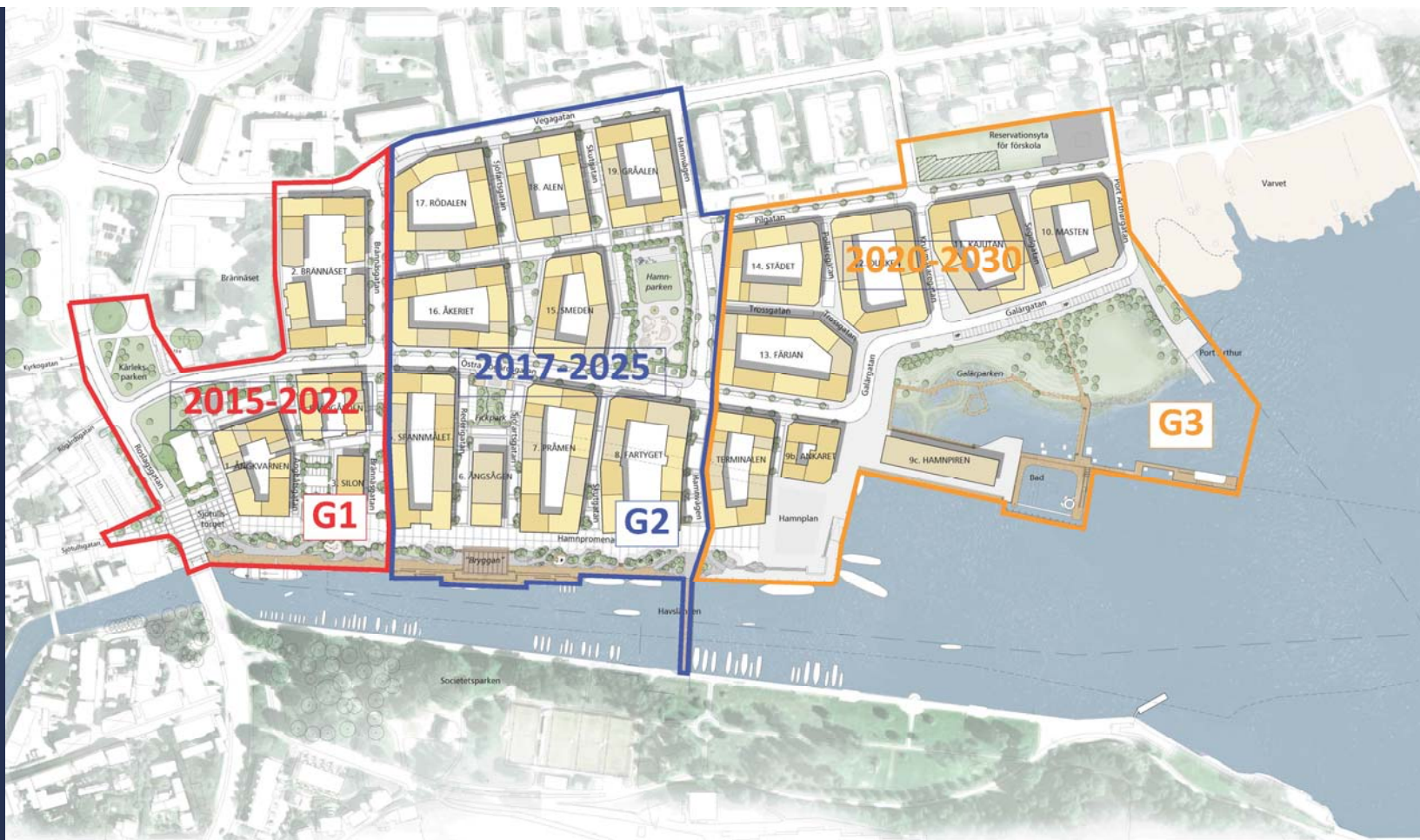
G1-G2 Övergripande etapper och

Tidplan genomförande:

G1: 2015-2022

G2: 2017-2025

G3: 2020-2030



G1-G2 Detaljplaner pågående - status

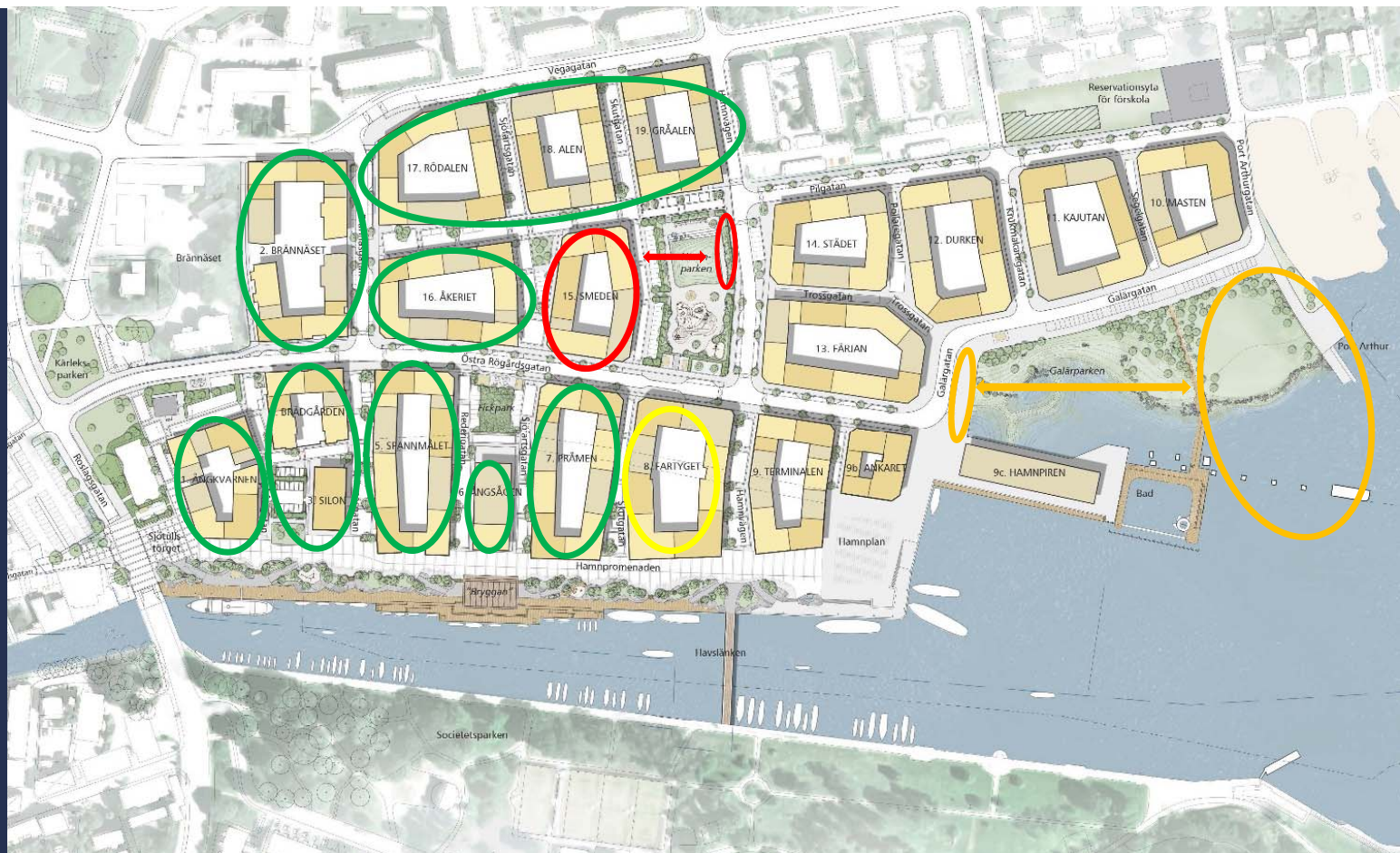
G1-G2:

Totalt ca 1 100 lägenheter
(varav 160 vårdboende resp.
ca 400 hyresrätter)

G3:

Totalt ca 800 lägenheter

Antaget - laga kraftvunnet
Granskning eller Före
Antagande
Samråd
Före samrådet
Ej påbörjad dp



G3 – planering allmänt



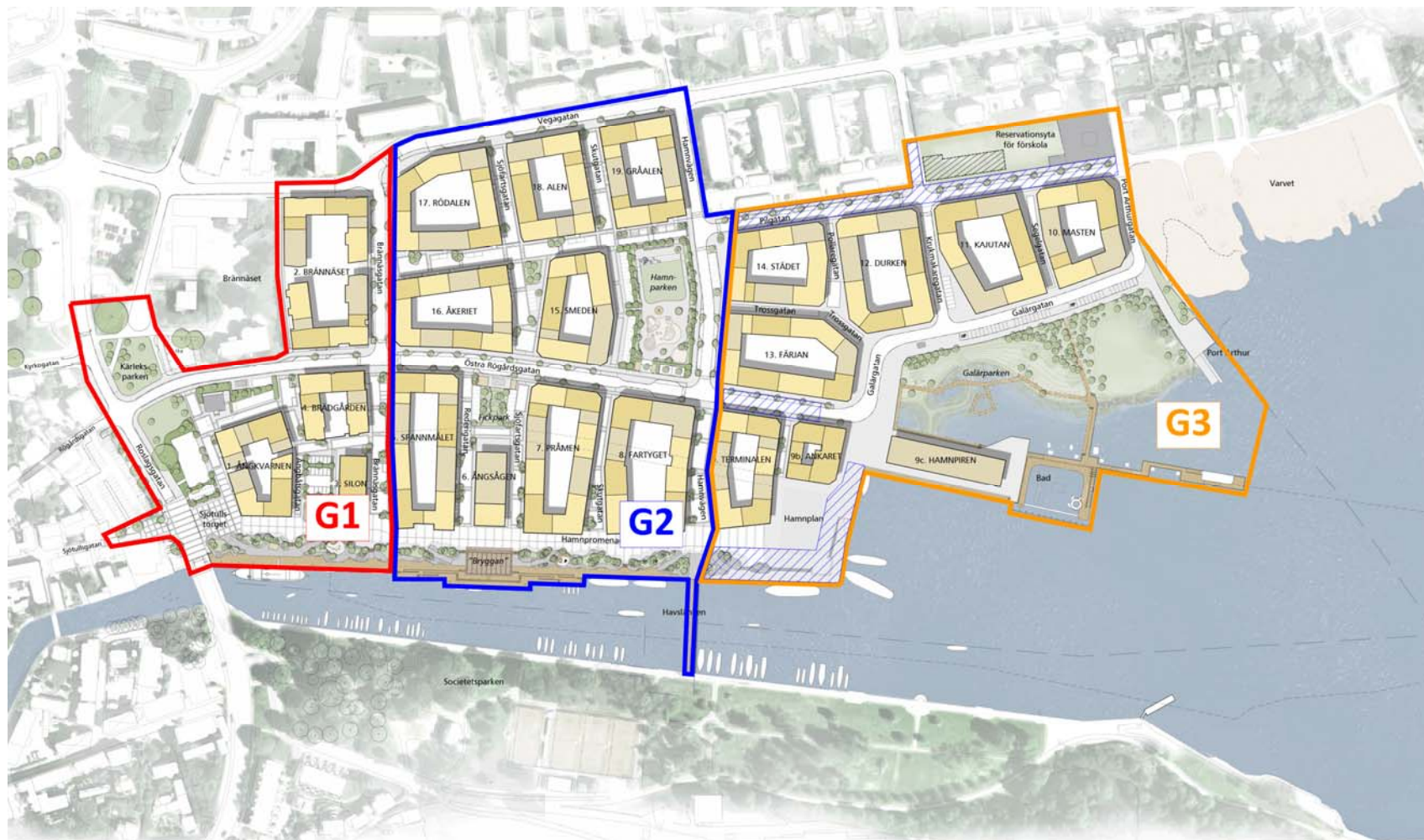
Alt. B
Grundutförande:
1-3
Programval:
4-6, 9

Ksau 8/4

Justerad målbild maa investering alt B (tidigare målbild kvar som en möjlighet)

2020-05-13

Etapper och övergripande tidplan



TIDPLAN

G1: 2015-2022

G2: 2017-2025

G3: 2020-2030

Byggtid infrastruktur
ca 3-4 år före byggrätter

Byggstart infra år 2021 ger
Byggstart bostäder år 2024

G3 Markanvisning planerade - tidplan

G3:

Totalt ca 800 lägenheter

Preliminär tidplan

Markanvisning kv G3:

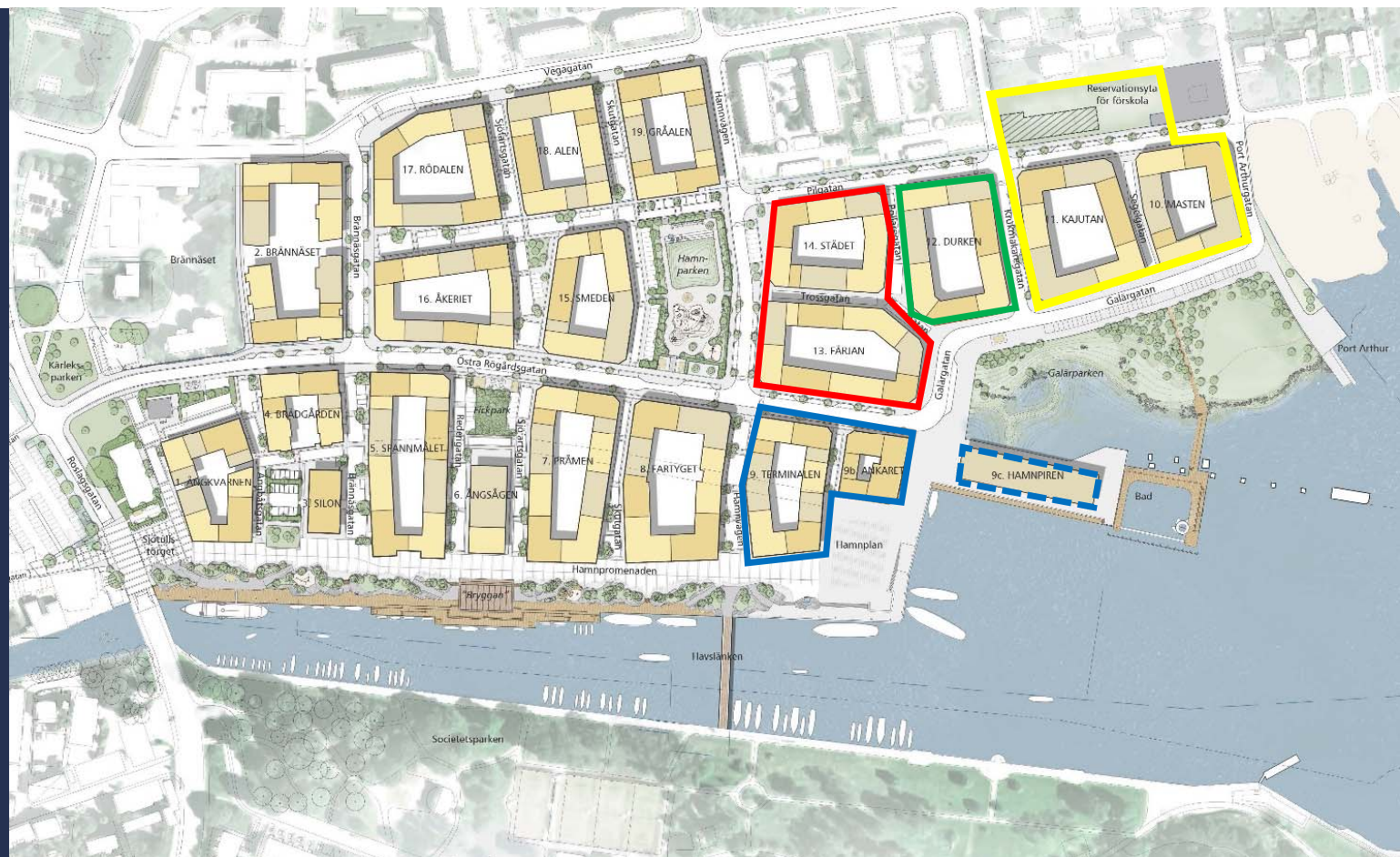
Kv 9-9b: 2020-2021

Kv 13-14: 2021-2022

Kv 12: 2022-2023

(ev. ihop med kv 13-14)

Kv 10-11, förskola: 2024-2025



G3 Detaljplaner planerade - tidplan

G3:

Totalt ca 800 lägenheter

Preliminär tidplan

Detaljplanering kv G3:

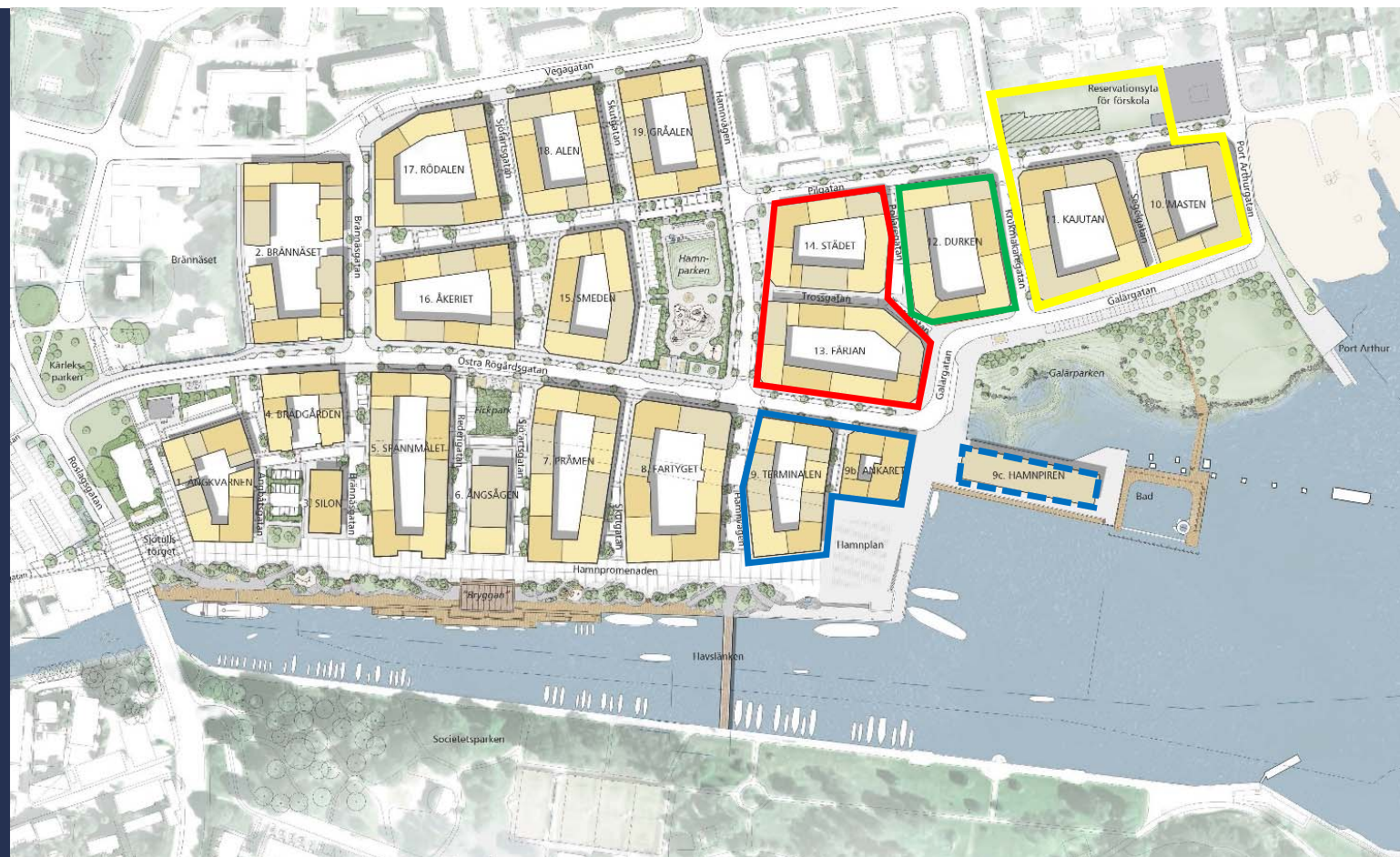
Kv 9-9b: 2021-2022

Kv 9c: 2021-2022

Kv 13-14: 2022-2023

Kv 12: 2023-2024

Kv 10-11, förskola: 2024-2025



G3 Möjlig produktionsstart kvarter

G3:

Totalt ca 800 lägenheter

Preliminär tidplan

Produktionsstart kv G3:

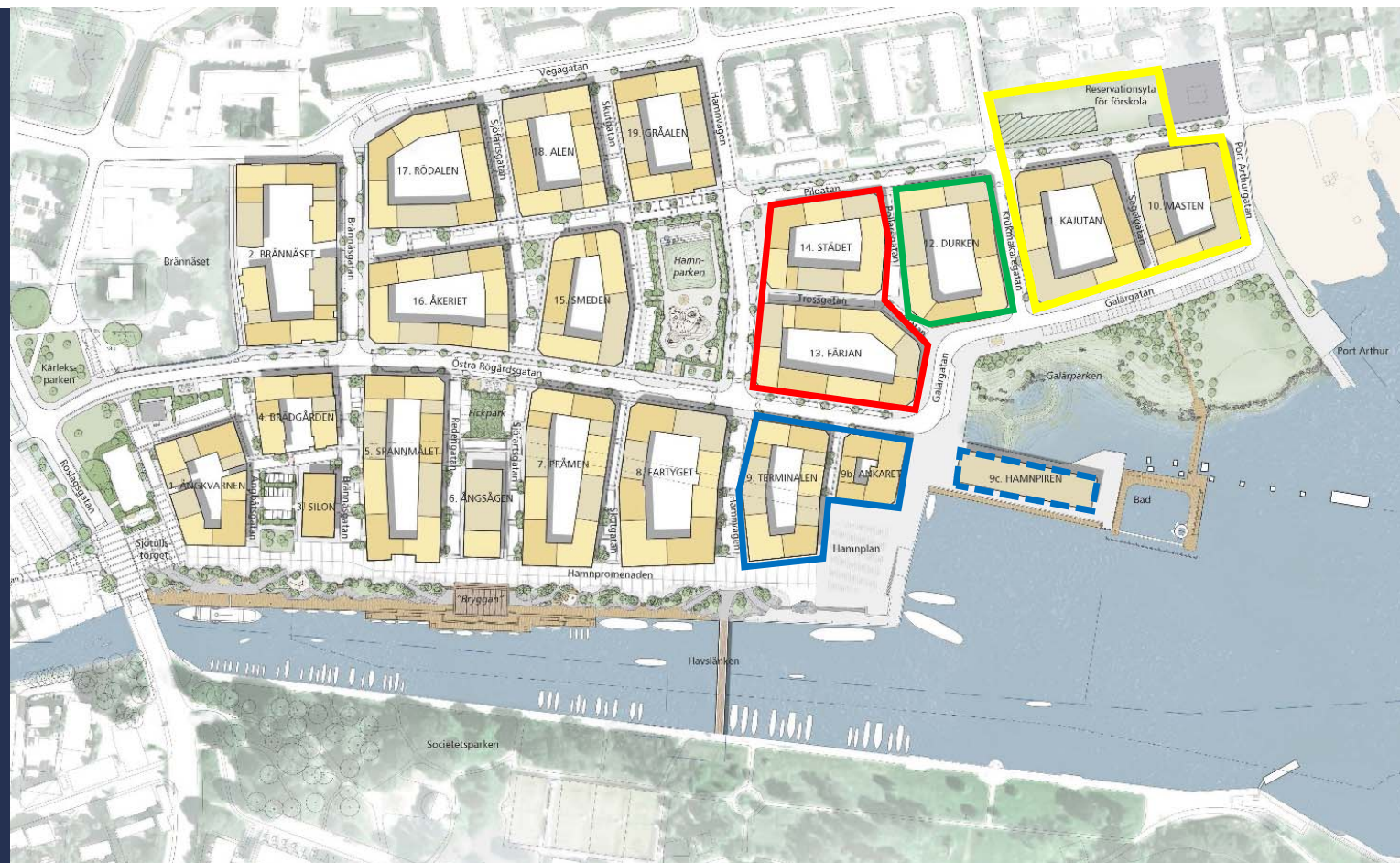
Kv 9-9b: 2023-2024

Kv 13-14: 2024-2025

Kv 12: 2027-2028

Kv 10-11, förskola: 2029-2030

Kv 9c: ----



Bidragsansökan NVV

2020-05-07 anger länsstyrelsen till Naturvårdsverket följande;

Ansökan om statsstöd till efterbehandlingsåtgärder inför bostadsbyggande vid Norrtälje hamn, Norrtälje kommun

ANSÖKAN

Datum
2020-05-07

Beteckning
577-25570-2017

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer att området uppfyller de krav som ställs på ansökan om bidrag vid bostadsbebyggelse utifrån Naturvårdsverkets vägledningsmaterial¹ och information som framkommit vid dialog med Naturvårdsverket. Ansökan bör prioriteras nationellt då efterbehandlingsåtgärder inom området skulle möjliggöra bostadsbebyggelse i en kommun där befolkningstillväxten är hög och bostadsbehovet stort. Projektet har kommit långt i sin ärendegång och har möjlighet att påbörjas snarast.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att 49 939 000 kr i bidrag kan lämnas för efterbehandlingsåtgärder avseende området Norrtälje hamn för den del där ansvar saknas.

Särskilda aktiviteter

- Sopsug: Idrifttagande och digital invigning juni 2020. Terminal, huvudledningarna samt kv 1, 2 och 3
- Uppdaterad Design och funktionsmanual ver 2.0, december 2020
 - För att illustrera och dokumentera investeringsärendet för G3

Öppning av kajstråk 25 maj 2020

Öppning och digital invigning av "Vardagsrummet" (kajstråket) fram till bron samt öppning av tillfälligt stråk fram till Port Arthur

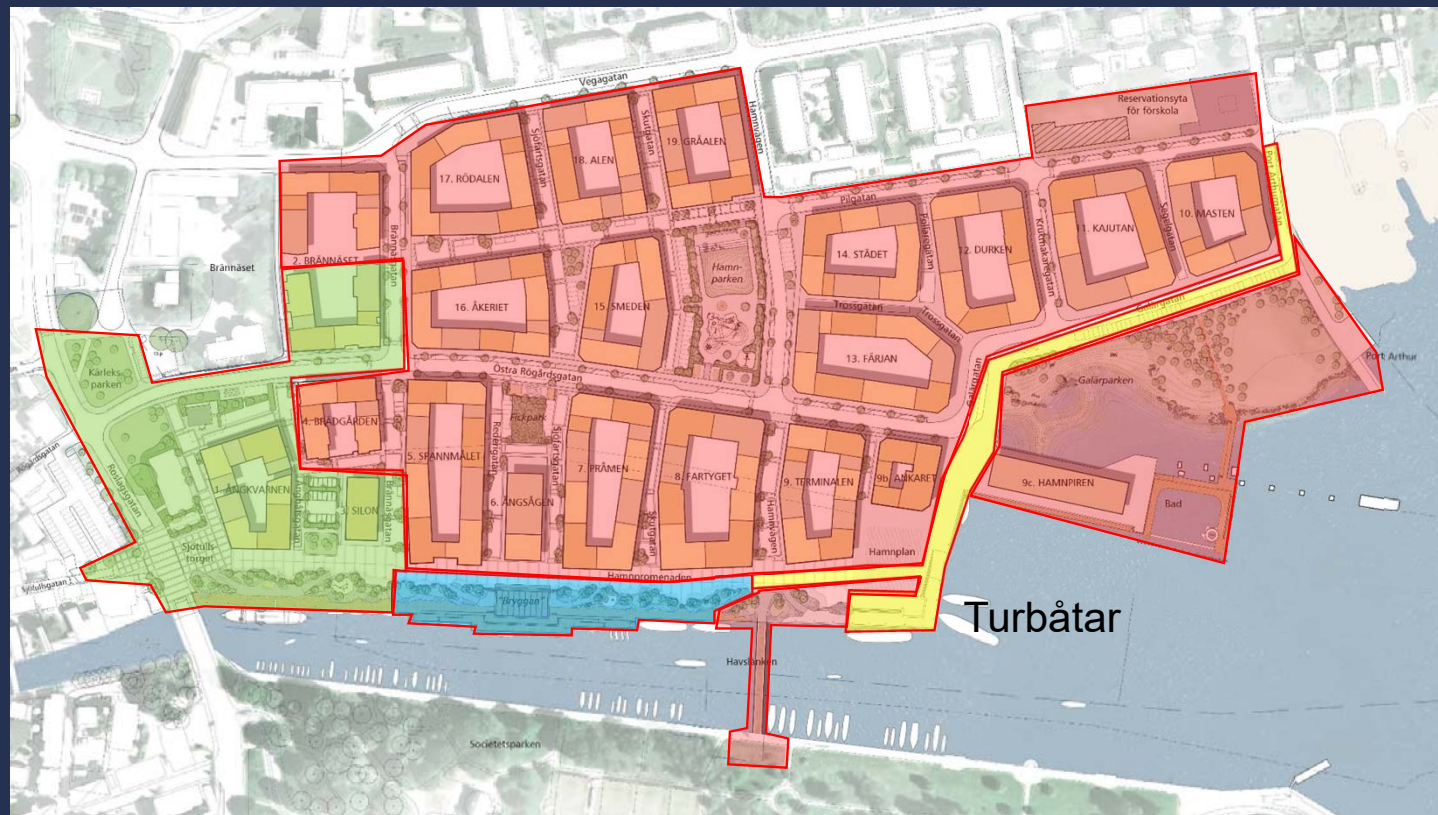
När: 25 maj 2020

Grön: Öppnat område

Blå: Område som invigs och öppnas

Gul: Område som öppnas temporärt t.o.m. september 2020

Röd: Arbetsområden



LOMMARSTRANDEN



SBU 2020-05-13



DETALJPLAN mm

- Uppdatering av planhandlingar och kompletterande utredningar klart. Relativt gynnsamma besked för provning av Sulfid ("låg risk") – kräver uppföljningsmöte med LST 27 maj 2020.
- Marköverlåtelseavtal med byggherrar – detaljförhandling pågår (inkl p-noden)
- Kalkyluppdatering inför investeringsärendet pågår
- Upphandling av projektresurser
- Upphandling av entreprenör



TIDER

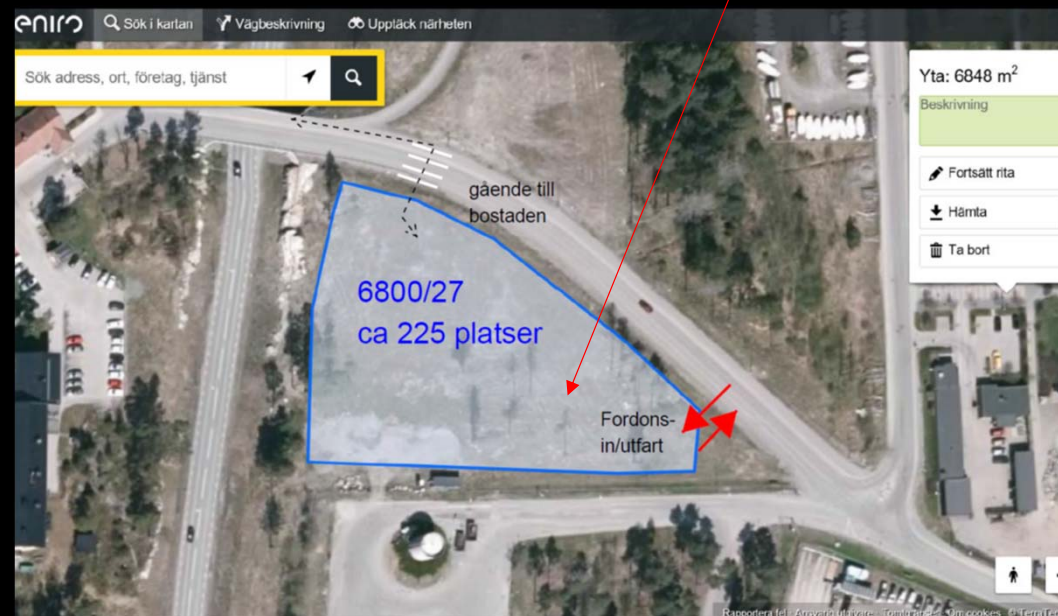
- Kvalitetshandlingar "Struktur och riktlinjer" + "Hållbarhetsprogram" antas av politiken **17 juni 2020**.
- Detaljplanen lämnas in till politiken för antagande **18 augusti 2020**.
- Detaljplanen antas i KF **12 oktober 2020**.
- Investeringsärende inlämning **18 augusti 2020** → KF **12 oktober 2020**
- Marköverlåtelseavtal bostäder + p-noden inlämning **18 augusti 2020** → KF **12 oktober 2020**

Viktigt nu...

Tillfälliga parkeringar för de boende i området behövs för att klara etablering av bostäder medans gemensam p-nod byggs. Det är delvis en finansieringsfråga för byggherrarna och delvis en byggtidsfråga.

Kommunen bidrar med tillväxten genom att erbjuda markyta och beslut som krävs för möjliggöra detta enligt nedan.

- Upplåtelse av mark (arrende) ca 6.000 kvm
- In/utfart från parkering
- Övergångsställe till gångväg till bostäderna
- Skedesindelad ianspråktagande av nya gator



RISKER OCH MÖJLIGHETER

- Sulfider i berg, särskilt i byggskedet → rapport anger låg risk
- Finansieringslösningen av P-noden → byggherreansvar men påverkar avtal med kommunen
- Marköverlåtelseavtal ännu ej tecknade med byggherrar → detaljdiskussioner pågår, strukturen är satt.
- Hårt ansträngd kalkyl i etapp 1 – målsättning +/- noll

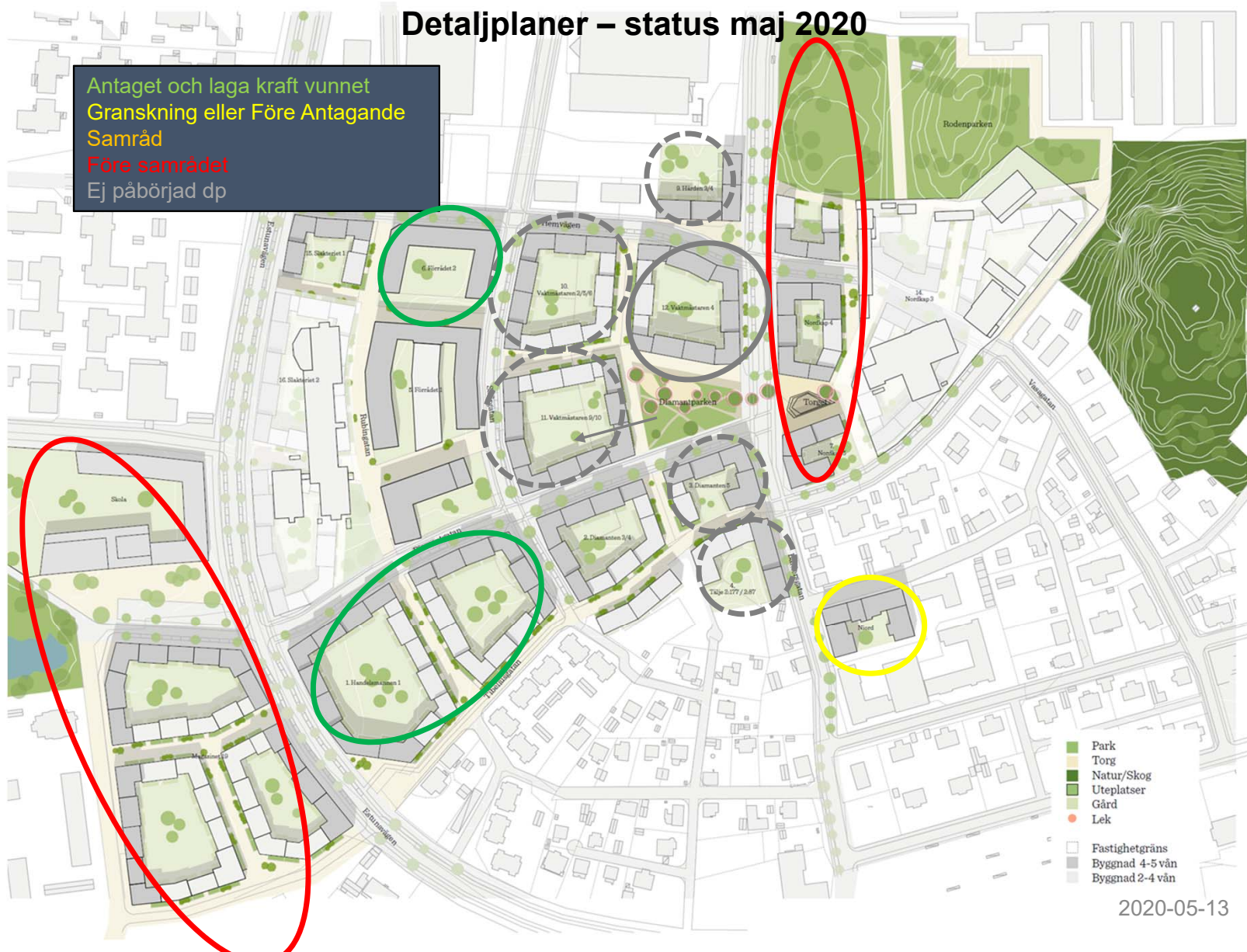
Övre Bryggårdsgärdet



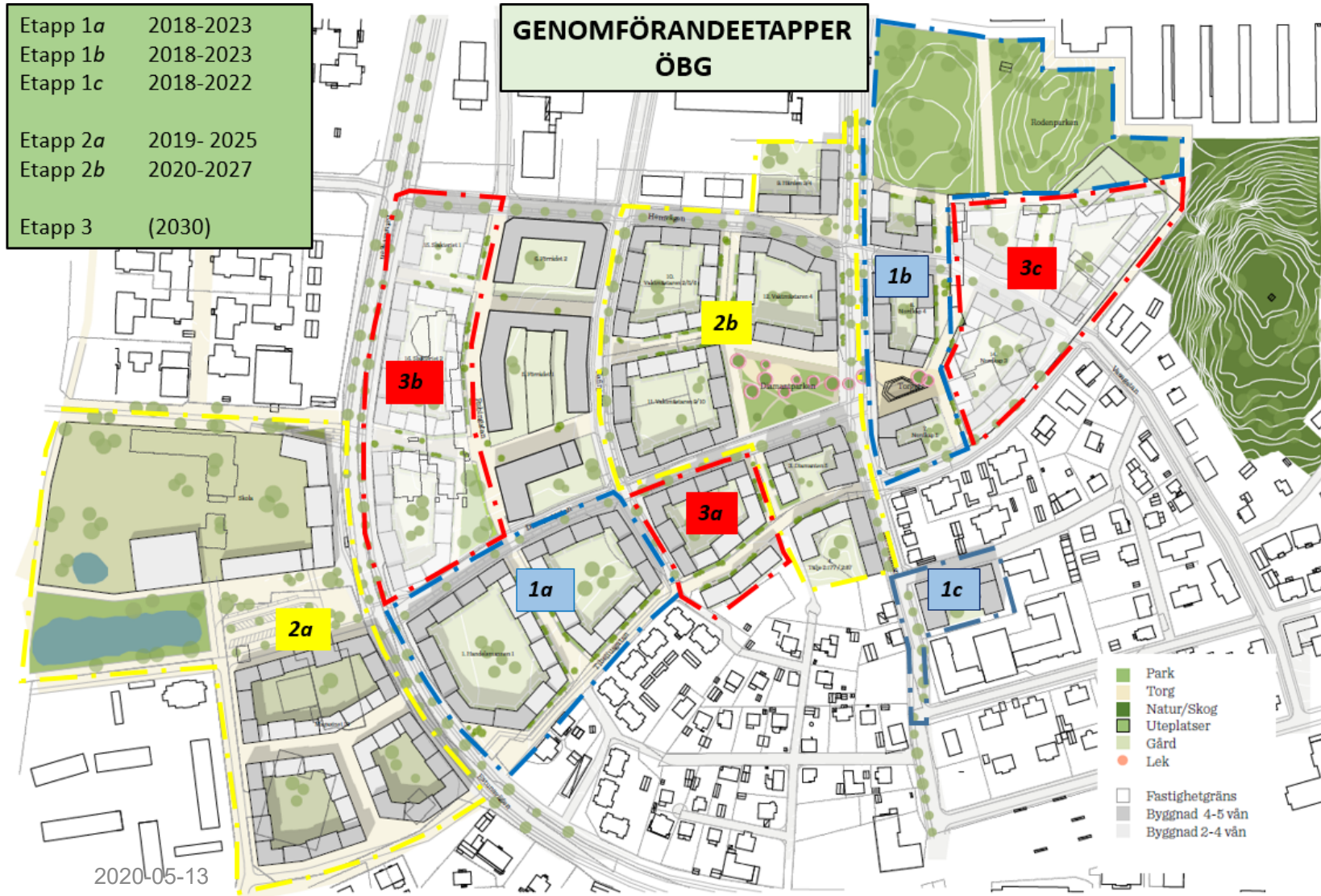
SBU 2020-05-13

Detaljplaner – status maj 2020

Antaget och laga kraft vunnet
 Granskning eller Före Antagande
 Samråd
 Före samrådet
 Ej påbörjad dp



Tider



Styrdokument

Kvalitets- och hållbarhetsprogram

(tillsammans med kalkyler, tidplaner, avtal, utbyggnadsetapper mm)

Syfte

- Tydliggöra mål och krav samt aktiviteter
- Handbok för projektet
- Gemensam samlad bild av den framtida stadsdelen
- Styr- och stödjer byggaktörerna
- Vägledning för kommunens aktörer i delprocesserna

❖ Programmet beräknas färdigställas före sommaren 2020 och komma upp för politiskt antagande efter sommaren

Användning

I alla processer i projektet tex:

- Detaljplaner
- Exploateringsavtal
- Markanvisningar
- Områdesgestaltning
- Projektering
- Upphandling
- MM

Viktigt nu

- Montessoris befintliga verksamhet
- Parkering – p.tal för skolverksamheten
- Avtalsförutsättningar för Famera (markanvisningen)

Närheten

SBU 2020-04-08



Närheten - nuläge

Pågående aktiviteter;

- Efter WS med OKQ8 o McD – målet är Masterplan fastlagd till sommaren
- OKQ8 o McD flyttas till pendlar-P (?)
- Kompensera P-platser med nytt P-hus på den norra parkeringen – ekonomin ej klar
- Första skedet – utökad pendlar-P väster om väg 76
- Planprogram godkänns Q3 2020
- Påbörja första detaljplanen Q1 2021

SLUT 2020-05-13