



**Samhällsbyggnadskontoret**

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

Till: Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott

## Begäran om utökad investeringsmedel för etapp G3 i Norrtälje Hamn

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

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

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

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

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

## Ärendet

### Beskrivning

Kommunfullmäktige har 2014-04-14 antagit detaljplanen (skelettplanen) gällande infrastrukturen i Norrtälje Hamn och har i tidigare beslut beviljat medel för etapp G1-G2 om totalt 1 021 mnkr inklusive kaj, VA och bro. Projektet har under 2019 tagit fram förutsättningar, kostnader med mera för etapp G3 vilket har grundat till ett investeringsbeslut för etapp G3 2020 på 585 mnkr, den sista i utbyggnadsetappen av Norrtälje Hamn.

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

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

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

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

Det finns sedan tidigare beslutade medel om 585 mnkr samt om 11,7 mnkr för etapp G3 avseende övergripande programmering och gestaltning, tillståndsansökan för vattenverksamhet samt framtagande av övergripande styrdokument m.fl. Det finns även sedan tidigare beslutade medel om 853 tkr avseende drift (teknisk drift) för delar av vissa anläggningar (bad, pir och dagvattenanläggning) i etapp G3. För att säkerställa service till Hamnbadet i form av omklädningsrum, dusch och toalett så planerar kommunen hyra utrymme för detta i pirbyggnaden som kommer vara i privatägo. Den tidigare beslutade tekniska driften för Hamnbadet omfattar ej kostnaderna för denna service och inte heller kostnaden för driften av säkerhetsnätet som ska monteras i badet. På grund av att kostnaderna kopplade till detta i dagsläget är osäkert kommer ett nytt ärende om begäran av ökade driftkostnader för Hamnbadet tas upp för beslut när kostnaderna är utredda och hyran för omklädningsrum etcetera är förhandlad med framtida ägaren till pirbyggnaden.

För projekt Norrtälje Hamn innebär beslutet för kostnadsökningar inom etapp G3 att projektet får möjlighet att genomföra den sista genomförandeetappen i Norrtälje Hamn i enlighet med beslutade styrdokument samt inriktningsbeslutet för G3. Markförsäljning motsvarande ca 800 mnkr möjliggörs. Det ger samtidigt goda planeringsförutsättningar för att genomföra stadsomvandlingen på ett

förutsägbart och framgångsrikt sätt. Kända förutsättningar innebär och bidrar till en lägre risknivå. Beslutet innebär avslutningsvis att erforderliga infrastrukturarbeten kan fortgå kontinuerligt vilket påverkar kostnadsbildningen gynnsamt. Produktionen av infrastrukturen pågår. Byggrätter bedöms vara tillgängliga för bostadsproduktion ca år 2025–2026.

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

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

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

Resultatet för VA ligger inom spannet +10,8 mnkr och + 7 mnkr.

Intäkterna som genereras av exploateringen av etapp G3 är av största vikt för att balansera projektet som helhet, etapp G1-G3. Det har från början varit känt och redovisat att huvuddelen av intäkterna och bästa intäkt per kostnadsenhet med mera genereras i G3. Detta faktum är en av de väsentliga delarna för att upprätthålla den kontinuitet och tidplan som tidigare redovisats. Tidsspannet mellan påbörjad infrastruktur med gator, VA med mera till dess att byggrätter är byggklara i G3 är ca 4–5 år (arbetena av G3 påbörjades 2020) jämte bostadsproduktion vilket innebär att god framförhållning är viktigt.

Färdigställande av etappen G3 innefattar efterbehandling av förorenad mark, utbyggnad av gatu- och Va-nätet i anslutning till kvarteren 9–14 samt utbyggnad av området "Galären" med dagvattenpark, bad och pir med mera i den östra delen av hamnprojektet.

Ärendet ger förutsättningar och ramverk för att kunna nå den målbild och helhet som bland annat redovisas nedan i bild 2 och bild 3. Ärendet innebär att projektet får ett tydligt ramverk för hela projektet –för alla etapper - att förhålla sig till samt att de huvudsakliga målen och förväntningarna kan fastställas på ett bra sätt. Att kommunen håller kontinuitet och tidplanen har hittills varit en framgångsfaktor gentemot intressenter och exploatörer.



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



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

### Kostnader och intäkter över tid

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

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

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

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

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

### Byggtid och påverkan

För prisindexförändringar som uppkommer av långa byggtider begärs extra medel enligt den indexeringsmodell som nyttjas i bland annat Stockholm stad, innebärande att en begäran om medel om ytterligare 5 % av nedlagda kostnader per år begärs, vilket uppskattas till 51,1 mnkr enligt bilaga 4. Erfarenheten hittills i projektet är att prisförändringar sker med ca +3 % i indexökning per år, men kan variera olika över tid. I och med konjunkturförändringen som nyligen verkat har indexökningen varit större än så, därför behöver särskild hänsyn tas till indexering för att projektet ska få möjlighet att hantera kostnadsökningar inom beslutat ram. Avvikelser för ex. indexförändringar i förhållande till beslutad investeringsram särredovisas i samband med uppföljning och rapportering i enlighet med reglementet för investeringar. Rapportering sker främst i projekt Norrtälje Hamns statusrapportering för uppsiktplikten för beslut i KS.

### Lagkrav

Upphandlingsregler i LOU.

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

### Koppling till gällande styrdokument

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

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

- 1.1 En ekonomi i balans
- 1.2 En effektiv verksamhet

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

3.1: Stärka tryggheten i hela Norrtälje kommun

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

5.3 Minimera risken för översvämningar vid skyfall

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

- 6.1 Främja växande företag och få till stånd fler företagsetableringar som skapar arbetstillfällen
- 6.3 Utveckla Norrtälje som besökskommun och aktivt skapa förutsättningar för ytterligare utveckling av landsbygds- och skärgårdsturismen

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

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

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

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

## **Ekonomiska konsekvenser och riskanalys**

### **Nollalternativet**

Att inte genomföra aktuell etapp G3, innebär att skelettplanen inte genomförs fullt ut. Det innebär även att förväntade intäkter om ca 1000–1100 mnkr för byggrätter i etapp G3 inte kan åtnjutas. Det senare innebär även att intäkterna från G3 inte bidrar till att balansera upp de kostnadstunga etapperna G1-G2 som tidigare förutsatts.

### **Senareläggning av etapp G3**

Om beslutet senareläggs kommer sannolikt ökade kostnader för genomförandet uppstå för dels produktion och projektresurser. Upplåningskostnader (ränta) kommer att belastas under längre period i avvaktan på senare intäkter. Detta måste avvägas mot förväntan om ökade intäkter, marknadsperspektiv med mera. Projektet är även beroende av ett genomförande inom den tid som vattendomen fastslår som beviljats av länsstyrelsen. Kommunen har även tecknat avtal med Roslagens Pärla AB om kvarter 9ab och 13a som är beroende av ett genomförande av G3 inom en viss tid.

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

Eventuella avvikelser för tex indexförändringar särredovisas i samband med prognosuppföljning och rapportering i enlighet med investeringsreglementet och uppsiktsplikten, det senare två gånger per år till kommunstyrelsen.

### **Allmänt**

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

## **Förvaltningens analys och slutsatser**

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

### **Resultat av exploatering av etapp G3**

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

### **Finansieringsprincip**

Principer för projektekonomi är sedan tidigare beslut 2015 att:

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

Norrtäljes vardagsrum som utgörs av kajstråk och Hamnplan har före hamnomvandlingen varit etablerat i staden som hamn och allmän plats och var vid tidpunkten för beslut om omvandling av hamnområdet i dåligt skick och behov av upprustning till en bedömd kostnad av minst 233 mnkr. Den bedömda lutkostnadsprognosen för Norrtäljes Vardagsrum är 278 mnkr.

## **Tidplaner**

Progressen av tidigare beslut för etapp G1-G2 innebär att genomförandet av hamnprojektet rent geografiskt har nått fram till de östligare delarna motsvarande etapp G3 som nu håller på att

