



Investeringsbilaga

Projekt: Fortsatt exploatering av Norrtälje hamn, etapp G3

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



PROGRAMBESKRIVNING

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

Norrtälje hamn är ett omvandlingsprojekt för en ny stadsdel i Norrtälje stadskärna. Området ska bli en utvidgning av den befintliga stadskärnan genom exploatering av den äldre industrihamnen med omnejd. I denna stadsutveckling ansvarar Norrtälje kommun för utbyggnad av mark för allmän plats såsom gator, kaj, torg och parker, för kultur- och fritidsanläggningar som bad, konst och sjösättningsramp samt för utbyggnad av VA-anläggningar.

Utbyggnaden av området sker etappvis. Detta investeringsärende omfattar fortsatt exploatering inom den sista etappen, genomförandestapp G3, vilket innebär ett färdigställande av infrastruktur inom markerat område G3 i kartan nedan. Projektet har redan godkända investeringsmedel för G3, men i och med rådande marknadsläge, som lett till fördyringar, behöver projektet begära mer investeringsmedel för att kunna färdigställa G3.



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

EKONOMI

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

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

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

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

INVESTERINGS- OCH DRIFTKOSTNADER NORRTÄLJE HAMN G3

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

Tillkommande investeringskostnader

Gatu- och parkanläggningar

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

Kultur- och fritidsanläggningar

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

Exploateringskostnader, sanering

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

VA-anläggningar

Utredning och projektering	119 tkr
Anläggningskostnad	4 621 tkr
Byggherrekostnad	231 tkr
<u>Oförutsett</u>	<u>497 tkr</u>



SUMMA 5 468 tkr

Tillkommande driftkostnader

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Avskrivning 0–100 år 929 tkr/år

Ränta 2 % 2 129 tkr/år

SUMMA 3 058 tkr/år

Kultur- och fritidsanläggningar

Kapitalkostnader

Avskrivning 0–100 år 2 431 tkr/år

Ränta 2 % 1 203 tkr/år

SUMMA 3 635 tkr/år

VA-anläggningar

Kapitalkostnader

Avskrivning 50 år 158 tkr/år

Ränta 2 % 164 tkr/år

SUMMA 322 tkr/år

Kostnader och intäkter över tid för G3

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

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

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

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

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

ALTERNATIVKALKYL

Projektkalkylen (MEX kalkylen), Bilaga 4, ger ett visst spann (alternativ) givet några olika inriktningssval som delvis kan betraktas som alternativkalkyler. Dock har projektet tydliga mål som projektet styr mot.



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

NOLLALTERNATIV

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

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

UPPHANDLING OCH ENTREPRENFORM

Aktuellt investeringsärendet kommer i huvudsak avropas i form av totalentreprenader dels inom befintligt pågående strategiskt samverkansavtal med NCC, men för vissa delar av G3 är ny samverkansentreprenad under upphandling då vissa delar ej ingår i omfattningen av befintligt kontrakt med NCC. Samverkansentreprenad bedöms vara den mest lämpliga och den mest ekonomiskt fördelaktiga entreprenadformen.

UPPHANDLINGSMODELL

Upphandling enligt LOU

PROGRAMANSVARIG

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

PROJEKTLEDARE

Annie Rämssell, Kommunstyrelsekontoret.

RESURSER

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

RISKBEDÖMNING

Bedömning av ekonomiska risker

De huvudsakliga riskerna för aktuellt ärende utgörs av;

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

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



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

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

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

TIDER

Upphandling

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

NYCKELTAL

Nyckeltal teknisk drift (drift & UH)

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

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