

STATUSRAPPORT

PROJEKT NORRTÄLJE HAMN

Rapport uppsiktsplikt kapitel 1 - 5

Delårsrapport

31 augusti 2023

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

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 uppräknig 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.

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.

3 PROJEKTMÅL

Projektets övergripande mål är att driva utvecklingen och genomföra en i det närmaste fördubbling av Norrtäljes stads kärna under ca 15-20 år genom att omvandla den äldre industrihamnen. Syftet är bland annat att möta översiktsplanen 2040 där Norrtälje Hamn pekats 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.

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.

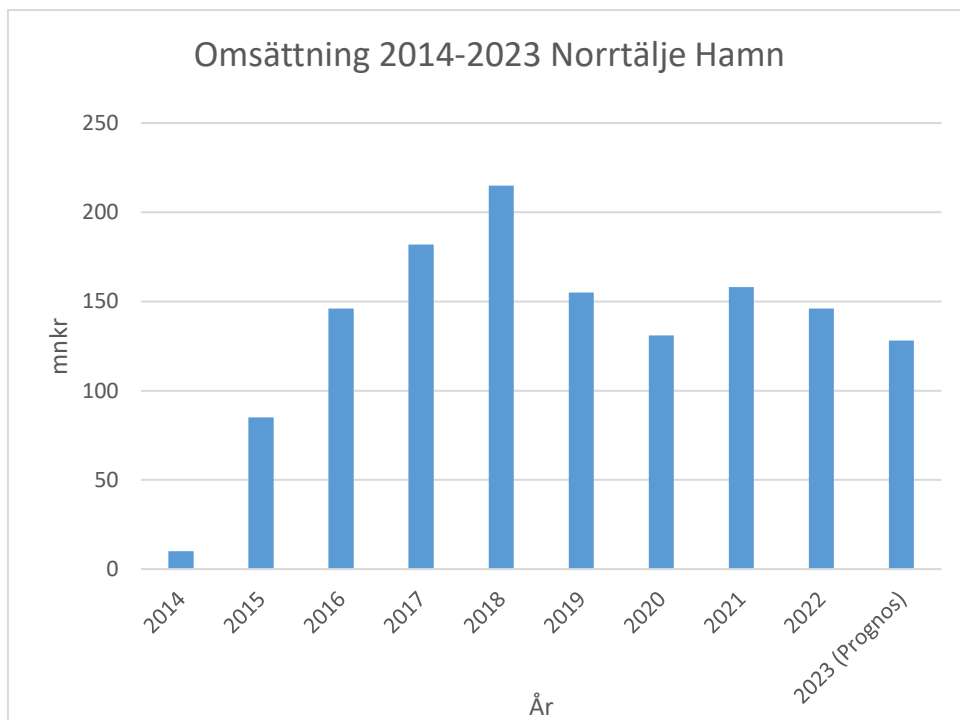
Bostadsmarknaden har, enligt mäklarstatistik för Norrtälje, visat på en nedgång sedan toppen i april 2022 till augusti 2023 på -20,3 % för bostadsrätter. Den avkylda bostadsmarknaden har påverkat projektet där ett kvarter delvis har pausat pga osålda lägenheter och tillträdet till kvarter 15 är framskjutet. 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.



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

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 gällande 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 exploaterarnas 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 kontaktpunkt 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 indexuppräkningsperioden 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.

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

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 stabiliseras, 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 avvikelserna 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.

(del-) Pnr	DELPROJEKT (projekt nr i IOF)	BUDGET		PROGNOS	Diff Budget - prognos total	
		Beslutad	Rapporterad	Totalkost (acc+prognos)	%	kkkr
80001	Driftkonto (årsvis) 2023	3 150	3 150	3 150	0,0%	-
14004	PNH KAJ	168 045	168 045	168 045	0%	-
	Summa totalkostnad PNH KAJ			168 045		-
14006	PNH G1 - (inkl VA och belysning)	253 833	264 891	256 037		
99188	PHN G1 - (Rivningsarbeten)	-	-	870		
99188	PHN G1 - (Markföreningar kvartersmark)	-	-	624		
99188	PHN G1 - (Markföreningar allmänplatsmark)	-	-	3 086		
99188	PHN G1 - (sanering)	-	-	955		
	Summa totalkostnad PNH G1			261 572	3%	- 7 739
14007	PNH G2 - (inkl VA och belysning)	560 672	572 285	535 741		
99188	PHN G2 - (Rivningsarbeten)	-	-	3 756		
99188	PHN G2 - (Markföreningar kvartersmark)	-	-	2 546		
99188	PHN G2 - (Markföreningar allmänplatsmark)	-	-	2 708		
99188	PHN G2 - (sanering)	-	-	62 552		
	Summa totalkostnad PNH G2			607 303	8%	- 46 631
14008	PNH G3 - (inkl VA och belysning)	596 750	496 393	623 720		
99188	PHN G3 - (Rivningsarbeten)	-	-			
99188	PHN G3 - (Markföreningar kvartersmark)	-	-			
99188	PHN G3 - (Markföreningar 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 uppräknings av kostnaderna från 2023 fram till projektets slutförande 2032. Denna uppräknings bedöms uppgå till ca 51 mnkr.

Avvikelser i projekt 15021 beror främst på riktpåverkan 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

kraftig ökning av index i avtal för sopsugentreprenaden. KF-beslut juni 2023 att justera anslutningsavgiften för sopsug till 350 kr/m² 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), <i>exkl index 2023 aug -2031</i> <i>INKL INDEXPROGNOS</i>	Kr	- 43 000 000	- 59 500 000 -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

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
Intäktsprogno G1-G3	(mnkr)
Markförsäljning	1118
Varav debiterad markförsäljning	232
Varav återstående markförsäljning	886
Gatukostnadsersättning	507
Varav debiterad gatukostnadsersättning	268
Varav återstående gatukostnadsersättning	239
Intäktsprogno exkl. VA G1-G3*	1 625
VA-anslutningsavgifter	109
Varav debiterade VA-anslutningsavgifter	59
Varav återstående VA-anslutningsavgifter	50
Intäktsprogno 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

**Intäktsprognoen 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. Intäktsprognoen för kommande kvarter baseras på 10 000 kr/kvm ljus BTA.*

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 bergterasserings 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%

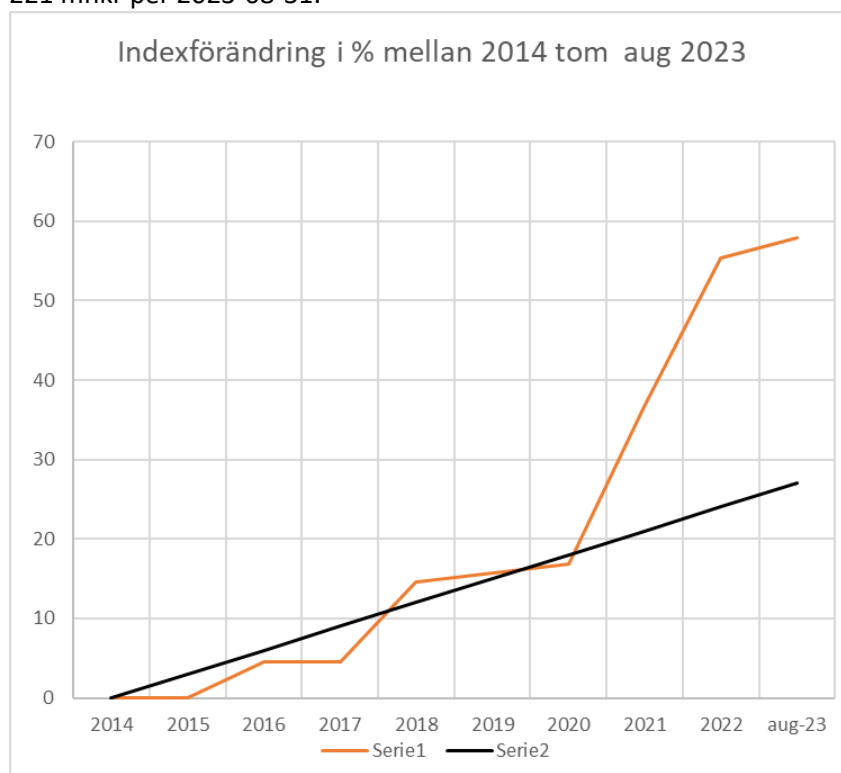
Prisindexpåverkan (kostnader) investering Norrtälje Hamn utfall per år 2014- aug 2023

	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%	
indexförändring (kk)	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.

Intäktsförändring 2015—2023-08 (markförsäljning och gatukostnadsersättning)

INTÅKTER 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)

Kontraksarbeten 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).

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 400kr lägre än kalkylerat för entreprenaden.



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.

- 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 avvikelser 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, ledningsamordning 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 ursprungskalkylen. Ekonomisk slutreglering är genomförd. Slutreglerad kostnad hamnade på ca. 1 700kr 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.



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 000kr 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. 400kr lägre än kalkylerat för entreprenaden. Total prognostiserad avvikelse för G2 finns redovisade i ekonomirapporten, bilaga 5.1.



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.



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 riktpreis för färdigställande av Fas 2 HDG:2. Detta riktpreis översteg projektets budget med drygt 40%. Detta resulterade till att NCC fick lämna ett nytt riktpreis 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.



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.

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 uppräknings 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.

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:

<u>Bedömning</u>		<u>Sannolikhet:</u>	<u>Konsekvens</u>
	1	Ej utesluten	Obetydlig
	2	Mindre trolig	Mindre allvarlig
	3	Trolig	Allvarlig
	4	Högst trolig	Mycket allvarlig
	5	Mycket trolig	Katastrofal
<u>Riskvärdering</u>			
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.

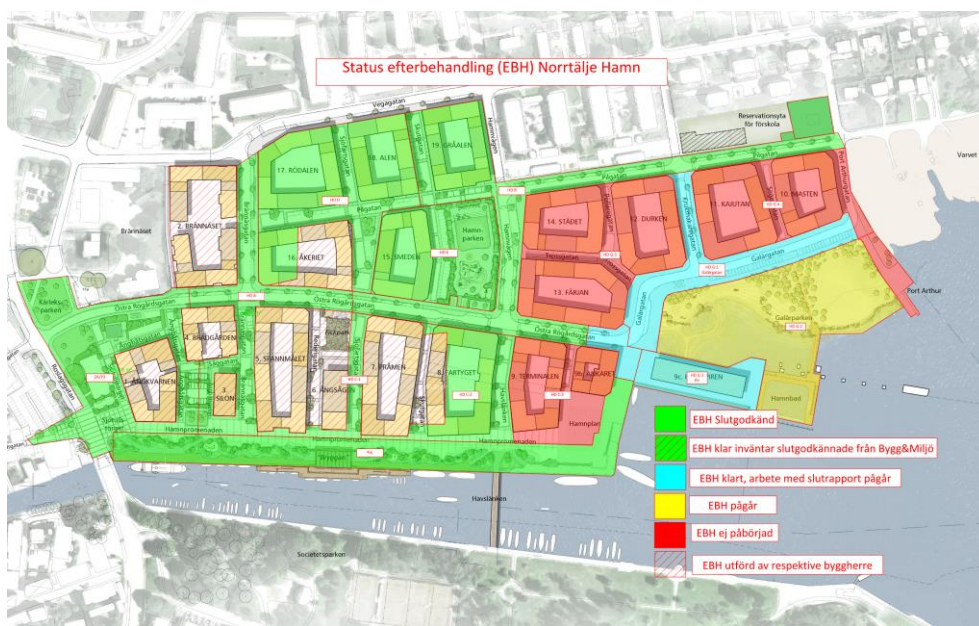
Riskmatrisen se bilaga 5.3 Risker och Möjligheter dat. 2023-03-14.

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 erhöles 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, detaljplanprocessen 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.

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

Holmsund, kvarter 5 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)

Holmsund har haft väldigt dålig närvaro på dessa möten och därmed inga rapporterade tillbud eller olyckor.

Wästbygg, kvarter 8 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)

Arbete på tak utan sele.

Arbetsmiljöverket har varit på besök under v.16 och gjorde en anmärkning gällande avsaknad av fallskydd.

Riksbyggen, kvarter 16 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)

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

Slättö, kvarter 17 (Ingår ej i Norrtälje Hamns entreprenad)

Arbetsmiljöverket hade en anmärkning på en person som arbetade på hög höjd utan sele.

Mindre skärskada i hand.

Klämskada i finger, sjukfrånvaro.

Logiwaste (Sopsugsentreprenad)

Inga rapporterade olyckor eller tillbud under denna period.

NCC (ESS)

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.

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 projekt målet 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.

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