



Samhällsbyggnadskontoret

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

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Uppsiktsplikt Norrtälje Hamn per 31 december 2023

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna Statusrapport Uppsiktsplikt Projekt Norrtälje Hamn kapitel 1-5 inkl. bilaga 5.1-5.4 per 31 december 2023.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

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.

Samhällsbyggnadskontoret har, i enlighet med uppsiktsplikten, tagit fram en statusrapport per 31 december 2023 inkl. bilaga 5.1-5.4 för Projekt Norrtälje Hamn.

Ärendet

Beskrivning

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 Q4 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.

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. Entreprenadindex har de senaste åren ökat markant, men vi kan ha sett ett trendbrott och att toppen förhoppningsvis har nåtts och att kostnadsökningarna därav börjar plana ut. Det är dock för tidigt att säga hur utvecklingen av byggkostnader kommer utvecklas framöver. Den kraftiga ökningen av byggkostnader påverkar projektets kommande arbeten i den sista genomförandetappen G3.

Samhällsbyggnadskontoret har därför gått upp med en begäran om ökade investeringsmedel för att hantera den kostnadsökning som skett sedan senaste investeringsbeslutet som togs i maj 2020. Investeringsärendet beslutades av Kommunfullmäktige 2023-12-18. För att projektet framöver ska kunna hantera kostnadsfluktuationer på marknaden inom den beslutade ekonomiska ramen omfattar de utökade investeringsmedlen även uppräknade av kostnaderna om 5 % årligen fram till projektets slutförande.

Status i utbyggnaden av kvarter är att tio (10) kvarter är färdigställda och inflyttade per december 2023. För närvarande pågår fysisk bostadsproduktion i olika färdigställandegrader i tre (3) olika kvarter, varav ett är delvis inflyttat, inflyttningen fortgår i detta kvarter under Q1-2024. I mitten av 2024 beräknas ytterligare två kvarter påbörja inflyttning. Nästa byggstart förväntas ske under 2025/2026 i ytterligare ett kvarter.

Den övergripande tidplanen för projektet har en bedömd sluttid år 2032. Tidplanen kan påverkas av hur bostadsmarknaden utvecklas den närmaste tiden då projektet kan behöva invänta att bostadsmarknaden åter stabiliserats och intäktsförväntningarna kan mötas av marknaden. Bostadsmarknaden påverkas främst av det osäkra ränteläget. 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 att Riksbanken kommer genomföra flera sänkningar av styrräntan under 2024 med en första sänkning innan sommaren. Förhoppningsvis kommer detta innebära en lättnad i bostadsmarknaden, men projektets bedömning i nuläget är att det tidigast är möjligt med nästa markanvisningstävling först under 2025.

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.

Avvikelsen i kostnadsprognosen har minskat sedan statusrapportering T2 2023. Den totala avvikelsen uppgår per 2023-12 till +4,6 % vilket bedöms är acceptabelt mot bakgrund av att marknadsförändringarna och omvärldspåverkan är väsentligt större. Detta innebär en minskning sen förra uppsiktspunkten T2 2023 då avvikelsen låg på 18,4 %. Detta beror på att ett nytt investeringsärende beslutats vilket har utökat projektets totala budget för genomförandeetapp G3.

Lagkrav

Ej tillämpligt.

Koppling till gällande styrdokument

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

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

- 1.1 En ekonomi i balans
- 1.2 En effektiv verksamhet

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

- 3.1: Stärka tryggheten i hela Norrtälje kommun

Kommunfullmäktiges målområde 5: Norrtälje kommun ska förvaltas och utvecklas på ett miljö- och klimatomåttligt 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

Projekt Norrtälje Hamn bedöms ha en acceptabel ekonomisk status. Prognosen är att projektet kommer att ha ett resultat som ligger inom spannet för projektets ekonomiska mål.

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.

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 projektet har tidigare sett effekter av bl.a. en ganska lång period av för byggbranschen samt bostadsmarknaden gynnsam marknad. Sverige är nu inne i en lågkonjunktur och projektet har sett stora kostnadsökningar på bl.a. byggmaterial sedan några år tillbaka. Det har samtidigt varit en stor prisökning på bostadsmarknaden. Projektet kan nu se att materialpriser har börjat stabiliseras, men det är fortsatt osäkert hur bostadsmarknaden kommer att återhämta sig. Enligt flera prognoser bedömer man en försiktig uppgång i bostadsmarknaden under 2024 för att under 2025 se en tydligare uppgång.

Förvaltningens analys och slutsatser

Projekt Norrtälje Hamn bedöms ha en acceptabel ekonomisk status. Prognosen är att projektet kommer att ha ett resultat som ligger inom det ekonomiska målet. Enligt de prognoser som projektet tagit fram ligger projektets totala resultat inom spannet -254 mnkr och -337 mnkr. Slutkostnaden för Norrtäljes vardagsrum bedöms till ca 278 mnkr vilket innebär ett resultat för projektet mellan + 23 och - 59 mnkr.

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.

Tidplaner

Ärendet avser godkännande av Statusrapportering för projekt Norrtälje Hamn perioden 1 september – 31 december 2023, i enlighet med uppsiktsplikten.

Beslut i ärendet önskas på Kommunstyrelsens sammanträde den 6 maj 2024.

Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapport uppsiktsplikt kapitel 1-5 2023-12-31 inkl. bilaga 5.1-5.4

Beslut skickas till

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