



Förvaltning och avdelning

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

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Uppsiktsplikt Norrtälje Hamn per 31 augusti 2023

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna Statusrapport Uppsiktsplikt Projekt Norrtälje Hamn kapitel 1-4 inkl. bilaga 5.1-5.4 per 31 augusti 2023.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret har, i enlighet med uppsiktsplikten, tagit fram en statusrapport per 31 augusti 2023 inkl. bilaga 5.1-5.5 för Projekt Norrtälje Hamn.

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. Denna översyn av slutkostnadsprognosen innebär att projektet går upp med ny begäran om investeringsmedel för att kunna slutföra den sista genomförandeetappen G3. Det kommer därför 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 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 kriget i Ukraina, hög inflation och förhöjda räntor samt risken om ökade materialkostnader.

Ärendet

Beskrivning

Hög inflation och högre räntor har påverkat bygg- och bostadsmarknaden under det gångna året. En påverkan på byggmarknaden med anledningen av bl.a. kriget i Ukraina har märkts av, index, relevant för projektet, har de senaste åren ökat med ca 36 %. Det är en kraftig ökning som påverkar kommande arbeten. 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.

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. Inflyttning beräknas under Q1-2023 i ett av dessa kvarter. 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 2024 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.

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 har ca 2 års förskjutning från 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.

Lagkrav

Inte 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 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

I sin helhet bedöms den ekonomiska uppföljningen och bedömningar tillsvidare vara på en acceptabel nivå med projektets förväntningar och förutsättningar.

Kostnadsprognosen har ökat sedan statusrapportering T3 2022. Den totala avvikelsen uppgår per 2023-8 till +18.9 % vilket är acceptabelt mot bakgrund av att marknadsförändringarna och omvärldspåverkan är väsentligt större. Slutkostnadsprognosen för G3 har dock ökat med ca 36%, vilket är i nivå med marknadens indexförändringar.

Intäktsprognosen bedöms ha ökat med 65% från tidpunkten för investeringsbeslutet (2015). Detta kan jämföras med kostnadsprognosens förändring (+18.9 %) 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.

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 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). 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.

Tidplaner

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

Beslut i ärendet önskas på Kommunstyrelsens sammanträde den 4 december 2023.

Anette Madsen
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapport uppsiktsplikt kapitel 1-5 2023-08-31 inkl. bilaga 5.1-5.4

Beslut skickas till

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