

Handläggare
Peter Dahlberg, 0850829323

Till
Koncernstyrelsen

Lägesredovisning - projekt Norvik

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisning avseende projekt Norvik godkänns.

Sammanfattning

För att trygga varuförsörjningen och kunna möta ökade godsvolymer och större fartyg bygger Stockholms Hamn AB en ny godshamn i Norvik. Koncernledningen konstaterar att projektet är betydelsefullt för utvecklingen av Stockholmsregionens sjöfart och att hamnen kommer att utgöra en viktig funktion i ett det globala transportnätet. Projektet innebär också att värdefull mark i stadens mer centrala delar kan frigöras för stadsutveckling.

Stockholms Hamns styrelse godkände i september 2017 en lägesredovisning för projekt Norvik, som är den tredje efter genomförandebeslutet i kommunfullmäktige den 5 mars 2007. Koncernledningen har efter bolagets lägesredovisning i september 2017 låtit genomföra en extern granskning av projektet. Den granskningen blev klar i mars 2018 och visar sammantaget att projektet fungerar väl och bedrivs i enlighet med stadens projektstyrningsmetodik.

Stockholms Hamns ledning har under 2017 godkänt ett tillskott till budgeten om 75 mnkr för att finansiera dels en 75 m längre kaj och dels en utökning av rälsen till kajkranarna i containerområdet för att möjliggöra lossning av större fartyg. Utökningen finansieras med en ökad årlig intäkt från hamnoperatören och med egna medel. Vidare har bolagets ledning under 2017 godkänt ett tillskott om 2,5 mnkr för en tillkommande incheckningsbyggnad. Ny budget för projektet är 3 715 mnkr.

Kommunfullmäktiges genomförandebeslut från 2007 omfattade en investering i utvecklingen av Norvik hamn om 1,7 mdkr (exkl. indexuppräkningsar). Efter genomförandebeslutet har ändringar, bl.a. på grund av reviderade villkor för miljötillstånd varit nödvändiga. Stockholm Hamns lägesredovisning anger en

slutkostnadsprognos inkl. indexuppräknningar om 3 663 mnkr och ett positivt nuvärde om 609 mnkr, vilket är ca 10 procent bättre än nuvärdet i genomförandebeslutet 2007.

Projektets arbeten med muddring, jordförstärkning och bergschakt är färdigställda och nu inleds arbetet med byggande av kaj, markanläggningar och byggnader.

Koncernledningen konstaterar att projektet fungerar väl. Eftersom bolaget samtidigt som utökningarna redogör för ökade intäkter från kund och en förbättrad nuvärdeskalkyl, ser koncernledningen positivt på att projektet anpassas efter nya förutsättningar. Med hänsyn till den investeringsvolym projektet innebär vill koncernledningen lyfta fram att kontinuerlig kostnadskontroll och analys avseende intäkter även fortsättningsvis behöver prioriteras, och att projektets investeringsutgifter är fullt ut finansierade med intäktsflöden som upprätthåller och/eller förbättrar projektets nuvärde.

Projektet är omfattande och att definiera som ett stort projekt enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Därför uppmanar koncernledningen Stockholms Hamn att återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med kontinuerliga lägesredovisningar.

Bakgrund

Den nya godshamnen i Norvik planeras på Norvikudden, som ligger strax norr om Nynäshamn och omfattar ca 440 000 kvm. Området förvärvades 1992 av Stockholms stad genom Stockholms Hamn. NCC Construction AB äger mark intill, som är tänkt att utvecklas för verksamhet som i första hand är relaterad till logistik- och lagerverksamhet.

Norvik ligger 55 km från Stockholm. Landtransporter via Norvik till och från Stockholmsregionen bedöms ge väsentligt lägre transport- och miljökostnader jämfört med andra hamnalternativ. Dagens sjötrafik utvecklas mot allt större fartyg, vilket förutsätter djuphamnar med havsnära läge. Läget på Norviksudden är väl lämpat för hamnverksamhet och har en kort och rak inseglingsled. Efter projektets genomförande ska en större andel gods kunna komma via sjötransport med RoRo (roll on roll off, gods som rullar på och av fartygen) eller containers. När hamnen i Norvik öppnar kan containerverksamheten i Frihamnen flyttas och området frigöras för stadsutveckling.

Den 12 juni 2006 togs ett inriktningsbeslut för utveckling av Norvik hamn i kommunfullmäktige. I februari 2007 lämnade Stockholms Hamn in ansökan till Miljöödomstolen om miljötillstånd för vatten- och hamnverksamhet samt dispens för att dumpa muddringsmassor. Den 5 mars 2007 tog kommunfullmäktige ett genomförandebeslut i ärendet. Projektet har därefter följts upp genom sedvanlig rapporteringen i samband med budget, bokslut och tertialrapporter samt under de senaste åren även genom lägesredovisningar och koncernledningens deltagande i Stockholms Hamns beredningsgrupp för stora projekt.

I december 2008 godkände Stockholms Hamns styrelse avtal rörande drift av bl.a. containerterminalen i Norvik och Frihamnen med Hutchison Port Holdings (HPH). I april 2009 godkände styrelsen för Stockholms Hamn ett mark- och exploateringsavtal för Norvik mellan Nynäshamns kommun, Stockholms Hamn och NCC. Vid samma

tillfälle godkändes även ett samarbetsavtal mellan NCC Construction Sverige AB och Stockholms Hamn rörande Norvikudden. Beslutet i styrelsen omfattade även ett genomförandeavtal mellan Stockholms Hamn och Banverket angående industrispår till den befintliga Nynäsbanan. Detaljplanen för området vann laga kraft genom regeringsbeslut i februari 2011.

I december 2015 behandlade koncernstyrelsen den första lägesredovisningen, som angav en slutkostnadsprognos inkl. index om ca 3,6 mdkr och ett positivt nuvärde om ca 508 mnkr. Detta innebar en minskning av det tidigare nuvärdet i genomförandebeslutet med 8 procent, vilket låg inom den nivå som inte behövde någon revidering av tidigare genomförandebeslut.

Koncernledningen konstaterade i lägesredovisningen från 2015 att projektet hade genomgått en utdragen tillståndsprocess på grund av ett stort antal nödvändiga beslut, domar och överklaganden. Detta medförde också ett antal ändringar utifrån ökande byggkostnader samt vissa förändringar på grund av ändrade krav från verksamheten.

I maj 2017 behandlade koncernstyrelsen den andra lägesredovisningen. I det ärendet konstaterade koncernledningen att projektet inlett ett arbete med att uppdatera investeringskalkylen och att det pågick utredningar om önskemål från hyresgäster och driftoperatör om programförändringar för hamnens och lokalernas omfattning, vilka skulle kunna komma att påverka tidplan och budget.

Ärendet

Stockholms Hamns styrelse godkände i september 2017 en lägesredovisning för projekt Norvik, som är den tredje sedan genomförandebeslutet i kommunfullmäktige den 5 mars 2007. Den första behandlades i koncernstyrelsen i december 2015 och den andra i maj 2017. Projektet har efter bolagets lägesredovisning också genomlysts av externa konsulter från PwC utifrån ett projektstyrningsperspektiv, vars slutsatser redogörs för under rubriken nedan ”Extern granskning av projektet”.

Idag är Stockholms Hamns containerterminal förlagd till Frihamnen. När den nya containerterminalen öppnar andra kvartalet år 2020 planeras att terminalen i Frihamnen avvecklas liksom industrispåret kopplat till Värtabanan.

Projektets syfte och målsättning

En ny godshamn i Norvik har i syfte att trygga varuförsörjningen och kunna möta framtidens krav på ökade godsvolymer och större fartyg. Projektet ska utgöra ett föredöme för aktivt och framsynt miljöarbete, där stor miljöhänsyn ska tas vid genomförandet och framtida drift och underhåll.

Genom projektet säkerställs regionens varuförsörjning och goda förutsättningar för sjöfarten att främja regionens utveckling och tillväxt. Målet med utbyggnaden av hamnen i Norvik är att en så stor del som möjligt av regionens godstransporter ska komma via sjötransporter, och projektet möjliggör att transporter övergår från land till sjöfart.

Projektet

Utvecklingen av Norvik hamn består av två separata hamndelar, en RoRo-del (roll on roll off, gods som rullar på och av fartygen), som hanteras inom Stockholms Hamn, och en containerdel som arrenderas ut till HPH.

Den exploaterade ytan omfattar ca 440 000 kvm. Hamnen kommer att ha sju kajlägen och totalt 1 400 meter kaj mellan 10 och 16,5 meters djup. Projektet omfattar även de centrala delarna av hamnområdet och kontors- och servicebyggnader. Fem byggnader planeras att uppföras, en terminalbyggnad för container, två incheckningsbyggnader, en för roro och en för container, en tullvisitationsbyggnad och en byggnad för livsmedelsverkets gränskontroll. Det ingår också järnvägsanslutning, utbyggnad av infartsväg, farledsmärkning samt utbyggnad av teknisk försörjning till området. Därutöver kan Stockholms Hamn i en tillkommande etapp, om marknadsläget tillåter, låta utöka ytorna för uppställning av container med ca 85 000 kvm.

Projektorganisation

Projektet är indelat i fem delprojekt: Förberedande arbeten, Masshantering, Vatten och Konstbyggnader, Infrastruktur samt Byggnad. Projektorganisationen leds av Stockholms Hamn genom en projektchef. Stora delar av organisationen har hämtats från bolagets tidigare projekt Värtapiren och Kapellskärs Hamn.

Projektet styrs av Stockholms Hamn. Projektet rapporterar till koncernledningen genom en beredningsgrupp. Beredningsgruppens uppgift är att löpande informera sig om projektets utveckling samt att vara rådgivande utifrån uppkomna speciella frågor, händelser och avvikelser från fastlagda projektramar. VD leder beredningsgruppen och fastställer övergripande villkor för kvalitativa, ekonomiska och tidsmässiga ramar, samt kommunicerar löpande beslut och ställningstaganden.

Ekonomi

Kommunfullmäktiges beslut den 5 mars 2007 omfattade en investering i utveckling av Norvik hamn om 1,7 mdkr (exkl. indexuppräknings). Nuvärdet bedömdes till 549 mnkr.

Efter genomförandebeslutet år 2007 har förändringar gjorts i projektet bl.a. på grund av domstolsbeslut som ändrat förutsättningarna för miljötillstånd. Lägesredovisningen 2015 angav därför en bedömd slutkostnadsprognos om 3 638 mnkr inkl. indexuppräknings och oförutsedda kostnader. De ökade kostnaderna bedöms dock mötas av motsvarande intäkter. Nuvärdet bedömdes 2015 till 508 mnkr, vilket var ca 8 procent lägre än i genomförandebeslutet och därmed inom den nivå som inte behövde något nytt beslut, i enlighet med stadens riktlinjer för styrning av stora projekt och investeringar. I lägesredovisningen för 2016, som godkändes av koncernstyrelsen i maj 2017, hade ovanstående investeringskalkyl och nuvärdesberäkning inte ändrats.

I denna lägesredovisning för 2017 har bolaget reviderat budgeten för projektet med en utökning om 77,5 mnkr, vilket redogörs för nedan under rubriken avvikelser och programförändringar. Total budget uppgår därmed till 3 715 mnkr. Slutkostnadsprognosen uppgår till 3 663 mnkr inkl. index vilket är ca 50 mnkr under budget. Bakgrunden till detta är främst att arbetet med bergschakt går bättre än planerat.

Det aktuella nuvärdet är 609 mnkr, vilket är 10 procent bättre än nuvärdet i genomförandebeslutet från 2007.

Avvikelserna mellan genomförandebeslutet och nuvarande slutkostnadsprognos beror i huvudsak på indexuppräknning (675 mnkr), ändrad järnvägsdragning (600 mnkr), ändring av byggnaders utförning (150 mnkr), ökade krav på kajer och infrastruktur (200 mnkr), utökad projektledning (50 mnkr), förlängd kaj (75 mnkr) samt en större riskreserv (150 mnkr). Sammantaget innebär dessa poster 1 900 mnkr och utgör därmed merparten av den utökade investeringsvolymen.

Väsentliga händelser efter senaste lägesredovisningen

Under 2016 och första halvan av 2017 har bolaget arbetat med muddring, jordförstärkning och bergschakt. Dessa arbeten är färdigställda och nu inleds arbetet med byggande av kaj, markanläggningar och byggnader.

Under juli 2017 ansökte bolaget till länsstyrelsen om vattenverksamhet i samband med byggande av järnväg. Prövningen har inte avslutats och avser flera vattenverksamheter som i sig är relativt små men som sammantaget medför att en prövning skall göras.

Avvikelser och programförändringar

Hamnens ledning har i februari 2017 godkänt ett tillskott till budgeten på 75 mnkr, som är tänkt att finansiera dels en 75 m längre kaj och dels en utökning av rälsen till kajkranarna i containerområdet för att möjliggöra lossning av större fartyg. Behovet av utökad kapacitet är baserat på marknadsanalyser och önskemål från kund. Utökningen finansieras med dels en ökad årlig intäkt från HPH och dels med egna medel.

I juni 2017 godkände ledningen ytterligare ett tillskott på 2,5 mnkr för en tillkommande incheckningsbyggnad för containerterminalen. Ny budget för projektet är 3 715 mnkr.

Kommande händelser och tidplan

Arbetet med bergschakt kommer att fortsätta för järnvägslinjen en tid in i 2018. Under 2018 planerar bolaget även att starta de arbeten som ligger utanför hamnplan för järnvägen och dess anslutning till Nynäsbanan.

Projektet arbetar intensivt med planering av de olika arbetsmomenten i både tid och rum. Enligt gällande plan kan bolaget ha första anlop i containerhamnen under andra kvartalet 2020 och rorogodshamnen tredje kvartalet 2020.

Risker

Bolaget arbetar aktivt med riskhantering. I Norvik finns rutiner och ett arbetssätt som bygger på de erfarenheter som har gjorts i projekten Värtapiren och Kapellskärs hamn.

Bolaget lyfter fram att om prövningen av vattenverksamhet i samband med byggande av järnväg drar ut på tiden, kan det innebära att hela projektet inte kan starta i tid alternativt att hamnen får öppna utan en färdigställd järnvägsanslutning. Vidare ser bolaget att det kan finnas svårigheter för Nynäshamns kommun att ta emot avloppsvatten, vilket kan påverka designen av infartsvägen.

Projektet och även NCC:s företagspark har ett stort överskott på bergmassor. Det finns även andra stora infrastrukturprojekt i regionen som genererar bergmassor. Om bolaget inte lyckas sälja delar av överskottet kan det påverka framdriften i projektet.

En förundersökning har genomförts som visar på stor omfattning av fornlämningar inom området där bangården ska byggas. Under 2018 kommer därför en undersökning att genomföras. Resultatet av undersökningarna kan påverka framdriften och kostnaderna för projektet.

Extern granskning av projektet

Koncernledningen har genom PwC låtit genomföra en extern granskning av projektet mot stadens projektstyrningsmetodik som blev klar i mars 2018. Granskningen visar i stort att projektet är väl fungerande och bedrivs i enlighet med metodiken.

Granskningen har dock kommit fram till att ett större antal mätbara mål skulle underlätta målstyrningen och utveckla rapporteringen, men konstaterar också att bolaget arbetar aktivt med detta. Bolaget arbetar också med att gå igenom befintliga mål med projektmedarbetarna, vilket ökar medvetenheten inom projektet.

Projektorganisationen bedöms fungera väl och ha väldefinierade roller tillsammans med de personalresurser som krävs. Projektet konstateras vara öppet för uppdatering av organisationen vid förändringar, vilket är positivt. I granskningen konstateras även att projektet har identifierat behov av att uppdatera tidplanen för att bättre spegla befintliga arbetssätt, vilket är i linje med PwC:s tidigare rekommendationer.

PwC konstaterar att uppföljningen av projektbudgeten sker i enlighet med projektstyrningsmetodikens föreskrifter och att riskhantering samt kvalitetssäkring sker fortlöpande. I bolagets arbete ingår att risker identifieras, kommuniceras och dokumenteras.

I granskningen framgår vidare att innehållet i kommunikationsplanen är i enlighet med projektstyrningsmetodiken, men att det är möjligt att på ett bättre sätt specificera hur ofta, vad och när man ska kommunicera genom olika kanaler. Rapporteringen till beredningsgruppen har dock i allt väsentligt skett i enlighet med stadens projektstyrningsmetodik.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Utvecklingen av Norvik hamn ligger väl i linje med Stockholm Hamns uppdrag att utveckla goda förutsättningar för sjöfartens och regionens varuförsörjning för att främja utveckling och hållbar tillväxt. Projektet är betydelsefullt för utvecklingen av Stockholmsregionens sjöfart och kommer att utgöra en viktig funktion i det globala transportnätet. Projektet möjliggör också ett effektivare markutnyttjande i stadens centrala delar genom att värdefull mark kan frigöras för stadsutveckling.

Koncernledningen kan konstatera att projektet sammantaget fungerar väl. Sedan lägesredovisningen för 2016 har bolagets ledning utökat budgeten med 75 mnkr för att skapa en längre kaj och mer räls till kajkranarna i containerområdet för att möjliggöra

lossning av större fartyg. Bolaget redogör för att tillägget bygger på både marknadsanalyser och önskemål från kund. Vidare har bolagets ledning godkänt en utökning av budgeten med 2,5 mnkr för en tillkommande incheckningsbyggnad för containerterminalen.

Eftersom utökningarna bidrar till utökade intäkter från kund samtidigt som bolaget redogör för en förbättrad nuvärdeskalkyl, har inte koncernledningen något att invända mot förändringarna. Koncernledningen ser positivt på att projektet anpassas efter nya förutsättningar, men ser också att det är viktigt att Stockholms Hamn fortsätter att säkerställa att projektets investeringsutgifter är fullt ut finansierade med intäktsflöden som upprätthåller och/eller förbättrar projektets nuvärde.

Projektet redogör för att det kan uppstå händelser som kan påverka projektets tidplan och ekonomi. För att inte ändra i förutsättningarna för de intressenter som kan påverkas, vill koncernledningen lyfta fram att det är viktigt att projektet fortsätter att verka för att på bästa sätt hålla tidsplan och att ha en bra dialog med de intressenter som kan påverkas vid förändringar. Med hänsyn till den investeringsvolym som projektet innebär är det också viktigt med en fortsatt och kontinuerlig kostnadskontroll och analys avseende kommande intäkter.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Stockholms Hamn att kontinuerligt återkomma till styrelsen och koncernledningen med lägesredovisningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Stockholms Hamn AB
2. Protokollsutdrag från styrelsen för Stockholms Hamn AB 2017-09-26
3. PwC:s rapport Projektgranskning utbyggnad av Norvik hamn (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ingela Lindh (Huvudansvarig)	2018-04-19