

Handläggare
Peter Dahlberg, 08 508 293 23

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 mars 2019 en lägesredovisning för projekt Norvik, som är den fjärde efter genomförandebeslutet i kommunfullmäktige den 5 mars 2007.

Kommunfullmäktiges genomförandebeslut från 2007 omfattade en investering i utvecklingen av Norvik hamn om 1,7 mdkr (exkl. indexuppräknings). Efter genomförandebeslutet har ändringar, bl.a. på grund av reviderade villkor för miljötillstånd varit nödvändiga. Bolagets budget för projektet har därför efterhand utökats till 3 715 mnkr. I nuläget uppgår projektets slutkostnadsprognos inkl. indexuppräknings till 3 770 mnkr. Vidare har projektet ett positivt nuvärde om 650 mnkr, vilket är ca 100 mnkr bättre än nuvärdet i genomförandebeslutet 2007.

Projektets arbeten med muddring, jordförstärkning och bergschakt är färdigställda och i slutet av 2017 påbörjades arbetet med byggande av kaj, markanläggningar och byggnader. Arbetet med bergschakt för järnvägen kommer att avslutas i mars 2019. Enligt gällande plan kan bolaget ha första anlöp i containerhamnen under andra kvartalet 2020 och rorogodshamnen tredje kvartalet 2020.

Koncernledningen konstaterar att det sammantaget inte finns några avvikelser sedan den senaste lägesredovisningen och att projektet fungerar väl. 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 Miljödostolen om miljötillstånd för vatten- och hamnverksamhet samt dispens för att dumpa muddringsmassor. Den 5 mars 2007 tog kommunfullmäktige ett genomförandebeslut i ärendet som omfattade en investering om 1,7 mdkr (exkl. indexuppräknings). Nuvärdet bedömdes till 549 mnkr.

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.

I april 2018 behandlade koncernstyrelsen den tredje lägesredovisningen. I det ärendet konstaterade koncernledningen att bolagets ledning utökat budgeten med 77 mnkr mot tidigare budget om 3 638 mnkr för att skapa en längre kaj och mer räls till kajkranarna i containerområdet för att möjliggöra lossning av större fartyg. Nuvärdet beräknades till 609 mnkr. Total budget för projektet uppgår sedan dess till 3 715 mnkr.

Projektet har efter bolagets tidigare lägesredovisningar också genomlysts av externa konsulter från PwC utifrån ett projektstyrningsperspektiv. Granskningarna har konstaterat att projektet sammantaget fungerat väl och bedrivits i enlighet med stadens projektstyrningsmetodik.

Ärendet

Stockholms Hamns styrelse godkände i mars 2018 en lägesredovisning för projekt Norvik, som är den fjärde sedan genomförandebeslutet i kommunfullmäktige den 5 mars 2007. 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 ro-ro 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. indexuppräknningar). 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. I lägesredovisningen som togs i koncernstyrelsen i april 2018 angavs därför en bedömd slutkostnadsprognos om 3 663 mnkr inkl. indexuppräknningar och oförutsedda kostnader. De ökade kostnaderna bedömdes mötas av motsvarande intäkter och nuvärdet bedömdes 609 mnkr, vilket var 10 procent bättre än nuvärdet i genomförandebeslutet från 2007.

Slutkostnadsprognosen uppgår nu till 3 770 mnkr inkl. Index, vilket är ca 55 mnkr över budget. Bakgrunden till detta är främst att ett antal upphandlingar inte har kunnat upphandlas inom budget.

Det aktuella nuvärdet är ca 650 mnkr, vilket är ca 100 mnkr bättre än bättre än det i genomförandebeslutet från 2007 om 549 mnkr.

Avvikelseerna mellan genomförandebeslutet och nuvarande slutkostnadsprognos beror i huvudsak på indexuppräknings (675 mnkr), ändrad järnvägsdragning (600 mnkr), ändring av byggnaders utformning (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

Järnvägsplanen fastställdes 2016. I maj 2018 lämnade mark- och miljödomstolen tillåtelse för vattenverksamhet i samband med byggande av järnväg. Domen överklagades inte och har vunnit laga kraft. Lantmäteriförrättning och fastighetsbildning avslutades i juni 2018.

Projektet erhöll slutligt tillstånd enligt miljöbalken för anläggande och drift av hamn i april 2016. I domen fanns ett provotidsvillkor avseende transporter. En förhandling om slutliga villkor avseende transporter genomfördes i oktober 2018. I domen som följde i december 2018 fastställdes att bolaget inte ska kunna åläggas att bekosta ytterligare åtgärder. Denna dom har överklagats av Naturskyddsföreningarna i Stockholm och Nynäshamn.

Projektets arbeten med muddring, jordförstärkning och bergschakt är färdigställda sedan tidigare och i slutet av 2017 påbörjades arbetet med byggande av kaj, markanläggningar och byggnader. Arbetet med bergschakt för järnvägen avslutas under våren 2019.

Arbete med kaj, fyllning och mark för hamnplan fortskrider enligt plan. Bron över järnvägen in på hamnplanen är färdig och slutbesiktigad. Elentreprenaderna på hamnplanen som omfattar el, landanslutning, styr och regler samt teknikbyggande är påbörjade. Bygget av tullbyggnaden har avslutats. Arbetet med kontorsbyggnad och verkstad har påbörjats.

Avvikelse och programförändringar

Det är sammantaget inga avvikelser sedan den senaste lägesredovisningen.

Kommande händelser och tidplan

Arbetet med mark, tunnel och konstbyggnad för järnvägen utanför hamnplan är påbörjat. En tillfällig trafikomläggning av väg 73 har gjorts för bygget av bron där industrispåret går under vägen. Järnvägsarbetet är påbörjat.

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 ett flertal tidigare risker fallit ur och riskreserven räknats ner. Bolaget befarar dock att det kan uppstå tvister med kaj- och markentreprenörer. Ännu har dock inga formella krav ställts. Tidplanen för byggande av järnväg är snäv, vilket också behöver hanteras. Vidare ser bolaget att det kan finnas svårigheter för Nynäshamns kommun att ta emot avloppsvatten, vilket kan påverka designen av infartsvägen.

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 det sammantaget inte är några avvikelser sedan den senaste lägesredovisningen och att projektet fungerar väl både avseende ekonomi och tidplan. Slutkostnadsprognosen, som nu uppgår till 3 770 mnr är ca 55 mnr över budget. Det är dock rimligt mot bakgrund av att det aktuella nuvärdet är ca 650 mnr, vilket är ca 100 mnr bättre än bättre än det i genomförandebeslutet från 2007 om 549 mnr.

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 mnr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Stockholms Hamn att kontinuerligt återkomma till styrelsen och koncernledningen med lägesredovisningar.

Bilagor

1. Lägesredovisning från styrelsen för Stockholms Hamn AB
2. Protokollsutdrag från styrelsen för Stockholms Hamn AB 2019-03-05

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2019-04-23
Krister Schultz, Vice VD	2019-04-23