



Investeringsbilaga

Projekt: Lommarstranden, etapp 1 Tälje 4:62

Innehåll	Sida
Programbeskrivning	2
Ekonomi	2
Kalkyl	3-7
Upphandling, entreprenadform	7
Programansvarig, projektledare, resurser	7
Risker	8



PROGRAMBESKRIVNING

Lommarstranden är ett samverkansprojekt där Kommunen och samverkansparterna (exploatörerna) tillsammans har utvecklat området på del av Tälje 4:62. Projektet består av två (2) etapper. I etapp 1 (aktuellt ärende) planeras det för ca 500 bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Ca 2/5 av bostäderna inom området ska upplåtas med hyresrätt. Det planeras för ett parkstråk med dagvattendamm, ombyggnation av ”Soldathemmet” samt en strandpromenad.

Detta investeringsärende omfattar exploatering inom den första etappen, vilket innebär ett färdigställande av infrastrukturen inom markerat etapp 1 i kartan nedan.



Illustration Etapper 1 och 2. Aktuellt ärende avser etapp I (röd markering).

EKONOMI

Detta investeringsärende omfattar genomförande av fullt färdig infrastruktur, dvs. VA, gator, m.m., inom etapp 1.

Begäran om investeringsmedel är baserad på kostnadsberäkningar i Mark- och exploateringskalkylen (MEX-kalkylen), se **bilaga 6**. Kostnadsberäkningar i MEX-kalkylen baseras på kostnadsbedömningar upprättade genom erfarenhetsbedömningar samt med kalkylkontroll av (beräknings)konsultgruppen BK Beräkningskonsulter AB.



**INVESTERINGS- OCH DRIFTKOSTNADER LOMMARSTRANDEN
ETAPP I**

Aktuellt investeringsärende för etapp I motsvarar totalt 147 464 tkr inkl. driftkostnader enligt nedan. Kostnaderna i etapp I och totalt i projektet balanseras enligt efterföljande avsnitt "Intäkter" nedan.

Investeringskostnader

Gatu- och parkanläggningar

Utredning och projektering	6 483 tkr
Anläggningskostnad	65 618 tkr
Byggherrekostnad	7 779 tkr
Oförutsett	11 982 tkr
SUMMA Gatu- och parkanläggningar	91 862 tkr

VA-anläggningar Lommarstranden etapp 1

Utredning och projektering	1 355 tkr
Anläggningskostnad	36 572 tkr
Byggherrekostnad	3 161 tkr
Oförutsett	4 064 tkr
SUMMA kostnad VA-anläggningar	45 152 tkr

VA-anläggningar Överföringsledning del 2

Utredning och projektering	1 045 tkr
Anläggningskostnad	8 315 tkr
Byggherrekostnad	1 045 tkr
Oförutsett	10 45 tkr
SUMMA kostnad VA-anläggning del 2 ÖFL	11 450 tkr

SUMMA total kostnad VA 56 602 tkr

Investeringsintäkt

Anläggningsavgifter	22 651 tkr
SUMMA intäkt VA-anläggningar	22 651 tkr

Driftkostnader

Gatu- och parkanläggningar

Kapitalkostnader

Avskrivning 10 år	313 tkr/år
Avskrivning 20 år	256 tkr/år
Avskrivning 25 år	52 tkr/år
Avskrivning 33 år (projektering/utredning/byggherre)	432 tkr/år
Avskrivning 50 år	828 tkr/år
Avskrivning 80 år	41 tkr/år
Avskrivning 120 år	12 tkr/år



Ränta 1,5 %	1 378 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>3 312 tkr/år</i>

Teknisk drift

Gator och GC-vägar	318 tkr/år
Park- och naturytor (inkl. träd, planteringar, gräsytor)	1 281 tkr/år
Utrustning	68 tkr/år
Belysning	184 tkr/år
<i>Summa teknisk drift</i>	<i>1 851 tkr/år</i>
SUMMA DRIFT (gatu- och parkanläggning)	5 163 tkr/år

VA-anläggningar Lommarstranden etapp 1

Kapitalkostnader från år 2024

Avskrivning 33-70 år	1 024 tkr/år
Ränta 1,5%	658 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>1 682 tkr/år</i>

Teknisk drift

VA-anläggningar	1 143 tkr/år
SUMMA DRIFTKOSTNAD (VA-anläggning)	2 826 tkr/år

VA-anläggningar del 2 av ÖFL

Kapitalkostnader från år 2024

Avskrivning 70 år	209 tkr/år
Ränta 1,5%	168 tkr/år
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>377 tkr/år</i>

Teknisk drift

VA-anläggningar	93 tkr/år
SUMMA DRIFTKOSTNAD (VA-anläggning)	470 tkr/år

SUMMA TOTAL DRIFTKOSTNAD VA **3 296 tkr/år**

Driftintäkter från år 2028 (intäkter baserade på 2020 års VA-taxa)

Brukningavgifter	3 945 tkr/år
Ränteintäkter	306 tkr/år
<i>Anläggningsavgift direkt</i>	<i>423 tkr/år</i>
SUMMA DRIFTINTÄKT (VA-anläggning)	4 674 tkr/år



Kommunen kommer ha utgifter i form av exploateringskostnader, som inte inräknas i investeringskostnader, som sedan kommer återfås i form av intäkter, se **bilaga 6**. Dessa exploateringskostnader ingår inte i investeringsärendet men påvekar lönsamhetskalkylen och förväntat resultat och redovisas i bilagd tabell nedan. Total uppgår exploateringskostnader jämte investeringskostnader till 56 091 tkr.

Konsultkostnad, personalkostnad m.m. DP	expl kost (ingår ej i inv)	18 261 687
Fastighetsbildning, köp av mark m.m.	expl kost (ingår ej i inv)	5 700 000
Flytt avsättningar norrvattenledning	expl kost (ingår ej i inv)	3 000 000
Noden - ersättning för berg mm	expl kost (ingår ej i inv)	10 000 000
NEAB - kostnader fr NEAB (fjv, el, tele, bel)	expl kost (ingår ej i inv)	9 129 166
Sanering kvartesmark	expl kost (ingår ej i inv)	5 000 000
Sanering deponi + bef tipp	expl kost (ingår ej i inv)	4 000 000
VA avsättningar (bef)	expl kost (ingår ej i inv)	1 000 000



INTÄKTER

Investeringsärendet avser etapp I med prognostiserad intäkt på minst 151 351 tkr som omfattas av kommunens intäkter vid markförsäljning, ersättning för samverkanskostnader, ersättning NEAB samt ersättning byggherrar för sprängning av berg. Detta innebär att kommunen får full kostnadstäckning för de kostnader som fordras för kommunens åtaganden för genomförande av gatanläggningar i Detaljplanen, se [bilaga 6](#).

Kommunen får intäkter för markförsäljning samt samverkanskostnader och även intäkter för de exploateringskostnader som presenteras i tabellen nedan. Kommunen kommer ha utgifter i form av exploateringskostnader, som sedan kommer återfås i form av intäkter.

Intäkt*	tkr
Markförsäljning	130 776
Samverkanskostnader	1 446
Ersättning NEAB (prel)	9 129
Ersättning byggherrar berg	10 000
Totalt	151 351

VA-kollektivets investering täcks inte av dess intäkter, utan är beroende av andra exploateringsprojekts överskott alternativt av finansiering i form av skatteintäkter för att täcka kapitalkostnader. Se separata investeringskalkyler för VA, [bilaga 3](#), Investerings-PM VA, [bilaga 4](#) samt [bilaga 5](#).

Etapp 1 är den första etappen som genomförs i projekt Lommarstranden.

Inom genomförandeprojektet för etapp I ingår kostnad för byggnation av kommunal infrastruktur där bland annat VA-nät, dagvattendammar, pumpstation för spillvatten, tryckstegringsstation för dricksvatten, överföringsledning för spillvatten, vägdiken, gatutråd, förstärkningsåtgärder, ledningsflytt, parkstråk, strandpromenad m.m. ingår.



För helheten av projekt Lommarstranden kan ges följande resultatprognos för etapp 1-2.

Idag kända förutsättningar ger ett balanserat resultat av intäkter mnkr (exkl. anslutningsavgifter VA) hela Lommarstranden (1-2), se bilaga 10.

Etapp	tkr	Byggrätter lgh (ca)
1	259	473
2	40 219	750
Totalt:	40 478	1223

Tabellerna beaktar ej värdeökningar/förväntningsvärden eller indexförändringar i framtiden.

ALTERNATIVKALKYL

För det fall att andra inriktningar blir aktuella för etapp 1-2 tex ökat antal hyresrätter, minskad exploateringsgrad etc måste alternativkalkyl tas fram för beslutsunderlag.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att kommunens åtagande enligt genomförande-beskrivning för detaljplanen Lommarstranden Etapp I i Norrtälje stad inte fullgörs. Det innebär även att planerade detaljplaner för Lommarstranden Etapp 2 påverkas då kalkylen baseras på kostnader och intäkter för projekt Lommarstranden som helhet.

Nollalternativet innebär således att etapp I inte genomförs. Det innebär även att förväntade bostäder samt förskola inte förverkligas samt att upparbetade kostnader under bla. detaljplaneskedet går förlorade (ca 18 mnkr).

UPPHANDLING OCH ENTREPRENFORM

Entreprenadform (entreprenaderna) för etapp I kommer ske som en totalentreprenad i strategisk samverkan samt till viss del med bygg- och projektledning genom en upphandlad projektorganisation – en konsultleverantör specifikt anpassad för projekt Lommarstrandens behov.

UPPHANDLINGSMODELL

Upphandling enligt LOU

PROGRAMANSVARIG

Roger Gustafsson, projektchef Kommunstyrelsekontoret

PROJEKTLEDARE

Sofi Tillman, Kommunstyrelsekontoret.



RESURSER

Samordnande huvudprojektledare för genomförandet: prel WSP
Upphandlad konsult

Projektledare G/P:
Upphandlad konsult

Projektledare VA:
Ulrika Österberg, VA-avdelningen

I övrigt gäller de resurser som ingår i projektgrupp för Lommarstranden i huvudsak samt upphandlad projektorganisation.

RISKBEDÖMNING

Bedömning av ekonomiska risker

De huvudsakliga riskerna för aktuellt ärende utgörs av;

Kalkylens riktighet bl.a. utifrån prisförändringar och volymavvikelse på anbud vid upphandlingen av entreprenader.

Kostnader beroende av omfattning av förorenad mark är preliminärt bedömda men kan fortfarande vara osäkra till omfattning mm.

Kostnader för sprängning av berg då mängden berg i området kan vara mer omfattande än vad som uppskattats.

Upphandling

Upphandling av projektorganisation är påbörjad sommaren 2020 och förväntas vara klar Q4/2020. Upphandling av totalentreprenad påbörjas Q1 2021 och förväntas vara klar våren 2021 och påbörjas omgående därefter.