

§ 350

Projektdirektiv för Ångkvarnen Skeppskajen KSN-2019-03017

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna förslag till projektdirektiv för Ångkvarnen Skeppskajen

Deltar ej

Tobias Smedberg (V) deltar ej i beslutet.

Reservation

Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Segersam (KD) reserverar sig till förmån för Fredrik Ahlstedts (M) ändringsyrkande.

Yrkanden

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar, med instämmande från Jonas Segersam (KD), avslag på förslaget att förvärva mark för förskoleändamål.

Beslutsgång

Ordförande ställer först Fredrik Ahlstedts (M) ändringsyrkande mot avslag och finner att arbetsutskottet avslår detsamma.

Ordförande ställer därefter föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att i enlighet med processen för samhällsbyggnadsprojekt planera och därefter genomföra en utveckling av Ångkvarnen Skeppskajen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2019-11-19

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 oktober 2019
- Projektdirektiv Ångkvarnen Skeppskajen
- Anläggningskalkyl

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2019-10-23Diarienummer:
KSN-2019-03017Handläggare:
Sara Ringbom

Kommunstyrelsen

Projektdirektiv för Ångkvarnen Skeppskajen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna förslag till projektdirektiv för Ångkvarnen Skeppskajen

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att i enlighet med processen för samhällsbyggnadsprojekt planera och därefter genomföra en utveckling av Ångkvarnen Skeppskajen.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Föredragning

Ångkvarnen Skeppskajen omfattar ett område i stadsdelen Kungsängen där Lantmännen tidigare bedrev livsmedelsindustri. Projektet syftar till att möjliggöra en utveckling med bostäder, verksamheter och förskolor inom det befintliga industriområdet. Syftet är att ta tillvara platsens centrala läge och skapa en tät, attraktiv och varierad stadsbebyggelse där även befintliga byggnader bevaras och konverteras. Projektet ska bidra till att binda samman Kungsängen med stadskärnan och Åstråket. Byggnaderna som vetter mot Fyrisån ska integreras med planerna för åstråket för att förlänga stadskärnan söderut och skapa nya mötesplatser i bästa solläget.

I området kan det ges plats för nybyggnad av cirka 900 bostäder, tre förskolor och cirka 4000 kvm lokaler i bottenvåningar. I de befintliga byggnaderna som bevaras kan det rymmas cirka 10 000 kvm centrumverksamhet.

Planarbetet startade 2016 och detaljplanen har varit på samråd under hösten 2019. Utbyggnaden av området är omfattande och förväntas pågå i ungefär 10 år.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunstyrelsen äger en marginell del av marken inom projektet, övrig mark ägs av en byggaktör. Projektet omfattar en mindre intäkt för försäljning av kvartersmark och övrig intäkt består av exploateringsersättning som regleras i kommande exploateringsavtal. I projektet tillskapas ny allmän plats i form av gator, torg och en park och beräknas i tidigt skede kosta 73 500 000 kr.

Inom projektet ska tre förskolor, motsvarande 9–10 avdelningar, byggas. Det finns en byggrätt för en fristående förskola som det är lämpligt att kommunen förvärvar. Kostnaden för inköp av mark är cirka 1 500 000 kr och utbyggnad av en 4 avdelningars förskola är cirka 26 000 000 kr.

VA-nätet ska byggas ut, vilket beräknas kosta cirka 6 000 000 kr. Detta finansieras via anläggningsavgifter enligt VA-taxan.

Plan- och byggnadsnämndens kostnader för att upprätta detaljplan ersätts av byggherren genom planavtal. Planavgiften är beräknad enligt taxa och uppgår till cirka 3 500 000 kronor.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse daterad 23 oktober 2019
2. Projektdirektiv Ångkvarnen Skeppskajen
3. Anläggningskalkyl

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Projektname Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

Ångkvarnen Skeppskajen

Projektdirektiv

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)

Beslut att bordlägga beslutet

JA	NEJ	Kommentar:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Datum och underskrift av projektägaren

Namnförtydligande

Projektnamn Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

INNEHÅLL

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION	3
1.1 BAKGRUND	3
1.2 SYFTE.....	3
1.3 PROJEKTÄGARE.....	3
1.4 KRAV PÅ STYRNING.....	3
1.5 INTRESSETER.....	3
2 MÅL.....	4
2.1 EFFEKTMÅL.....	4
2.2 PROJEKTMÅL.....	4
2.3 UNDERLAG FÖR PRIORITERING VID MÅLKONFLIKTER.....	4
3 FÖRUTSÄTTNINGAR	5
3.1 ICKE FÖRHANDLINGSBARA FÖRUTSÄTTNINGAR	5
3.2 BEROENDEN TILL ANDRA PROJEKT	5
3.3 FINANSIERING	6
4 OMFATTNING OCH LEVERANSER	6
4.1 ÖVERGRIPANDE.....	6
4.2 AVGRÄNSNINGAR.....	7
5 KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER.....	7
6 TIDPLAN.....	7
7 ORGANISATION	7
7.1 RESURSER	7
7.2 DELEGERING AV ANSVAR	8
8 PROJEKTRUTINER.....	8
9 RISKER OCH MÖJLIGHETER	8
10 EKONOMI.....	8
10.1 EKONOMISKA BESLUT	8
10.2 BUDGET.....	9
10.3 EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSE	10
11 AVVECKLING	10
12 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BPI, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”	10
13 REFERENSER OCH BILAGOR	11

Projektname Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

1.1 Bakgrund

Planområdet ligger i stadsdelen Kungsängen och utgörs av bebyggelse där Lantmännen tidigare bedrev livsmedelsindustri. Denna hantering har nu flyttats och området ägs numera av Sandviksvassen, som i sin tur ägs av byggföretagen Besqab och Ikano. Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag i mars 2016 för att möjliggöra en utveckling med bostäder, verksamheter och förskolor. Planområdet omfattas av ett program för Kungsängen från 2009 samt av ett planprogram för Södra Åstråket från 2015.

1.2 Syfte

Projektet syftar till att möjliggöra en utveckling med bostäder, verksamheter och förskolor inom det befintliga industriområdet. Syftet är att ta tillvara platsens centrala läge och skapa en tät, attraktiv och varierad stadsbebyggelse där även befintliga byggnader bevaras och konverteras. Byggnaderna som vetter mot Fyrisån ska integreras med planerna för Åstråket för att förlänga stadskärnan söderut och skapa nya mötesplatser i bästa solläget. I området kan det ges plats för nybyggnad av cirka 900 bostäder, tre förskolor och cirka 400 kvm lokaler i bottenvåningar. I de befintliga byggnaderna som bevaras kan det rymmas cirka 10 000 kvm centrumverksamhet.

1.3 Projektägare

Projektägare är stadsbyggnadsdirektör, Uppsala kommun.

1.4 Krav på styrning

Projektet ska styras med beslut i styrgrupp enligt rutin för styrgrupp. Projektet rapporterar till styrgruppen vid behov. Projektledaren ansvarar för att boka tid med styrgruppen.

1.5 Intressenter

Utöver fastighetsägaren, Sandviksvassen, bedöms projektet ha betydelse för allmänheten som brukare av allmän plats. Projektet innebär en utveckling av innerstaden och en utveckling av Södra Åstråket varför det är av intresse för allmänheten. I projektet ingår att skapa förutsättningar för verksamhetslokaler och det bidrar därmed till att tillgodose näringslivets lokalbehov. Kulturförvaltningen berörs av projektet, bland annat på grund av ett pågående utredningsarbete för lokalisering av ett nytt konstmuseum. I projektet ingår att skapa förutsättningar för tre nya förskolor vilket berör utbildningsförvaltningen samt staben för fastighet inom kommunledningskontoret.

Projektet berör och kräver därmed resurser från, detaljplaneverksamheten (SBF), mark- och exploateringsenheten (SBF), avdelningen gata, park, natur (SBF), trafik och samhälle (SBF) och projektledning anläggning (SBF).

Projektnamn Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

2 MÅL

2.1 Effektmål

- Projektet ska bidra till att binda samman Kungsängen med stadskärnan och Åstråket.
- Projektet ska bidra till att förlänga Östra Ågatan som ett attraktivt stadsstråk.
- Projektet ska leda till att det slutna industriområdet omvandlas till en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, förskolor och verksamheter.
- Projektet ska leda till att området får ett stadsliv med handel, kultur och service.
- Projektet ska säkerställa att kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och utvecklas.
- Projektet ska leda till att området får en hög arkitektonisk kvalitet på byggnader och allmän plats.

2.2 Projektmål

- Skapa byggrätter för cirka 900 bostäder samt 4000 kvm lokaler i bottenvåningar.
- Skapa byggrätter för tre förskolor med sammanlagt minst nio avdelningar.
- Skapa förutsättningar för nya verksamheter i fyra kulturhistoriskt värdefulla byggnader, cirka 10 000 kvm.
- Skapa förutsättningar för levande bottenvåningar längs viktiga stadsstråk.
- Skapa en tydlig gatustruktur med olika typer av gator, torg samt en park.
- Säkra tillgången till, och anlägga allmänna gator, torg och en park i området.
- Ta fram ett gestaltungsprogram för att säkerställa kvaliteten på byggnader, gårdar och allmän plats.
- Säkerställa att de planerade förskolorna kan genomföras genom avtal eller köp.
- Säkerställa att projektet är självfinansierande genom att exploitörerna betalar faktisk kostnad för utbyggnad av allmän plats.
- Säkerställa att parkeringsbehovet för verksamheterna kan tillgodoses genom parkeringsköp.
- Driva arbetet framåt så att detaljplanen kan antas under hösten 2020.

Utöver de mål som anges ovan ska projektet även

- I det fall kommunen fattar beslut om att området är lämpligt för ett konstmuseum och/eller kulturhus göra anpassningar i detaljplanen i samråd med fastighetsägaren. Detta förutsätter att beslut tas senast före granskningen av detaljplanen.

2.3 Underlag för prioritering vid målkonflikter

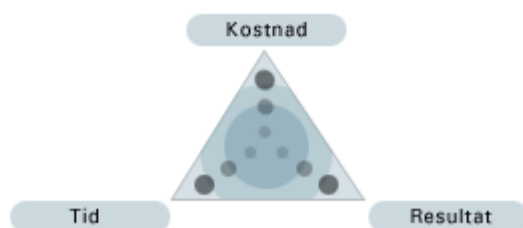
Ångkvarnen har ett strategiskt viktigt läge för utvecklingen av innerstaden och färdigställandet av programområdet för Kungsängen. Ångkvarnen blir stadens nya förbindelselänk mellan det befintliga Kungsängen, stadskärnan och Fyrisån. Projektet ger förutsättningar för att inrymma kulturverksamheter i de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och kan därför få en stor

Projektnamn Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

betydelse för allmänheten och besökare. Innerstadsstrategins ambitioner ska vara vägledande och beslut som främjar ett gott resultat ska prioriteras.

Området är idag bebyggt med industri- och silobyggnader och marken är förorenad vilket innebär stora kostnader för att omvandla till en blandad stadsdel med bostäder och förskolor. Kostnadsfaktorn är därför en viktig parameter för projektets genomförande. Nedan parametrar ska prioriteras enligt följande:

1. Resultat
2. Kostnad
3. Tid



3 FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Icke förhandlingsbara förutsättningar

Projektet ska genomföras enligt gällande lagar, förordningar och myndighetskrav. Ny bostadsbebyggelse förutsätter bland annat en lagakraftvunnen detaljplan samt bygglov. Övriga kommunala styrdokument som berör aktuellt planområde ska följas.

3.2 Beroenden till andra projekt

- Uppförandet av en ny grundskola i Norra Hovstallängen.
- Anläggning av ett publikt parkeringsgarage i Norra Hovstallängen.
- Anläggning av Tullgarnsbron och ombyggnad av Östra Ågatan med cykelbana.

Skola i närområdet behövs för de barn som flyttar in. Parkeringsgaraget behövs för besökare i området och en del av dem som kommer arbeta där. Ett eventuellt konstmuseum kommer att öka behovet av parkering. Tullgarnsbron kommer att avlasta trafiken på Östra Ågatan så att den kan bli ett lugnt gatustråk. Cykelbanan ska förläggas längs Östra Ågatan på hela sträckan fram till bron vilket bör göras i anslutning till övriga gatuarbeten.

Ett utredningsarbete pågår för att hitta en lämplig lokalisering för ett framtida konstmuseum där Ångkvarnen är ett av alternativen. Utredningen förväntas återrapportera till kommunstyrelsen i februari 2020.

Projektnamn Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

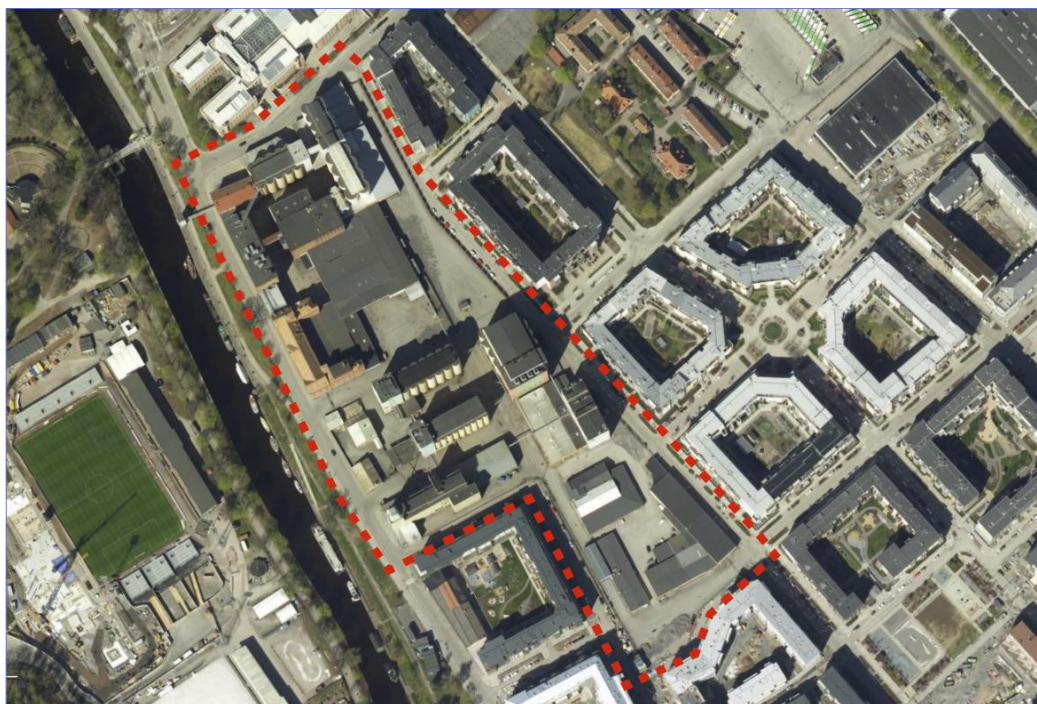
3.3 Finansiering

Planarbetet finansieras genom en planavgift som betalas enligt fastställd taxa. Avgiften tas ut i samband med beslut i plan- och byggnadsnämnden om att gå vidare med projektet. Kostnad för utbyggnad av allmän plats finansieras av byggaktörerna genom en exploateringsersättning.

4 OMFATTNING OCH LEVERANSER

4.1 Övergripande

Projektets geografiska omfattning framgår av bild nedan. Området har tidigare ägts av Lantmännen och använts för kvarnverksamhet och spannmålshantering.



Karta som visar planområdet och dess närmaste omgivning.

Projektet omfattar följande delar:

- Framtagande av planeringsinriktning för projektområdet (antagen av PBN i april 2018)
- Detaljplan för projektområdet
- Gestaltungsprogram för kvartersmark och allmän plats
- Exploateringsavtal med byggaktörerna
- Fastighetsbildning av kvartersmark och allmän plats
- Utbyggnad av allmän plats i form av gator, park m.m.
- Utbyggnad av el-, fjärrvärme- och VA-näten
- Samordning av genomförandefrågor med exploitörer
- Säkerställa genomförande av förskolor genom avtal och/eller köp.

Projektnamn Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

4.2 Avgränsningar

Projektet ska inte finansiera åtgärder kopplade till flytt av cykelvägen längs Östra Ågatan som idag ligger vid kajen. I samband med genomförandet ska cykelbanan placeras i direkt anslutning till Östra Ågatan. Detta är en del av sträckan Islandsbron-Tullgarnsbron där cykelbanan förläggs längs med körbanan i Östra Ågatan.

5 KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER

Se punkt 3.2

6 TIDPLAN

VAD	VEM	NÄR
Samråd, beslut i PBN	PBN	16 maj 2019
Samrådstid		4 sep-16 okt 2019
Föravtal	SBF-Mex	aug 2019
Förprojektering	SBF-Gata/park	sep-jan 2020
Granskning, beslut i PBN	PBN	feb 2020
Granskningstid		feb-mars 2020
Exploateringsavtal	MEX-utskott	2:a kvartalet 2020
Godkännande beslut	PBN	2:a kvartalet 2020
Antagande	KF	3:e kvartalet 2020
Laga kraftvunnen detaljplan		4:e kvartalet 2020
Produktionsfasen inleds		4:e kvartalet 2020
Utbyggnad av området		2021–2030

7 ORGANISATION

Organisationen följer den generella fastställda modellen för stora projekt.

Roller och ansvar definieras av dokument "Roller och ansvar i projekt". Dokumentet återfinns under planeringsfasen.

7.1 Resurser

Till Projektägare utses

Stadsbyggnadsdirektören

Till Operativ projektägare utses

Utses av stadsbyggnadsdirektören

Styrgrupp skall utgöras av

Styrgrupp stadsbyggnadsförvaltningen

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

Projektnamn Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

7.2 Delegering av ansvar

Ansvar framgår på generell nivå av dokument "Roller och ansvar i stora projekt" samt gällande delegationsordningar.

8 PROJEKTRUTINER

Projektet skall genomföras i enlighet med beskrivning av "Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument.

9 RISKER OCH MÖJLIGHETER

- Uppsala Vatten & Avfall har en pumpstation i området som kan orsaka problem med dålig lukt vid underhåll och om den inte fungerar. Det finns en osäkerhet kring vilket skyddsavstånd som ska tillämpas. Detta innebär en begränsning av möjligheten att bygga bostäder och förskola i närheten.
- Marken i området är förorenad och ska saneras. Marksaneringen innebär bortforsling av schaktmassor vilket är kostsamt och störande för omgivningen.
- Utbyggnaden förutsätter en efterfrågan på bostäder i centralt läge. Om efterfrågan minskar finns det en risk för att det inte finns underlag för att bygga ut allmän plats och området kan därmed inte färdigställas. Många kommer att påverkas av detta eftersom det är ett centralt läge.
- Området är utformat för att inrymma en kulturverksamhet som vänder sig till allmänheten. Om kommunen beslutar att lokalisera ett konstmuseum eller kulturhus kan det bli en viktig målpunkt som lockar många besökare och bidrar till områdets attraktivitet.

10 EKONOMI

Projektet omfattar en mindre intäkt för försäljning av kvartersmark och övrig intäkt består av exploateringsersättning som regleras i kommande exploateringsavtal. Kostnader kommer att uppstå vid anläggandet av allmän plats, så som gata och park. Kostnader som är en följd av exploatörens utveckling täcks av exploateringsersättningen. För att säkerställa tillgången till förskoleplatser i området så bör kommunen i kommande exploateringsavtal säkerställa en option på att förvärva den mark som planläggs för en fristående skola. Ett förvärfv är dock inte nödvändigt om en privat aktör vill köpa, bygga och driva förskolan.

10.1 Ekonomiska beslut

-

Projektnamn Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

10.2 Budget

Byggaktörerna finansierar utbyggnad på kvartersmark.

Kommunstyrelsens kostnader för förprojektering, projektledning anläggning samt utredningar som är en förutsättning för upprättande av exploateringsavtal ersätts genom ett föravtal mellan kommunen och byggaktörerna. Denna kostnad beräknas till 600 000 kronor.

All allmän plats som tillskapas i detaljplanen ska bekostas av byggaktörerna och kommer att regleras i ett exploateringsavtal. Utbyggnaden av allmän plats beräknas i tidigt skede att kosta 73 500 000 kr. Dessa åtgärder finansieras genom att byggaktören erlägger en exploateringsersättning. Läs mer i kalkyl, bilaga 1. Dessutom tillkommer kostnader för flytt av ledningar.

Kostnader	
Inköp av förskolemark	1 500 000 kr
Förprojektering	600 000 kr
Utbyggnad av gator	24 200 000 kr
Utbyggnad av torg	37 500 000 kr
Nybyggnad av park	3 200 000 kr
Dagvattenanläggning	3 100 000 kr
Ombyggnad av Östra Ågatan	5 500 000 kr
Intäkter och finansiering	
Försäljning av kvartersmark	3 500 000 kr
Försäljning av förskolemark	1 500 000 kr
Ersättning för förprojektering	600 000 kr
Exploateringsersättning för utbyggnad av allmän plats	73 500 000 kr
Netto	+ 3 500 000 kr

Exploateringsprojektets nettokalkyl baserad på kalkylerade kostnader och intäkter och under förutsättning att ersättning erläggs mot faktisk kostnad.

Plan- och byggnadsnämndens kostnader för att upprätta detaljplan ersätts av byggherren genom planavtal. Planavgiften är beräknad enligt taxa och uppgår till 3 497 500 kronor.

Uppsala vatten kommer att ha cirka 6 000 000 kr i kostnader för utbyggnad av VA-ledningar i området. Detta ska finansieras via anläggningsavgifter enligt VA-taxan.

Det finns även koncernövergripande kostnader för skola och förskola för de framtida boende i området. Grundskola kommer att finnas i Norra Hovstallängen. Förskola för områdets behov, 9–10 avdelningar, byggs ut inom området. Det finns byggrätt för en fristående förskola på mark

Projektnamn Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

som det är lämpligt att kommunen förvärvar. Kostnaden för inköp av mark är cirka 1 500 000 kronor och utbyggnad av en 4 avdelningars förskola är cirka 26 000 000 kronor.

Ett nytt konstmuseum och/eller kulturhus i området innebär också kostnader för kommunen men belastar inte detta projekt.

Projektets ekonomi utgår från Kommunstyrelsen och ansvarig avdelning är Mark- och exploateringsavdelningen på Stadsbyggnadsförvaltningen. Projektet kräver resurser från flera förvaltningar. Varje förvaltning/enhet bidrar med resurser till projektet.

När projektet avslutas och driftskedet tar vid utökas kommunens driftkostnader genom de anläggningar som iordningställts inom området. Det går i dagsläget inte att ta fram ett exakt belopp för de driftkostnader som uppkommer som en följd av utbyggnaden. Med hänsyn till att området kommer byggas ut med en något högre kvalitetsmässig ambitionsnivå förväntas dock driftkostnaderna bli något högre än normalt. Inför antagande av detaljplanen bör projektet till kommunstyrelsen redovisa de faktiska driftkostnader som uppstår till följd av projektets genomförande.

10.3 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning och prognoser utförs i samband med tertialrapportering genom fastställda rutiner inom stadsbyggnadsförvaltningen kopplade till kommunens mark- och exploateringsverksamhet (KS).

11 AVVECKLING

I projektet ingående anläggningar inom allmän plats övergår till förvaltning inom Avd. Gata/Park/Natur.

Överlämning till förvaltning skall ske i enlighet med ”Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning” med tillhörande dokument.

12 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”

<i>Kryssa i rutan för det alternativ som gäller</i>	JA	NEJ
Projektägare är utsedd (finansiär)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Projektledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resurserna för planeringsfasen är säkrade	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planeringsfasen är planerad och beskriven med kostnader, resurser, tid, leveranser och resultat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Projektname Ångkvarnen	Datum 2019-11-15	
Författare Brita Christiansen, Sara Ringbom	Dnr KSN-2019-03017	Version 1.2

Projektets mål är formulerat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det förväntade resultatet för planeringsfasen och projektet är dokumenterat och kopplat till verksamhetens mål och strategier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Effektmålen för projektet är uppsatta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Övergripande risker för projektets genomförande finns dokumenterat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En ansvarig för diarieföring är utsedd och en akt är upprättad för projektet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13 REFERENSER OCH BILAGOR

Referenser

PBN-beslut, Planeringsinriktning, plankarta, planbeskrivning och gestaltungsprogram.
Samtliga handlingar finns på kommunens hemsida.

[Direktlänk till handlingar](#)

Bilagor

Kalkyl

KOSTNADSUPPSKATTNING - TIDIGT SKEDE

Projekt:	Ångkvarnen, etapp
Projektnr. H-projekt/Etapp:	
Datum:	2019-03-27 Upprättande K1 - Kostnadsuppskattning

ANLÄGGNINGSKOSTNAD	Antal (m ² /st)	Enhet	Å-pris anläggning (kr/enhet) (schablonpris 2015)	Anläggningskostnad Anläggningsår
PARK				
Park låg	1 058	m ²	700 kr	740 600 kr
Park medel	1 058	m ²	1 500 kr	1 587 000 kr
Park hög		m ²	2 500 kr	
Naturmark		m ²	300 kr	
LEKPLATS				
Lekplats standard låg		st	1 500 000 kr	
Lekplats standard medel		st	2 500 000 kr	
Lekplats standard hög		st	3 500 000 kr	
Lekplats upplevelse		st	5 000 000 kr	
TORG				
Elevatorgata	960	m ²	3 500 kr	3 360 000 kr
Torg litet	767	m ²	3 500 kr	2 684 500 kr
Torg stort	3538	m ²	6 000 kr	21 228 000 kr
GATA				
Gata	1	st	5 776 500 kr	5 776 500 kr
Flexzon	1	st	3 621 000 kr	3 621 000 kr
Lokalgata - hög		m ²	2 000 kr	
Huvudgata - låg		m ²	2 500 kr	
Huvudgata - medel		m ²	3 000 kr	
Huvudgata - hög		m ²	3 500 kr	
GÅNG OCH CYKELVÄG				
Gång och cykelväg låg	1	st	6 263 500 kr	6 263 500 kr
Gång och cykelväg medel		m ²	1 000 kr	
Gång och cykelväg hög		m ²	2 000 kr	
CIRKULATIONSPLATS				
Liten		st	5 000 000 kr	
Mellan		st	15 000 000 kr	
Stor		st	25 000 000 kr	
ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR				
Trafiksignal		st		
Belysning	1	st	1 910 000 kr	1 910 000 kr
Dagvattenanläggning	1	st	2 292 000 kr	2 292 000 kr
Dagvattendamm		st		
Övriga anläggningar 1	1	st	4 000 000 kr	4 000 000 kr
Övriga anläggningar 2		st		
Övriga anläggningar 3		st		
TOTAL ANLÄGGNINGSKOSTNAD TIDIGT SKEDE				53 463 100 kr

BYGGHERREKOSTNAD OCH PROJEKTERING			
Projektering (15 % av total anläggningskostnad)	15%		8 019 465 kr
Byggledning (5% av total anläggningskostnad)	5%		2 673 155 kr
Projektledning (5 % av total anläggningskostnad)	5%		2 673 155 kr
Administrativa avgifter (bygglov, sanering, utredningar mm)			
TOTAL BYGGHERREKOSTNAD TIDIGT SKEDE			13 365 775 kr

OFÖRUTSETT/RISK	
Oförutsett/Risk (10% av summa total anläggningskostnad + total byggher)	6 682 888 kr
SUMMA RISK	6 682 888 kr

TOTAL EXPLOATERINGSKOSTNAD TIDIGT SKEDE	73 511 763 kr
--	----------------------

Kontobeskrivning (sammanställning överförs till uppföljning)	% Fördelning	Uppskattad kostnad
Skede 1, Anläggning	80%	36 208 880 kr
Skede 2, Anläggning	20%	9 052 220 kr
Trafiksignal		
Belysning		1 910 000 kr
Dagvatten (anläggning+damm)		2 292 000 kr
Övriga anläggningar		4 000 000 kr
Projektering		8 019 465 kr
Byggledning		2 673 155 kr
Projektledning		2 673 155 kr
Administrativa avgifter		0 kr
Oförutsett/Risk		6 682 888 kr
TOTAL EXPLOATERINGSKOSTNAD TIDIGT SKEDE		73 511 763 kr Ok!

Kostnader för vidarefaktureringskostnader	löpmetrar	kr/löpmetrar	
VA Projektering			
VA Anläggning			
Fiber		400 kr	
Elnät		400 kr	
Fjärrvärme		500 kr	
TOTAL SUMMA FÖR VIDAREFAKTURERING TIDIGT SKEDE			0 kr

Notera vilka anläggningar som avses.

Uppgradering östra ågatan (torgyta, gc)