



Kommunstyrelsen
Annica Sundel
Kommunsekreterare

Kommunstyrelsen

Kompletterande handlingar till KS 5 oktober

Bifogat finner ni kompletterande handlingar till kommunstyrelsens sammanträde den 5 oktober:

Ärende 6: Tjänsteskrivelse, PM med bilaga. Ordförandeförslag kommer senare.

Ärende 8: Tjänsteskrivelse samt KSTU § 76 med tillhörande handlingar.

/Kansliet





Kommunstyrelsen

Dnr. XXX/)

6

KS § XX

Utökning av investeringsbudget för projekt ventilation kommunhuset

Projektet ventilation kommunhuset har i investeringsbudget 2015 tilldelats 8 000 tkr. När kommunstyrelsens tekniska utskott beslutade om entreprenör för projektet godkändes även en överföring på 1800 tkr från köksprojektet för att täcka oväntade kostnader. De totalt 9 800 tkr skulle även inkludera sanering av asbest. Saneringen av asbest visade sig dock vara mer omfattande och kräva en tillfällig omflyttning i högre grad än vad som först var beräknat. Det har gjort att projektets budget för 2015 inte räcker utan en utökning av budget om 6 900 tkr behöver tillföras i investeringsbudget 2016 för att kunna slutföra arbetet.

För att det påbörjade projektet med ventilationen i kommunhuset inte ska stanna av i väntan på att fullmäktige ska besluta om investeringsbudget 2016 föreslås att kommunstyrelsen fattar beslut om att projektet får fortsätta. Bland annat behöver en upphandling av entreprenör göras och mer exakt planering av de tillfälliga omflyttningar som ska genomföras i samband med saneringen behöver fastställas.

När ärendet behandlades i kommunstyrelsens tekniska utskott den 22 september där det föreslogs att kommunfullmäktige ska bevilja utökning av investeringsbudget för projektet fick även kommundirektören i uppdrag att titta på den process som föranlett att projektet fick den ökade omfattningen av investeringsmedel och beskrivning av uppdragsformulering för den konsult som genomförde inventeringen inför projektsstart.

Ärendet beskrivs i tjänsteskrivelse från miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2015-09-16.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar om en utökad projektbudget om 6 900 tkr för projekt ventilation kommunhuset inom ramen för föreslagen investeringsbudget 2016.

Kommunstyrelsens beslut för egen del

Kommunstyrelsen beslutar att miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kan fortsätta projekt ventilation kommunhuset utan att invänta kommunfullmäktiges beslut om investeringsbudget 2016.

Beslutsexpediering:

Arkiv

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

.....
Ordf. sign.

.....
Just. sign.



Kommunstyrelseförvaltningen
Annica Sundel
Kommunsekreterare

Kommunstyrelsen

Utökning av investeringsbudget för projekt ventilation kommunhuset

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar om en utökad projektbudget om 6 900 tkr för projekt ventilation kommunhuset inom ramen för föreslagen investeringsbudget 2016.

Kommunstyrelsens beslut för egen del

Kommunstyrelsen beslutar att miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kan fortsätta projekt ventilation kommunhuset utan att invänta kommunfullmäktiges beslut om investeringsbudget 2016.

Ärendet

Projektet ventilation kommunhuset har i investeringsbudget 2015 tilldelats 8 000 tkr. När kommunstyrelsens tekniska utskott beslutade om entreprenör för projektet godkändes även en överföring på 1800 tkr från köksprojektet för att täcka oväntade kostnader. De totalt 9 800 tkr skulle även inkludera sanering av asbest. Saneringen av asbest visade sig dock vara mer omfattande och kräva en tillfällig omflyttning i högre grad än vad som först var beräknat. Det har gjort att projektets budget för 2015 inte räcker utan en utökning av budget om 6 900 tkr behöver tillföras i investeringsbudget 2016 för att kunna slutföra arbetet.

För att det påbörjade projektet med ventilationen i kommunhuset inte ska stanna av i väntan på att fullmäktige ska besluta om investeringsbudget 2016 föreslås att kommunstyrelsen fattar beslut om att projektet får fortsätta. Bland annat behöver en upphandling av entreprenör göras och mer exakt planering av de tillfälliga omflyttningar som ska genomföras i samband med saneringen behöver fastställas.

När ärendet behandlades i kommunstyrelsens tekniska utskott den 22 september där det föreslogs att kommunfullmäktige ska bevilja utökning av investeringsbudget för projektet fick även kommundirektören i uppdrag att titta på den process som föranlett att projektet fick den ökade omfattningen av investeringsmedel och beskrivning av uppdragsformulering för den konsult som genomförde inventeringen inför projektsstart.

Ärendet beskrivs ytterligare i tjänsteskrivelse från miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2015-09-16.





Finansiering

Kommunfullmäktige föreslås besluta om en utökning av projektbudgeten om 6 900 tkr. Dessa medel finansieras inom ramen för den investeringsbudget som kommunfullmäktige kommer att behandla vid sitt sammanträde den 19 november 2015.

Mats Carlsson
Kommundirektör

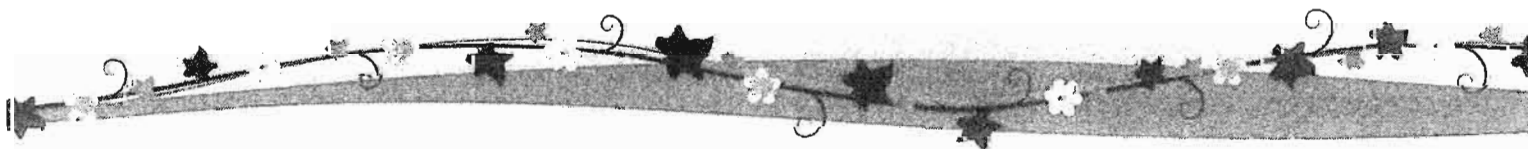
Annica Sundel
Kommunsekreterare

Bilagor

KSTU § 76 med tillhörande tjänsteskrivelse

Delges

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen





Kommunstyrelsens tekniska utskott

KSTU § 76

Dnr. 2015/94

Utökning av investeringsbudget för projekt ventilation kommunhuset

Anmälan av jäv

Björn Kvist (M) anmäler jäv och lämnar rummet.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens tekniska utskott beslutade 2015-06-09 att tilldela Sterco Ventilation AB ventilationsentreprenaden inom kommunhuset. Total beslutad entreprenadsumma utgick med 9800 tkr där bland annat sanering av asbest ingår som en bedömd schablon. Saneringen av asbest har dock visat sig vara mer omfattande samt kräver evakuering i en större omfattning. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår överföra ytterligare 6 900 tkr till projektet. Den nya totala projektbudgeten blir då 16 700 tkr.

Kommundirektör Mats Carlsson har skrivit tjänsteskrivelse, daterat 2015-09-17, angående ökningen av investeringsomfattningen samt processen i frågan.

Ordförandens förslag till beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår kommunfullmäktige besluta om en utökad projektbudget om 6 900 tkr för projekt ventilation kommunhuset inom ramen för föreslagen investeringsbudget 2016.

Ordförandens tilläggförslag till beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott ger i uppdrag till Mats Carlsson att återkomma till nästa sammanträde beträffande hur konsultens projektering bedömts av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i synnerhet frågorna om stickprov och kontorsrummens konstruktion, samt beskrivning av uppdragsformulering.

Tekniska utskottets beslut

1. Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår kommunfullmäktige besluta om en utökad projektbudget om 6 900 tkr för projekt ventilation kommunhuset inom ramen för föreslagen investeringsbudget 2016.
2. Kommunstyrelsens tekniska utskott ger i uppdrag till Mats Carlsson att återkomma till nästa sammanträde beträffande hur konsultens projektering bedömts av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i synnerhet frågorna om stickprov och kontorsrummens konstruktion, samt beskrivning av uppdragsformulering.



Salems
kommun

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2015-09-22

9 av 14

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Beslutsexpediering:
Kommunstyrelsen, staben
Akten

6

Miljö-och samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Öttenius
Förvaltningschef

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Ventilationsprojektet

Projektet visar i princip en fördubblat investeringsutgift än det ursprungliga anslaget.

Vid renoveringsprojekt där asbest kan förekomma är det väl känt att omfattningen på projekten kan bli mycket större om mer asbest än beräknat påträffas. Så har nu skett. Dessutom har problem uppstått p g a kontorsrummens anslutning till taket.

För att undvika kostnadsökningar för detta har projektering skett där stickprov tagits. Dock måste frågan ställas om stickproven var representativa eller för få samt om övriga problem kunnat förutses i projekteringen.

Jag har därför bitt kommundirektören kommentera detta i en särskild tjänsteskrivelse som kommer till sammanträdet

Lennart Kalderén
Kommunalråd (M)





Kommundirektören

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Oväntad kostnadsökning för ventilationsarbeten

Kommunstyrelsens tekniska utskott beslutade 2015-06-09 att tilldela Sterco Ventilation AB uppdraget att åtgärda kommunhusets ventilationssystem. För ändamålet fanns 8 mnkr reserverade i kommunens investeringsbudget. Utskottet beslutade att därutöver överföra 1,8 mnkr från köksprojektet för att täcka eventuella oväntade kostnader under projektets gång. Inom dessa medel ansågs även finnas beredskap för åtgärder förknippade med eventuell förekomst av asbest. Sammanlagt ställde KSTU 9,8 mnkr till förfogande för projektets genomförande.

Inför starten av arbetet genomförde MSB en miljöinventering i kombination med att man lät en konsult granska byggnadens konstruktion. Resultatet bildade underlag till en saneringsplan för borttagande av asbest. Det visade sig dock i nästföljande fas, finprojekteringen, att saneringsplanen byggde på felaktiga förutsättningar varför tillvägagångssättet för saneringen kraftigt omprövades. Konsekvenserna för berörda verksamheter kommer bli omfattande då omlokalisering till andra lokaler är nödvändig under saneringsarbetet. Totalt sett beräknas det förändrade och mer omfattande saneringsarbetet och dess konsekvenser för verksamheten medföra ökade kostnader om 6,9 mnkr

Kommentarer

Beskedet om en kostnadsökning i denna storleksordning tas naturligtvis emot med stor frustration följt av ett antal frågetecken. Hur är det möjligt att detta kan ske med tanke på att det genomförts förstudier som borde resultera i att man har grepp på de förutsättningar och betingelser som avgör hur projektet ska formateras och budgeteras.

När det gäller förstudier har MSB gjort en miljöinventering samt låtit en konsult granska byggnadens konstruktion. På rubriknivå självklara aktiviteter men frågan är vilka aktiviteter som ligger under respektive rubrik och hur aktiviteterna genomförts. Det är enligt min mening anmärkningsvärt att en konsult anlitad för att granska byggnadens konstruktion missar att ett antal väggar inte går ända upp till takbjälklaget. Berodde det på slarv, otydligt uppdrag, begränsad tidresurs för uppdraget? Det måste naturligtvis varit känt av konsulten att resultatet av granskningen skulle ligga till grund för val av metod för asbestsanering.

När det gäller miljöinventeringen gjord av MSB reser sig en del liknande frågor. Jag utgår från att den har identifierat var det finns asbest och hur mycket. Var





omfattningen på inventeringen tillräcklig, metoden tillförlitlig, avsatt tidresurs tillräcklig?

Den därefter genomförda finprojekteringen som utfördes tillsammans med den valda entreprenören, innehöll ett moment där stickprov gjordes. Enligt uppgift gjordes inga stickprov i den del av huset som nu är föremål för de saneringar som utförs. Den utgör en stor del av den totala huskroppen och med enbart det som skäl borde stickprovsundersökningen utförts även där. Varför gjordes inte det? I vilka delar av huset gjordes stickproven?

Projektet är ett riskprojekt eftersom det innebär hantering av asbest. Förstudierna i sådana sammanhang ska enligt min mening därför vara djupgående och av en sådan omfattning att man säkrar förutsättningarna för projektets genomförande. Det innebär att schablonmässiga metoder och stickprov inte ska användas i sådana sammanhang.

Förstudien/förprojekteringen betydelse är mot bakgrund av ovan av yttersta vikt för ett väl genomfört projekt med god kontroll på anslagna medel. Jag menar att det momentets plats i våra projekt är en fråga som aktualiserats genom det som hänt i detta projekt.

En förprojektering som rutin i våra projekt skulle också bidra till mer träffsäkra projektbudgetar. De s.k. markeringsbeloppen som idag används tenderar ibland att bidra till felaktiga förväntningar på kostnader för projekt (och investeringar).

Slutligen är det inte orimligt att tro att vi även i ett perfekt planerat och genomfört projekt hade hamnat i den storleksordning på kostnader för projektet som nu presenterats. Skillnaden hade dock varit att känslan av kontroll hade funnits med.

Jag har för avsikt att få skedena i händelsekedjan genomgångna och analyserade för att få lämpliga åtgärder, små som stora, identifierade och iscensatta.

Resultatet av arbetet kommer avrapporteras till KSTU.

Mats Carlsson
Kommundirektör





Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Monika Perunicic
Joel Cialec

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Utökning av investeringsbudget för projekt ventilation kommunhuset

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta om en utökad projektbudget om 6 900 tkr, för projekt ventilation kommunhuset, inom ramen för föreslagen investeringsbudget 2016.

Ärendet

KSTU beslutade 2015-06-09 att tilldela Sterco Ventilation AB ventilationsentreprenaden inom kommunhuset. Utöver tidigare budgeterad entreprenadsumma om 8000 tkr godkändes att överföra 1800 tkr, från köksprojektet för att täcka oförutsedda kostnader. Total beslutad entreprenadsumma utgår med 9800 tkr, där bla sanering av asbest ingår som en bedömd schablon. Dock visar sig saneringen av asbest vara betydligt mer omfattande, samt kräva evakuering i en större omfattning. Detta innebär att miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår överföra ytterligare 6 900 tkr till projektet. Med i denna tjänsteskrivelse föreslagen överföring blir den nya totala projektbudgeten 16 700 tkr.

Inför entreprenaden har MSB vidtagit en miljöinventering och låtit en konstruktör titta på fastighetens konstruktion. I enlighet med detta har en saneringsplan tagits fram som bygger på att endast sanera asbest i direkt anslutning till olika områden där ventilationsarbeten skall vidtas. Planen anger att sanering av asbest skall ske, *rum för rum*, där ventilationsarbetena riskerar att komma i kontakt med föroreningen, dvs vid:

- Håltagningar i konstruktionen
- Monteringar av brandspjäll
- Avväxling till slutet system för sekundhandbutiken
- Arbeten vid rensning av kanaler/justering av don

Tillsammans med vald entreprenör har sedan en finprojektering vidtagits med stickprovskontroller, inför en kompletterande offert gällande att vidta ovan beskrivna arbeten. Vid denna projektering har det konstaterats att vissa väggavsnitt ej möter





takbjälklaget, utan slutar strax efter undertaket. Detta hade inte framkommit i den tidigare kartläggningen som var avvägd i förhållande till bedömd nivå för initial projektering.

Konsekvens/myndighetskrav

Då vissa väggavsnitt ej möter takbjälklaget går det inte att sanera rum för rum, utan risk för att asbest sprids inom lokalen. Med nuvarande plan skulle ej all asbest saneras inom entreprenadområdet, utan merparten lämnas. Detta gör att ventilationsarbetena i sin nuvarande omfattning inte kan slutföras samtidigt som det kan uppstå framtida problem där återkommande saneringar måste vidtas, vid arbeten kopplade till undertaket/bjälklaget.

För att klara de uppställda myndighetskraven i samband med sanering av asbest måste kommunen:

- Sanera större ytor samtidigt
- Evakuera viss personal inom kommunhuset under saneringen

Konsekvens/ökade kostnader

- Evakueringen/saneringen ger ökade kostnader för projektet
- Tidplanen förskjuts preliminärt med fyra månader till 2016 04 30
- Projektet har förstärks med en flytt/evakueringsledare

Plan för sanering

Asbest har påträffats på plan 3, 2 och i utbildningslokalen Bergaholm samt i motionsrummet. Berörda enheter är:

- Ekonomiavdelningen
- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Socialförvaltningen

Skyttorpsskolan, del av hus F, föreslås som evakueringslokal. Cirka 20 st tillfälliga arbetsplatser monteras upp inom fastigheten. Berörda enheter planeras att evakueras under ca 1 månad per enhet. Delar av socialförvaltningen bör dock evakueras inom huset, resterande enheter föreslås tillfälligt flyttas till Skyttorpsskolan.

Utökade kostnader:

Tillkommande kostnader utgörs av:

- Anpassa evakueringslokal till en fungerande arbetsplats för ca 20 personer
- Evakuering och flytt
- Konsult: Flytt/evakueringsledare
- Riva undertak & alla installationer (vent, el osv) som är behandlade med asbest
- Återmontera rivna installationer





Beräknade kostnader

Sanering & rivning av installationer som är behandlade med asbest:	4000 tkr
Återställning av rivna vent-kanaler som är behandlade med asbest:	1000 tkr
Bygg:	1000 tkr
El:	200 tkr
Flytt evak	<u>700 tkr</u>
Summa	6 900 tkr

Ovan summor exklusive kostnaden för evakuering är offererade från tilldelad entreprenör. Priserna avser sanering/arbeten under ordinarie arbetstider. Entreprenörens erbjudande kommer dock konkurrensutsättas via andra entreprenörer.

Finansiering

Inom ramen för 2015 års budget finns inga medel avsatta för kostnader utöver redan beviljade investeringsmedel. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår kommunfullmäktige besluta om en utökad investeringsbudget för projektet, motsvarande 6 900 tkr, inom ramen för förslag till investeringsbudget 2016.

Anders Öttenius
Förvaltningschef

Joel Cialec
Fastighetschef

Monika Perunicic
Projektledare





Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Conny Olsson
Kommunarkitekt

8

Kommunstyrelsen

Planbesked för del av fastigheten Högantorp 3:8

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att meddela sökanden positivt planbesked och att kommunen har för avsikt att pröva upprättande av detaljplan för föreslagen bostadsbebyggelse innehållande ca 177 småhus inom del av fastigheten Högantorp 3:8 som benämns Svalbacken.

En förutsättning för beslutet är att Högantorpsvägens ombyggnad, som är en förutsättning för hela projektets genomförande, helt och hållet åligger sökanden Högantorp Fastighets AB att planera, genomföra och bekosta.

2. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till planeringsavtal avseende de åtaganden som avses i beslutspunkt 1, mellan Salems kommun och sökanden/exploatören Högantorp Fastighets AB.

Sammanfattning av ärendet

Högantorp Fastighets AB, genom Joakim Alm, ALM Equity har 2015-06-11 inkommit med en ansökan om planbesked för del av fastigheten Högantorp 3:8, benämnd Svalbacken som föreslås rymma totalt 177 bostäder i småhus, såsom villor, parhus och kedjehus m m.

Söder om Högantorpsvägen föreslås samtidigt 54 småhus byggas i Södertälje kommun.

Förslaget innebär att väg 579 måste breddas, till 6,5 m bred körbana. På vissa avsnitt av vägen innebär det att befintliga alléträd måste fällas. När vägen breddas föreslås nya träd bli planterade. Men det innebär påverkan på miljön. Befintliga trädalléer utmed väg 579 är biotopskyddade. Dispens från Länsstyrelsen krävs vid förändring av alléernas utformning t ex inför planerad vägbreddning.

Trafikverket anser att en vägplan ska tas fram. Konsultföretaget Grontmij har gjort en utredning om hur det ska gå till. Det är en omfattande process som fordrar flera tillstånd från Länsstyrelsen, och att avtal tecknas mellan Trafikverket och berörda kommuner, Salem och Södertälje.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Salems kommun och exploatören för att säkerställa betalningsansvaret för de olika åtgärderna och utbyggnadskostnaderna. Utgångspunkten är att exploatören ska stå för alla kostnader.

Förslaget leder till kommunalekonomiska konsekvenser där de viktigaste är kravet på skola och annan kommunal service. Goda bussförbindelser med Salems centrum och





Rönninge station kan också komma att ställas av de nya boende i området. De kommunalekonomiska konsekvenserna framgår av bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse.

Ärendet

Högantorp Fastighets AB, genom Joakim Alm, ALM Equity har 2015-06-11 inkommit med en ansökan om planbesked för del av fastigheten Högantorp 3:8, benämnd Svalbacken som föreslås rymma totalt 177 bostäder i småhus, såsom villor, parhus och kedjehus m m.

Söder om Högantorpsvägen föreslås samtidigt 54 småhus byggas i Södertälje kommun.

Platsen för exploateringen utgörs av en sydvästsluttning norr om Högantorpsvägen, väg 579 som löper från Ladvik fram till Salems golfbana och Högantorps gård m m.

Ur idéförslaget för Högantorp, som ALMA arkitekter har formulerat idéerna:

”På Svalbackens sluttningar ringlar sig gårdsgator ner mot den öppna golfbanan, herrgården och Mälaren i väster.

Här får gatorna och husen naturligt sätta sig i terrängen med intima möten mot natur och sociala platser.

Gårdsgatan passas mot naturen, berghällar och träd sparas i gaturummet vilket ger gatan en unik karaktär. Syftet är att skapa naturanpassade bostäder på Svalbacken med en god helhetsgestaltning och bra bostadsmiljö. Förslaget visar på en miljövänlig livsstil i nära kontakt med naturen samtidigt som närhet till umgänge finns i de sociala gaturummen. Hustyper och gestaltning är väl anpassade till platsen och har en stark egen karaktär.”

Förslaget innehåller beskrivningar om social hållbarhet, hållbart byggande, energi - husen får en låg energiförbrukning 25 kWh/kvm och år (BBR kravet är 55 kWh/kvm), grönstruktur och trafik. Sju olika hustyper, på mellan 100 och 187 kvm redovisas. Referensbilder på utformning av hus och annan utformning såsom uteplatser mot naturen, gröna tak, genomgående rumssamband, gemensamma tun, gårdsgata och bebyggelse som smälter in i naturen.

Högantorp Fastighets AB har förvärvat marken i området. Salems kommun var en av de som lade bud på marken när Stockholms stad hade marken ute till försäljning 2011. Kommunen hade då idéer på att utveckla och delvis bebygga området med bostäder.

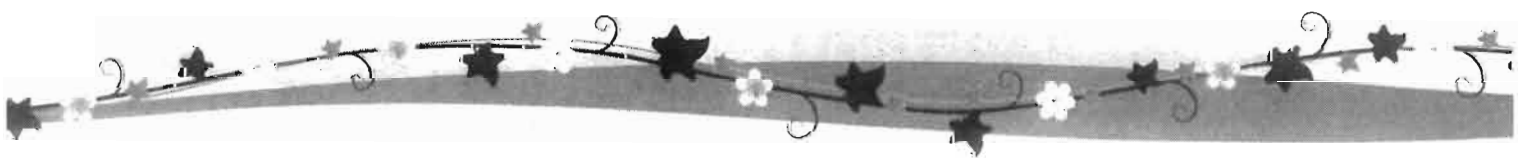
Området runt exploateringsområdet omfattas av flera naturskyddsbestämmelser.

För att ta sig till exploateringsområdet åker man norrut från E4/E20 via Bergaholmsvägen och Högantorpsvägen, väg 579 som till viss del ligger inom vattenskyddsområdet för Bornsjön och där marken ägs av Stockholm Vatten.

Området berörs av ett kommande sekundärt vattenskyddsområde för Mälaren. Det kan innebära vissa restriktioner för markanvändningen, som t ex vid hantering av dagvatten, vid borring för bergvärme, vid anläggande av avloppsanläggning etc.

Området gränsar till riksintresse för förvarsmakten, Hemvärnets stridsskola.

Konsultföretaget Grontmij har utrett och tagit fram förslag på vägutformning, samt





redovisat fastighetsrättsliga aspekter, naturskyddsbestämmelser, bestämmelser enligt Väglagen på uppdrag av ALM equity.

Förslaget innebär att väg 579 måste breddas, till 6,5 m bred körbana. På vissa avsnitt av vägen innebär det att befintliga alléträd måste fällas. När vägen breddas föreslås nya träd bli planterade. Men det innebär påverkan på miljön. Befintliga trädalléer utmed väg 579 är biotopskyddade. Dispens från Länsstyrelsen krävs vid förändring av alléernas utformning t ex inför planerad vägbreddning.

Trafikverket anser att en vägplan ska tas fram. Hur det ska gå till beskrivs i Grontmijs utredning. Det är en omfattande process som fordrar flera tillstånd från Länsstyrelsen, och att avtal tecknas mellan Trafikverket och berörda kommuner, Salem och Södertälje.

Kommunen ska skriva avtal med Trafikverket och kan initialt få ta kostnaderna för vägplanen för att sedan vidareföra kostnaden på exploatören. Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Salems kommun och exploatören för att säkerställa betalningsansvaret för de olika åtgärderna och utbyggnadskostnaderna. Utgångspunkten är att exploatören ska stå för alla kostnader.

Regionala aspekter är att området ligger i ett av Stockholmsregionens så kallade gröna kilar, Bornsjökilen och utgör ett regionalt intresse för det rörliga friluftslivet, biologisk mångfald med mera. Förslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer inom den gröna kila men att påverkan på naturmiljön ändå blir liten. De befintliga naturområdet behålls till största delen.

Miljökonsekvenser

Vissa partier av trädalléerna måste fällas och ersättas med nya träd efter breddning av vägen. Det utgör en negativ miljökonsekvens. Trädalléer är biotopskyddade och kräver dispens från Länsstyrelsen för att få fällas.

Kommunalekonomiska konsekvenser

En exploatering med 177 bostäder i Högantorp får kommunalekonomiska konsekvenser. De kommunalekonomiska konsekvenserna beskrivs i bilaga 1.

Kostnader för utbyggnad av förskola och skola får exploatören stå för om den placeras i Högantorp. Det föreligger dock en kostnadsrisk för kommunen, som ska erlagga ett lokalkostnadsbidrag inom skolpengen, då nybyggda skollokaler med hög hyra kräver ersättning av den faktiska hyreskostnaden och inte det genomsnittliga lokalkostnadsbidraget.

Andra krav kan komma att ställas på kommunen från de kommande boende till exempel krav på bollplan, fritidsgård, kommersiell service som närbutik men också krav på offentlig service såsom hemtjänst, vårdcentral etc. Krav på goda bussförbindelser med bra turtäthet till Salem - Rönninge och/eller till Södertälje kommer att ställas.

Trafikverket är väghållare för Högantorpsvägen, väg 579 idag. Kommunen har inte för avsikt att ta över väghållaransvar. Om Trafikverket inte vill fortsätta vara väghållare i framtiden får ansvaret läggas över på exploatören som i sin tur kan inrätta en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening som får sköta denna.





Sammanfattning av ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska beräkningar som gjorts är baserade på bland annat:

- statistiska uppgifter om demografiska konsekvenser av nyexploatering
- SKL:s beräkningsmodell för skatter och bidrag år 2015
- de uppgifter som lämnats från respektive förvaltning gällande kostnader för kommunal service

Beräkningarna har som syfte att belysa möjliga ekonomiska utfall vid några, av många möjliga, scenarios. Nedan visas en summering av fyra möjliga intäcks- och kostnadsflöden vid angivna år och förutsättningar.

Vi har i vår analys räknat på uppförande av 177 småhus. Det är planeringsfunktionens uppfattning att området förmodligen kommer att attrahera barnfamiljer med god ekonomi. Vi redovisar dock nedan scenarion med olika ålders sammansättningar för att utreda om de kommunalekonomiska konsekvenserna skiljer sig åt beroende val av målgrupp vid exploatörens marknadsföring. Beräknad dimensionering av kommunal service samt beräknade skatte- och bidragsintäkter har gjorts med olika ålders sammansättningar som grund.

Demografiskt ser valda scenarios ut enligt bild nedan. Där redovisas såväl antal personer i olika ålderskategorier som den procentuella andelen av dito.

Analysen visar att utfallet i hög grad är beroende av vilket antagande man gör gällande lokalförsörjning för förskola och skola. I samtliga scenarion behöver nya lokaler uppföras för förskola och i vissa scenarion behöver skola (F-5) uppföras, belägna i Högantorp, för att klara lokalförsörjningen. Sannolikt är också att nyuppförda byggnader är dyrare än dagens genomsnittliga kostnader för kommunala förskole-/skollokaler. Vi har i kalkylerna utgått från att kommunen får ta konsekvenser av att nyproduktionskostnaden är hög och att kommunen därmed genom utökad lokalbidrag tvingas finansiera en högre lokalkostnad per barn. I diskussioner med exploatören har förespeglats att de kommer att bidra ekonomiskt till etablering av förskola/skola. Vi har pga osäkerhetsfaktorn valt att bortse från detta i våra beräkningar - att ha i minne som en möjlig mindre ekonomisk uppsida.





Högantorp	Barnfamiljer	Golf (Fågelbro)	Mellan	ALM (Kevinge)
Antal invånare	År 2022	År 2022	År 2022	År 2022
Barnfamilj	177 hushåll	177 hushåll	177 hushåll	177 hushåll
0 - 18 år	251	111	185	81
65 - 79 år	0	65	5	10
80 - 89 år	0	22	0	0
90-	0	0	0	0
Övriga	351	252	330	259
Summa	602	450	520	350
Invånare per Hushåll	3,4	2,5	2,9	2,0
0 - 18 år	42%	25%	36%	23%
19 - 64 år	58%	56%	63%	74%
65 - 79 år	0%	14%	1%	3%
80 - 89 år	0%	5%	0%	0%
90 → år	0%	0%	0%	0%

I de scenarion där en skola (F-5) ej uppförs i Högantorp, belastas kalkylerna av kostnader för (chartrad) busstrafik samt paviljonglösning tillhörig Salemskola. Den kostnaden minskar avsevärt om SL etablerar bättre förbindelser mellan Högantorp och Salem.

Analysen visar att

- vid ekonomiskt utfall beräknat på nyproduktionskostnad för lokaler, är den ekonomiska konsekvensen resultatmässigt i spannet -1,9 mnkr -- +2,7 mnkr.
- Generellt kan sägas att kalkylerna i olika avseenden drabbas av tröskeleffekter när kritisk volym inte uppnås. Det blir exempelvis sannolikt en lägre kostnad per barn att bygga en större enhet (förskola + F-5 skola), än att bygga små förskolor i Högantorp och transportera F-5 elever med chartrade bussar till Salem. Men det är likväl inte totalekonomiskt lönsamt att göra så vid för litet barnunderlag.

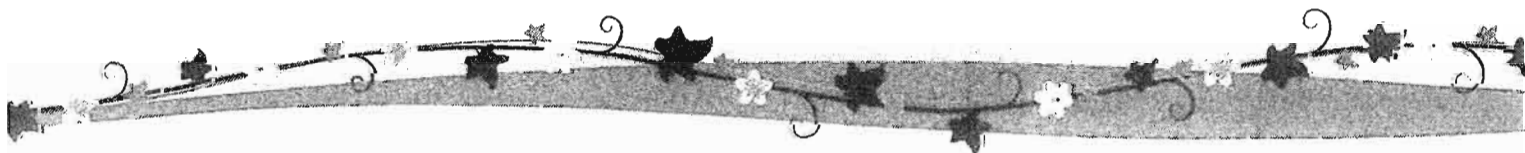
Vi har i samtliga scenarion lagt in en riskreserv på 10% av beräknade kostnader.

Enligt uppgift planerar Södertälje Kommun relativt omfattande byggnationer i närområdet. De avser också att uppföra en skola. Salems kommun bör utreda möjligheterna till samverkan kring förskola, skola och kommunikationer.

Att ta i beaktande är att detta bygger på grova antaganden och att de ekonomiska konsekvenserna kommer att variera över tid. Se fördjupade beskrivningar och avsnitt om känslighet/risk i vår analys.

Resultatsammanställningar fyra scenarion;

- Scenariot "Barnfamiljer" är det mest barnrika sådana. Stordriftsfördelar uppkommer avseende förskola/skola och kalkylen belastas inte av några nämnvärda kostnader för äldrevård.
- Scenariot "Mellan" har fler förvärvsarbetande och färre barn. Vid beräkning av faktisk kostnad för lokalbidrag tyngs detta scenario av att det blir för få barn för en större förskole-/skolbyggnad. Då uppkommer högre kostnader för förskola





samt chartrade bussar.

- Scenario "Golf (Fågelbro)" har förhållandevis få barn, minst andel förvärvsarbete och flest äldre. I detta fall har vi särredovisat kostnader för äldreomsorg baserat på de uppgifter Socialförvaltningen redovisar i denna rapport. Scenariot bygger på demografi hämtad från Fågelbro, Värmdö. Att notera är dock att demografin visar dagens situation medan Fågelbro byggdes för inflytt under 1990-talet. Risken är därför att uppgifterna inte visar en relevant bild för nybyggt område ("nybyggarna har åldrats").
- I scenario "ALM (Kevinge)" utgår vi från de demografiska uppgifter ALM delgivit oss. Scenariot innehåller låg andel barn, hög andel förvärvsarbete och få äldre.

Ekonomiska Konsekvenser Högantorp - Barnfamilj (TKR)	Barnfamilj	Mellan	Golf (Fågelbro)	ALM (Kevinge)
	År 2023	År 2023	År 2023	År 2023
	Skolpeng + lokalbidr	Skolpeng + lokalbidr	Skolpeng + lokalbidr	Skolpeng + lokalbidr
Antal tillkommande invånare	602	520	450	350
Intäkter				
Skatteintäkter	28 188	24 286	21 114	16 483
Utjämningsbidrag	5 010	2 051	477	-2 957
S:a ökade intäkter	33 198	26 337	21 591	13 526
Kostnader				
BoU kostnader	-29 702	-24 681	-13 471	-10 416
Äldreomsorg	0	0	-2 700	0
Övriga kommunala kostnader	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Risikuffert 10% kostn. påslag	-3 070	-2 568	-1 717	-1 142
S:a ökade kostnader	-33 772	-28 249	-18 889	-12 558
Summa ekonomisk konsekvens	-574	-1 912	2 702	968

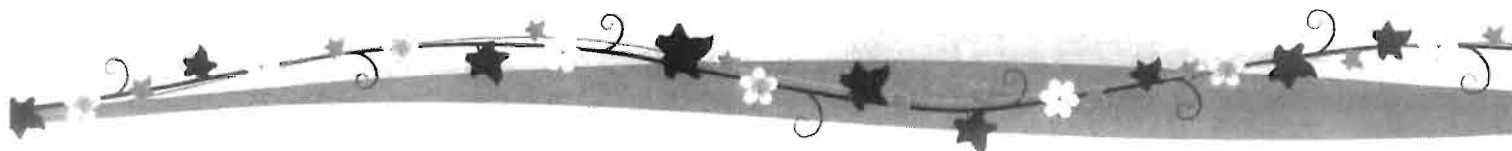
Skatter & utjämningsbidrag

Vi har låtit göra en skatteberäkning med hjälp av SKL:s modell för beräkning av skatter och bidrag år 2015. I den infogades uppgifter om demografi enligt befolkningsprognos för respektive scenario (se antalsuppgifter ovan i texten) samt skatteunderlag vid full inflyttning (år 2022 respektive år 2024).

Se tabeller nedan avseende antaganden för skatteunderlag per ålderskategori och per person.

26-65 år - årsink	<u>400 000</u>
20-25 år - årsink	<u>150 000</u>
65-->	<u>300 000</u>
Kommunalskatt	<u>19,90%</u>

Vi nyttjade vid simuleringen år 2015 som jämförelseår, dvs vi adderade till 2015 års siffror det uppskattade antalet nyinflyttade personerna samt deras tillhörande skatteunderlag.





Skatteberäkning fyra scenarion.

Sammanfattningsvis kan konstateras att en inflyttning om baserat på 177 nya småhus, utifrån befolkningsprognosens antagna demografi, vid full inflyttning (år 2022) skulle ge utökade skatter och bidrag enligt följande;

- Scenario "Barnfamiljer" ger utökade skatter och bidrag om 33 205 tkr.
- Scenario "Mellan" ger utökade skatter och bidrag om 26 343 tkr.
- Scenario "Golf (Fågelbro)" ger utökade skatter och bidrag om 21 598 tkr.
- Scenario "ALM (Kevinge)" ger utökade skatter och bidrag om 13 533 tkr.

Övriga kostnader för kommunal service

Generellt är kostnaderna för kommunalservice, utöver barnomsorg & skola, mycket begränsade, förutom i Golf (Fågelbro) scenariot. Det senare medför en relativt omfattande andel äldre invånare.

- för Socialförvaltningens del handlar det främst om LSS och IFO insatser som värderas till ca 500 tkr per år vid ca 250 barn. Vid äldre befolkning har extrapolerats utifrån de erfarenhetsvärden Socialförvaltningen angivit. Speciellt "äldre-äldre" har kostsamma insatser beräknade.
- Kultur- och fritidsförvaltningens utbud är inte lagtvingande och vi räknar med att denna exploatering är för liten för att ge underlag för utökad service. Se dock kommande fördjupande avsnitt från förvaltningen sida.
- förvaltningen för Miljö- och Samhällsbyggnad aviserar att summan av pågående projekt blir för stor om Högantorp adderas till andra planerade sådana. De avser att lösa kommande arbetstoppar med konsulter men efterfrågar utöver det en resursökning motsvarande 1 tjänst.

Riskbedömning

Vägfrågan, dvs utbyggnad och breddning av Högantorpsvägen från Ladvik fram till exploateringsområdet är en viktig förutsättning för att kunna genomföra projektet. Det kräver att vägfrågan regleras i avtal mellan Salems kommun, Södertälje kommun, Trafikverket och exploatören. Om vägfrågan inte löses på ett bra sätt riskerar Salems kommun att få kritik för detta.

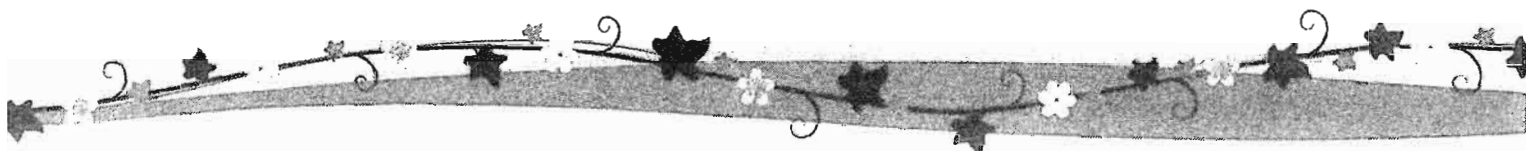
Enligt VA-lagen kan kommunen tvingas att överta driften av ett avloppsreningsverk om det inte sköts på ett riktigt och professionellt sätt. För att minimera riskerna för kommunen kommer ansvaret för reningsverket regleras i det exploateringsavtal som tas fram i samband med framtagandet av detaljplan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Lämplighetsbedömning för åtgärden

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en bedömning mot 2 kapitlet i PBL och 3-4 kapitlet miljöbalken och anser att det finns flera allmänna intressen både av naturmark för friluftsliv och av bostäder.

Enligt RUFSS som innehåller regionala intressen, ligger området inom en av





Stockholmsregionens gröna kilar vilket utgör en viktig funktion både för kommunens och för länets invånare när det gäller rekreation och friluftsliv men har också betydelse för den biologiska mångfalden.

Utbyggnadsområdet är inte med i gällande översiktsplan från 2006. Inom ramen för det pågående arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen, som har startat i år 2015, har detta område diskuterats som ett nytt utbyggnadsområde.

Det finns inga gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser för området.

Förvaltningens bedömning är att förslaget bör kunna prövas genom att detaljplan upprättas. Området kan parallellt tas med i det pågående arbetet med ny översiktsplan där utbyggnadsförslaget också får prövas.

Området ligger i ett natur- och kulturlandskap som till stora delar har bevarats. Området ligger ca 10 km norr om E4/E20, och för att komma till exploateringsområdet fordras att de blivande boende har tillgång till bil eller annat transportmedel. Bussförbindelse finns idag med Södertälje Brunnsäng. Busslinje föreslås dras in i området och även få annan sträckning till Salems centrum och Rönninge station.

Området ligger nära Salems golfbana och Mälaren samt intill stora natur- och skogsområden.

Service

Närmaste livsmedelsbutik finns i Brunnsäng i Södertälje, på ett avstånd av ca 9 km.

Salems centrum, med kommunhus, bibliotek, sport- och simhall m m och livsmedelsbutik, systembolag, apotek, restauranger, frisör, med mera ligger på ett avstånd av ca 12 km. Vid Salems golfbana finns restaurang.

Närmaste skola, årskurs F-9 är Säbyskolan som också ligger i Salems centrum.

Bedömning av tidsåtgång

Vägplan Trafikverket

Framtagande av vägplan kan ske vid framtagande av detaljplan. Tidsåtgång kan inte beräknas i dagsläget.

Program för detaljplan - detaljplan för samråd - detaljplan för granskning - antagande. Planprocessen kan ta tre till fyra år. Om planprocessen startas hösten 2016 kan en färdig detaljplan finnas framme 2019-2020.

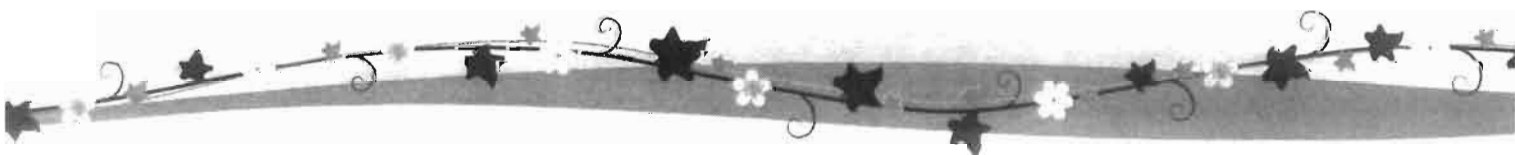
Motiv till bedömning

Kommunen har begränsad tillgång på egen mark. Om kommunen vill växa i framtiden, och bygga fler bostäder så finns möjligheter inom tätorten i Salems centrum och inom Hallstaområdet. I övrigt kan det endast handla om mindre förtätningar.

Därför skulle en exploatering i Högantorp kunna innebära en möjlighet för kommunen att växa även om området inte ligger nära utbyggd infrastruktur.

Finansiering

Alla kostnader som uppkommer med denna exploatering ska exploatören stå för helt och





hållet. Det ska regleras i ett exploateringsavtal, mellan exploatören och kommunen som ska godkännas av kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen antas.

I ett första skede ska ett planeringsavtal tecknas mellan Salems kommun och exploatören, Högantorp Fastighets AB och som ska godkännas av kommunstyrelsen i Salems kommun.

De kostnader som exploatören ska stå för är plankostnader, erforderliga utredningar, framtagande av grundkarta, fastighetsförteckning, annonskostnader, övriga administrativa kostnader samt utbyggnads- och genomförandekostnaderna. Det innefattar ombyggnad av Högantorpsvägen, väg 579, från Ladvik fram till exploateringsområdet utbyggnad av kvartersgator inom området, utbyggnad av vatten- och avloppsledning inom området, byggande av reningsverk för dricksvatten och byggande av avloppsreningsverk för de planerade bostäderna med mera.

Beräknade vägombyggnadskostnader av Högantorpsvägen, väg 579 är ca 35 miljoner kronor.

Beräknade kalkyler för vattenreningsverk och avloppsreningsverk, enligt Ed Power AB, 2013 är följande.

Totalkostnad för avloppsreningsverk beräknas till 22,5 miljoner kronor.

Totalkostnad för vattenreningsverk beräknas till 12,7 miljoner kronor.

Sammanlagt 70,3 miljoner kronor.

Plankostnader, projekteringskostnader och övriga administrativa kostnader tillkommer och som exploatören ska stå för.

Mats Carlsson
Kommundirektör

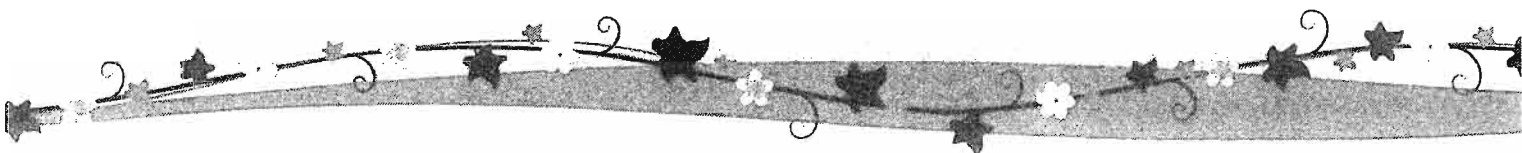
Anders Öttenius
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Mats Bergström
Ekonomichef

Conny Olsson
Kommunarkitekt

Bilagor

1. PM Högantorp - Beskrivning av kommunalekonomiska konsekvenser, 2015-09-25
2. Bilaga till PM Beskrivning av Kommunalekonomiska konsekvenser - Högantorp, 2015-09-25
2. Begäran om planbesked, 2015-05-28, inkom 2015-06-11
3. Ansökan om planbesked för del av fastigheten Högantorp 3:8 m fl, brev från Joakim Alm, Högantorp Fastighets AB. Inkom 2015-06-11
4. Högantorpsvägen/Väg 579 konsultutredning av Grontmij, daterad 2014-10-14,
5. Utredning om vatten och avlopp för Högantorp, av Ed Power AB, daterad 2013-05-20
6. Synpunkter på planeringsförutsättningar för Högantorpsområdet, Salems kommun, MSB 2012-10-09.





Salems
kommun

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-09-28

Dnr 2015/148

10 av 10

Delges

Den sökande





Kommunstyrelseförvaltningen
Mats Bergström
Ekonomichef

Kommunstyrelsens Arbetsutskott
Kommundirektören
Förvaltningen för Miljö och Samhällsbyggnad

Högantorp - Beskrivning av kommunalekonomiska konsekvenser

Bakgrund

Den byggnation som exploatören söker planbesked på är uppförandet av 177 småhus i Högantorp. Våra beräkningar bygger på de förutsättningarna.

Detta PM ska tjäna som underlag för de ekonomiska konsekvenser som beskrivs i förvaltningen för Miljö och Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse gällande ärendet Högantorp.

Ekonomi

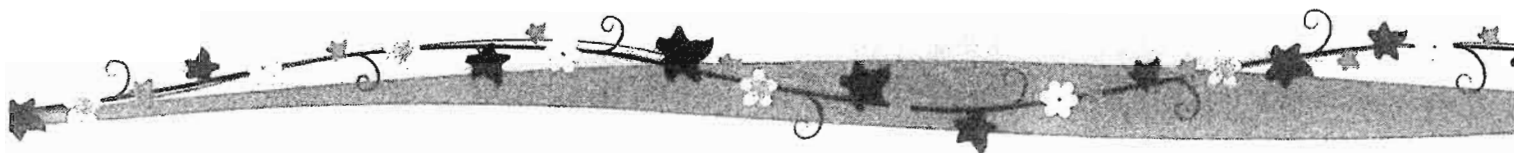
Sammanfattning ekonomisk konsekvens

De ekonomiska beräkningar som gjorts är baserade på bl.a.;

- statistiska uppgifter om demografiska konsekvenser av nyexploatering
- SKL:s beräkningsmodell för skatter och bidrag år 2015
- de uppgifter som lämnats från respektive förvaltning gällande kostnader för kommunal service

Beräkningarna har som syfte att belysa möjliga ekonomiska utfall vid några, av många möjliga, scenarios. Nedan visas en summering av fyra möjliga intäcks- och kostnadsflöden vid angivna år och förutsättningar.

Vi har i vår analys räknat på uppförande av 177 småhus. Det är planeringsfunktionens uppfattning att området förmodligen kommer att attrahera barnfamiljer med god ekonomi. Vi redovisar dock nedan scenarion med olika ålders sammansättningar för att utreda om de kommunalekonomiska konsekvenserna skiljer sig åt beroende val av målgrupp vid exploatörens marknadsföring. Beräknad dimensionering av kommunal service samt beräknade skatte- och bidragsintäkter har gjorts med olika ålders sammansättningar som grund.





Demografiskt ser valda scenarios ut enligt bild nedan. Där redovisas såväl antal personer i olika ålderskategorier som den procentuella andelen av dito.

Analysen visar att utfallet i hög grad är beroende av vilket antagande man gör gällande lokalförsörjning för förskola och skola. I samtliga scenarion behöver nya lokaler uppföras för förskola och i vissa scenarion behöver skola (F-5) uppföras, belägna i Högantorp, för att klara lokalförsörjningen. Sannolikt är också att nyuppförda byggnader är dyrare än dagens genomsnittliga kostnader för kommunala förskole-/skollokaler. Vi har i våra kalkyler utgått från att vi får ta konsekvenser av att nyproduktionskostnaden är hög och att vi därmed genom utökat lokalbidrag tvingas finansiera en högre lokalkostnad per barn. I diskussioner med exploatören har förespeglats att de kommer att bidra ekonomiskt till etablering av förskola/skola. Vi har pga osäkerhetsfaktorn valt att bortse från detta i våra beräkningar - att ha

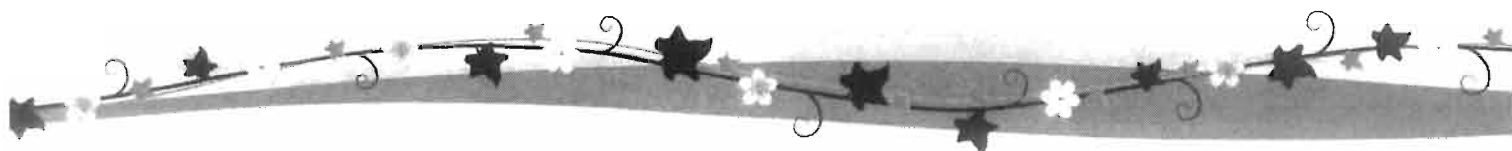
Högantorp	Barnfamiljer	Golf (Fågelbro)	Mellan	ALM (Kevinge)
Antal invånare	År 2022	År 2022	År 2022	År 2022
Barnfamilj	177 hushåll	177 hushåll	177 hushåll	177 hushåll
0 - 18 år	251	111	185	81
65 - 79 år	0	65	5	10
80 - 89 år	0	22	0	0
90-	0	0	0	0
Övriga	351	252	330	259
Summa	602	450	520	350
Invånare per Hushåll	3,4	2,5	2,9	2,0
0 - 18 år	42%	25%	36%	23%
19 - 64 år	58%	56%	63%	74%
65 - 79 år	0%	14%	1%	3%
80 - 89 år	0%	5%	0%	0%
90 -> år	0%	0%	0%	0%

minne som en möjlig mindre ekonomisk uppsida.

I de scenarion där en skola (F-5) ej uppföres i Högantorp, belastas kalkylerna av kostnader för (chartrad) busstrafik samt paviljonglösning tillhörig Salemskola. Den kostnaden minskar avsevärt om SL etablerar bättre förbindelser mellan Högantorp och Salem.

Analysen visar att

- vid ekonomiskt utfall beräknat på nyproduktionskostnad för lokaler, är den ekonomiska konsekvensen resultatmässigt i spannet -1,9 mnkr -- +2,7 mnkr.
- Generellt kan sägas att kalkylerna i olika avseenden drabbas av tröskeleffekter när kritisk volym inte uppnås. Det blir exempelvis sannolikt en lägre kostnad per barn att bygga en större enhet (förskola + F-5 skola), än att bygga små förskolor i Högantorp och transportera F - 5 elever med chartrade bussar till Salem. Men det är likväl inte totalekonomiskt lönsamt att göra så vid för litet barnunderlag.





Vi har i samtliga scenarion lagt in en riskreserv på 10% av beräknade kostnader.

Enligt uppgift planerar Södertälje Kommun relativt omfattande byggnationer i närområdet. De avser också att uppföra en skola. Salems Kommun bör utreda möjligheterna till samverkan kring förskola, skola och kommunikationer

Att ta i beaktande är att detta bygger på grova antaganden och att de ekonomiska konsekvenserna kommer att variera över tid. Se fördjupade beskrivningar och avsnitt om känslighet/risk i vår analys.

Resultatsammanställningar fyra scenarion;

- Scenariot "Barnfamiljer" är det mest barnrika sådana. Stordriftsfördelar uppkommer avseende förskola/skola och kalkylen belastas inte av några nämnvärda kostnader för äldrevård.
- Scenariot "Mellan" har fler förvärvsarbetande och färre barn. Vid beräkning av faktisk kostnad för lokalbidrag tyngs detta scenario av att det blir för få barn för en större förskole-/skolbyggnad. Då uppkommer högre kostnader för förskola samt chartrade bussar.
- Scenario "Golf (Fågelbro) har förhållandevis få barn, minst andel förvärvsarbetande och flest äldre. I detta fall har vi särredovisat kostnader för äldreomsorg baserat på de uppgifter Socialförvaltningen redovisar i denna rapport. Scenariot bygger på demografi hämtad från Fågelbro, Värmdö. Att notera är dock att demografin visar dagens situation emedan Fågelbro byggdes för inflytt under 1990 talet. Risken är därför att uppgifterna inte visar en relevant bild för nybyggt område ("nybyggarna har åldrats").
- I scenario "ALM (Kevinge) utgår vi från de demografiska uppgifter ALM delgivit oss. Scenariot innehåller låg andel barn, hög andel förvärvsarbetande och få äldre.

Ekonomiska Konsekvenser Högantorp - Barnfamilj (TKR)	Barnfamilj	Mellan	Golf (Fågelbro)	ALM (Kevinge)
	År 2023	År 2023	År 2023	År 2023
	Skolpeng + lokalbidr	Skolpeng + lokalbidr	Skolpeng + lokalbidr	Skolpeng + lokalbidr
Antal tillkommande invånare	602	520	450	350
Intäkter				
Skatteintäkter	28 188	24 286	21 114	16 483
Uljämningsbidrag	5 010	2 051	477	-2 957
S:a ökade intäkter	33 198	26 337	21 591	13 526
Kostnader				
BoU kostnader	-29 702	-24 681	-13 471	-10 416
Äldreomsorg	0	0	-2 700	0
Övriga kommunala kostnader	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Riskbuffert 10% kostn. påslag	-3 070	-2 588	-1 717	-1 142
S:a ökade kostnader	-33 772	-28 249	-18 889	-12 558
Summa ekonomisk konsekvens	-574	-1 912	2 702	968

Skatter & utjämningsbidrag

Vi har låtit göra en skatteberäkning med hjälp av SKL:s modell för beräkning av skatter och bidrag år 2015. I den infogades uppgifter om demografi enligt befolkningsprognos för respektive scenario (se antalsuppgifter ovan i texten) samt skatteunderlag vid full





inflyttning (år 2022 respektive år 2024).

Se tabeller nedan avseende antaganden för skatteunderlag per ålderskategori och per person.

26-65 år - årsink	<u>400 000</u>
20-25 år - årsink	<u>150 000</u>
65--->	<u>300 000</u>
Kommunalskatt	<u>19.90%</u>

Vi nyttjade vid simuleringen år 2015 som jämförelseår, dvs vi adderade till 2015 års siffror det uppskattade antalet nyinflyttande personerna samt deras tillhörande skatteunderlag.

Skatteberäkning fyra scenarion.

Sammanfattningsvis kan konstateras att en inflyttning om baserat på 177 nya småhus, utifrån befolkningsprognosens antagna demografi, vid full inflyttning (år 2022) skulle ge utökade skatter och bidrag enligt följande;

- Scenario "Barnfamiljer" ger utökade skatter och bidrag om 33 205 tkr.
- Scenario "Mellan" ger utökade skatter och bidrag om 26 343 tkr.
- Scenario "Golf (Fågelbro)" ger utökade skatter och bidrag om 21 598 tkr.
- Scenario "ALM (Kevinge)" ger utökade skatter och bidrag om 13 533 tkr.

Se tabell nedan.

(Tkr)	2015	Barnfamiljer		Mellan		Golf (Fågelbro)		ALM (Kevinge)	
	+/-0	+602	Diff	+520	Diff	+450	Diff	+350	Diff
Skatteintäkter	720 294								
	<u>720 294</u>	<u>748 482</u>	28 188	745 766	25 472	744 562	24 268	740 572	20 278
Inkomstutjämningsbidrag/-avgift	28 290								
	<u>28 296</u>	<u>28 167</u>	-129	27 111	-1 186	25 142	-3 154	24 502	-3 795
Kostnadsutjämnning	53 699								
	<u>53 699</u>	<u>59 147</u>	5 448	56 016	2 317	54 407	708	50 921	-2 778
Regleringsbidrag/-avgift	-623	-646	-23	-643	-20	-641	-17	-637	-14
			0		0		0		0
Övr	-7 612	-7 896	-285	-7 857	-246	-7 824	-213	-7 777	-166
Summa intäkter	794 048	827 254	33 198	820 392	26 337	815 646	21 591	807 581	13 526





Kostnader för förskola, grundskola och gymnasium

Kostnader som hänförs till barn- och utbildningsförvaltningen är de överlägset största kostnaderna i våra kalkyler. Utkomsten av kalkylen är helt avhängig vilka antaganden som görs för exempelvis antal inflyttade barn, deras åldersfördelning, lokalförsörjning samt antagande om skolskjuts.

Barn- och Utbildningsförvaltningens har givit detaljerade antaganden om antal barn, lokalbehov och beräknade kostnader beroende på val av scenario. Dessa antaganden har legat till grund för beräkning av kommunalekonomisk effekt.

Nedan visar vi beräkningar för exploatering om 177 hushåll med kostnader för ett lokalbidrag till enskild anordnare som motsvarar faktisk byggnationskostnad omsatt till marknadsmässig hyresnivå. Detta för de respektive fyra scenarios vi valt att jobba med.

Scenario Barnfamiljer

Beräkning vid 177 småhus & lokalbidrag motsvarande marknadshyra

Totalt Förskola & Skola	Beräkning vid 177 småhus & lokalbidrag marknadshyra			
S:a kostnader (SEK)	År 2021	År 2023	År 2025	År 2027
Antal barn	207	327	374	407
S:a skolpeng & lokalbidrag	19 914 088	26 626 461	28 575 754	28 860 303
Adm bidrag & Moms kompensation	1 818 682	2 434 878	2 613 823	2 639 945
S:a exl skolskjuts	21 732 770	29 061 338	31 189 577	31 500 248
Skolskjuts SL	135 000	220 500	273 000	325 500
Alt 1; S:a ink skolskjuts SL	21 867 770	29 281 838	31 462 577	31 825 748
Skolskjuts egen busslösning (6-9)	630 000	640 500	1 243 500	1 255 500
Alt 2; S:a ink skolskjuts egen busslösn	22 362 770	29 701 838	32 433 077	32 755 748

Scenario "Mellan"

Beräkning vid 177 småhus & lokalbidrag motsvarande marknadshyra

Totalt Förskola & Skola	Beräkning vid 177 småhus & lokalbidrag marknadshyra			
S:a kostnader (SEK)	År 2021	År 2023	År 2025	År 2027
Antal barn	149	242	282	313
S:a skolpeng & lokalbidrag	12 287 453	20 387 069	22 747 166	23 331 386
Adm bidrag & Moms kompensation	1 118 557	1 862 102	2 078 759	2 132 390
S:a exl skolskjuts	13 406 010	22 249 170	24 825 925	25 463 776
Skolskjuts SL	102 000	163 500	198 000	237 000
Alt 1; S:a ink skolskjuts SL	13 508 010	22 412 670	25 023 925	25 700 776
Skolskjuts egen busslösning (F-9)	2 147 077	2 431 500	2 434 500	3 039 000
Alt 2; S:a ink skolskjuts egen busslösn	15 553 087	24 680 670	27 260 425	28 502 776



Scenario Golf (Fågelbro)

Beräkning vid 177 småhus & lokalbidrag motsvarande marknadshyra

Totalt Förskola & Skola S:a kostnader (SEK)	Beräkning vid 177 småhus & lokalbidrag marknadshyra			
	År 2021	År 2023	År 2025	År 2027
Antal barn	95	144	144	143
S:a skolpeng & lokalbidrag	7 061 024	10 671 290	10 195 340	9 878 040
Adm bidrag & Moms kompensation	638 771	870 193	926 501	897 373
S:a exl skolskjuts	7 699 795	11 641 483	11 121 841	10 775 413
Skolskjuts SL	78 000	118 500	123 000	124 500
Alt 1; S:a ink skolskjuts SL	7 777 795	11 759 983	11 244 841	10 899 913
Skolskjuts egen busslösning (F-9)	1 219 500	1 830 000	1 834 500	1 836 000
Alt 2; S:a ink skolskjuts egen busslösn	8 919 295	13 471 483	12 956 341	12 611 413

D. Scenario ALM (Kevinge)

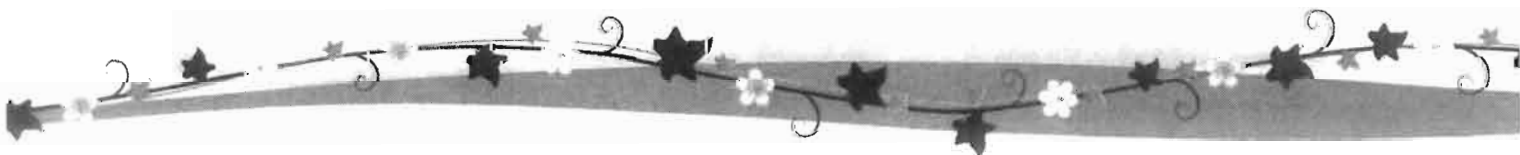
Beräkning vid 177 småhus & lokalbidrag motsvarande marknadshyra

Totalt Förskola & Skola S:a kostnader (SEK)	Beräkning vid 177 småhus & lokalbidrag marknadshyra			
	År 2021	År 2023	År 2025	År 2027
Antal barn	72	104	113	121
S:a skolpeng & lokalbidrag	6 079 721	8 433 612	9 075 772	9 469 764
Adm bidrag & Moms kompensation	548 687	764 774	823 725	859 893
S:a exl skolskjuts	6 628 408	9 198 386	9 899 497	10 329 657
Skolskjuts SL	51 000	76 500	84 000	93 000
Alt 1; S:a ink skolskjuts SL	6 679 408	9 274 886	9 983 497	10 422 657
Skolskjuts egen busslösning (F-9)	612 000	1 218 000	1 218 000	1 218 000
Alt 2; S:a ink skolskjuts egen busslösn	7 240 408	10 416 386	11 117 497	11 547 657

Övriga kostnader för kommunal service

Generellt är kostnaderna för kommunalservice, utöver barnomsorg & skola, mycket begränsade, förutom i Golf (Fågelbro) scenariot. Det senare medför en relativt omfattande andel äldre invånare.

- för Socialförvaltningens del handlar det främst om LSS och IFO insatser som värderas till ca 500 tkr per år vid ca 250 barn. Vid äldre befolkning har extrapolerats utifrån de erfarenhetsvärden Socialförvaltningen angivit. Speciellt "äldre-äldre" har kostsamma insatser beräknade.
- Kultur- och fritidsförvaltningens utbud är inte lagtvingande och vi räknar med att denna exploatering är för liten för att ge underlag för utökad service. Se dock kommande fördjupande avsnitt från förvaltningen sida.
- förvaltningen för Miljö- och Samhällsbyggnad aviserar att summan av pågående projekt blir för stor om Högantorp adderas till andra planerade sådana. De avser att lösa kommande arbetstoppar med konsulter men efterfrågar utöver det en resursökning motsvarande 1 tjänst.





Känslighet/Risk i gjord ekonomisk analys

Den ekonomiska kalkylen bygger på en stor mängd antaganden. Nedan belyses ett antal av dessa;

Intäktssidan;

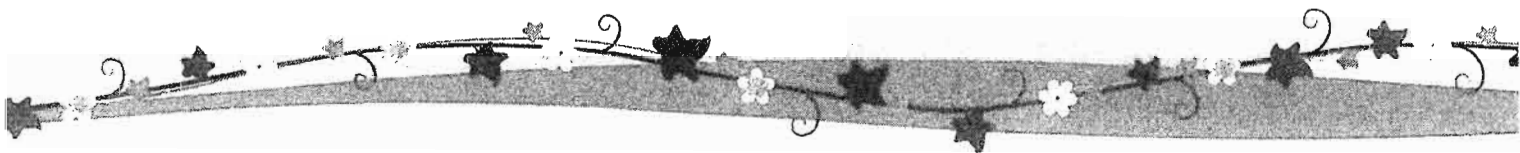
- kalkylen bygger på antaganden om hushållens storlek, sammansättning och skattekraft. Varians i framför allt storlek och sammansättning ger stor varians på skatte- och bidragssidan.
- Över tid kommer förändrad demografi ge naturliga variationer på skatte- och bidragssidan.
- Utjämningsystemet jämför kommunens kostnadsprofil med andra kommuners dito, och omfördelar för att nå utjämnande effekter. Teoretiskt kan kraftigt förändrade ekonomiska förutsättningar i landets övriga kommuner resultera i att Salems kommun får förändrade utjämningsintäkter.

Kostnadssidan;

- Kostnadssidan är i vissa stycken en spegelbild av intäktssidan. Demografiska förändringar i förhållande till våra antaganden, och över tid, kommer att påverka kostnaderna för kommunal service. Vår analys kan inte återspegla samtliga scenarion.
- Exploateringen medför ökat behov av plats på förskola och skola, som medför förmodad nybyggnation av förskolor och skola.
- Oavsett antagande om en fristående anordnare eller en kommunal lösning, så kommer kostnaderna för nybyggda skolbyggnader att överskrida kommunens kostnader för befintliga sådana. Vi finner det för sannolikt att kommunen till en fristående anordnare kommer att vara tvungen att utge faktisk kostnadsersättning för lokalkostnaderna. I annat fall kommer det ej att vara attraktivt att starta fristående alternativ i Högantorp.

Som en konsekvens av det blir kostnaderna svåra att estimeras. Vi har i våra kalkyler nyttjat grova uppskattningar baserade på erfarenheter från annan nyproduktion av förskola/skola. Kostnadsvariansen kan vara stor bl.a. beroende på storlek på byggnad, typ av byggnad- /lösning, tekniska förutsättningar och vid tillfället rådande marknadspris på byggnationer. Vid stordrift (vid steget från 200 barn till 400 barn) har vi nyttjat en stordriftsfaktor om 1,8, dvs en 100 % ökning av storlek på lokal leder till 80% ökade kostnader.

När antalet barn i skolåldern F-5 varit för få för att skola ska kunna uppföras i Högantorp har vi räknat med skolbuss (chartrad sådan) samt uppförande av paviljong lösning vid skola i Salem. Även dessa bygger på grova antaganden utifrån bl.a. referenser från andra kommuner.

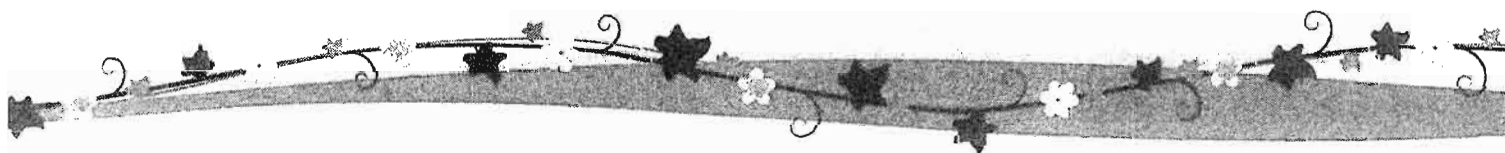




Exploatörens finansiella styrka

Sökande exploatör är bolaget Högantorp Fastighets AB (556870-5734) % ALM Equity. Enligt uppgifter till Förvaltningen för Miljö- och Samhällsbyggnad ägs Högantorp Fastighets AB av tre personer samt ALM Equity, Privatpersonerna är enligt uppgift; Joakim Alm, Björn Ulveus samt Carl Söderberg, ägare till Bockholmssättra, som ligger norr om det aktuella området, vid Mälarens strand.

Bolaget Högantorp Fastighets AB inrymmer endast fastighetstillgången och häftar i skuld till ägarna med i stort sett motsvarande belopp. Något eget kapital finns inte att tala om. Fastigheten är i bolagets årsredovisning bokförd till ca 140% av taxeringsvärdet, vilket inte anses alarmerande. Bolagets finansiella styrka är dock långsiktigt avhängigt marknadens värdering av fastigheten, bolagets förmåga att lyckosamt kommersialisera planerad exploatering samt, ytterst, ägarnas finansiella förmåga att täcka eventuella förluster. Det senare har inte dokumenterats i denna fas av arbetet.





Kommunstyrelseförvaltningen
Mats Bergström
Ekonomichef

Bilaga till PM Beskrivning av Kommunalekonomiska konsekvenser - Högantorp

Barn- och utbildningsförvaltningen

Sammanfattning

Förvaltningens bedömning är att det behöver uppföras en flexibel förskola/skolbyggnad för barn 1-12 år i Högantorpsområdet. Storleken på byggnaden beror på hur många hushåll som kommer att uppföras i området. Byggnaden bör vara flexibel för att snabbt och efter behov kunna ställas om mellan förskola, grundskola och eventuellt andra verksamheters lokalbehov.

Enligt prognos för alternativ 177 småhus respektive 350 småhus (version 1) beräknas barnen i åldern 1-12 år som flest vara 220 respektive 430 barn beroende på antal hushåll som byggs i Högantorp 2027. Antal 13-15 åringar prognostiseras till 2035 att uppgå till mellan 70 och 131 barn samt antal gymnasieungdomar beräknas öka för varje år och 2034 vara 87 till 130 stycken.

I båda ovanstående alternativen framgår det via ansökan om förhandsbesked att hus även kommer att uppföras på andra sidan kommungränsen, dvs i Södertälje kommun. Uppförs en skola i Högantorp, på ena eller andra sidan kommungränsen, som drivs i fristående regi har barnen (oavsett folkbokföringskommun) lika rättigheter och möjligheter att välja den skolan. Folkbokföringskommunen har dock, enligt skollagen, skyldighet att erbjuda skolplatser inom kommunal verksamhet om vårdnadshavarna vill det vilket innebär att Salems kommun behöver ha beredskap för detta. Skolskjuts kan med andra ord bli aktuellt även för barn i yngre åldrar trots att en skola uppförs i området, om skolan drivs i fristående regi. Konsekvens för barnen i åldern 13-15 år kan komma att bli att barn som bor i samma område skolskjutsas till olika kommuner baserat på folkbokföringskommun.

2015-2020

De närmsta fem åren fram till 2020 behöver kommunen bereda skolplatser för ca 200 elever och då är inte Högantorp inräknat.





-Antalet förskolebarn kommer vara relativt konstant fram till 2020, enl. prognos kommer det ske en ökning i kommundel Rönninge och en minskning i kommundel Salem. Nuvarande org. kan tillgodose platser.

-Antalet elever i grsk kommer att öka med ca 200 st fram till 2020

-Antalet skolplatser totalt sett i kommunen är ca 2600 (kommunala och fristående), vilka samtliga snart är tagna i anspråk.

-Visa åldersgrupper är större än andra, vilket medför svårigheter att prognostisera platsbehov. Det "buktar ut" i vissa årskurser.

När skollokaler planeras och tillförs fram till 2020 bör kommunen tänka in Högantorpseleverna i åldrarna 12-16 år i lokalförsörjningsplanen.

Förvaltningens förslag:

-Till hösten 2016 behöver Rönninge skola utökas med 2 klassrum (investeringsäskande)

-Till hösten 2017, 2018 och 2019 behöver skolorna tillsammans utökas med 4 klassrum, från år 6 och uppåt (Parkelever) + ca 6 klassrum för utökning av antalet elever enligt prognos.

Viktigt att väga in den kommande översiktsplanen i den här processen.

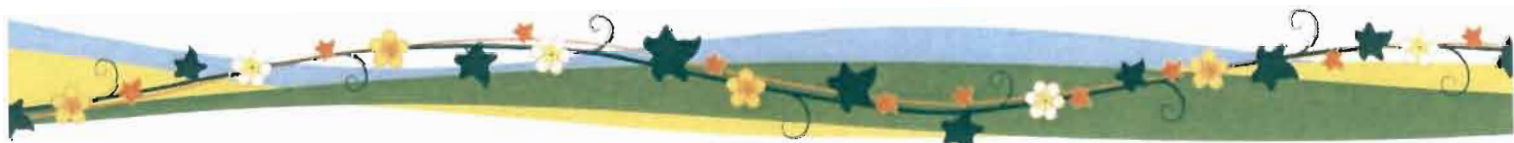
2020-2035

Ny översiktsplan är under framtagande. I förslagen till ny översiktsplan finns inte alternativen 177 respektive 350 hushåll i Högantorp. Översiktsplanen beräknas på 300 hushåll i alt 2 och 2B.

Total kostnadsökning

Ökat antal barn ger en ökad kostnad. Till detta ska tas i beaktan ifall kommunen bestämmer sig för att kompensera med faktisk hyra istället för genomsnittligt lokalbidrag så som man i dagsläget gör med Parkskolan och Rosenlundskolan. Konsekvensen av det systemet är att man tar bort i stort sett hela lokalbidraget ur skolpengen och istället kompenserar för den faktiska hyran verksamheten har. Längre ner visas exempel just från dessa båda skolor gällande lokalbidraget för faktisk hyra.

Till sist har vi skolskjuts som antingen kan kosta 1500 kr/elev för SL-kort för de äldre barnen eller ca 3000 kr/resa för en buss med max 50 barn. I vårt exempel är det de eleverna 13-15 år som ska ha skolskjuts och med SL-kort blir det en kostnad mellan 105 000 - 196 500 kr per år beroende på vilket av alternativen 177 eller 350 småhus som blir aktuellt. För alternativet egen busslösning blir kostnaden för 50 barn ca 1,2 miljoner om året.



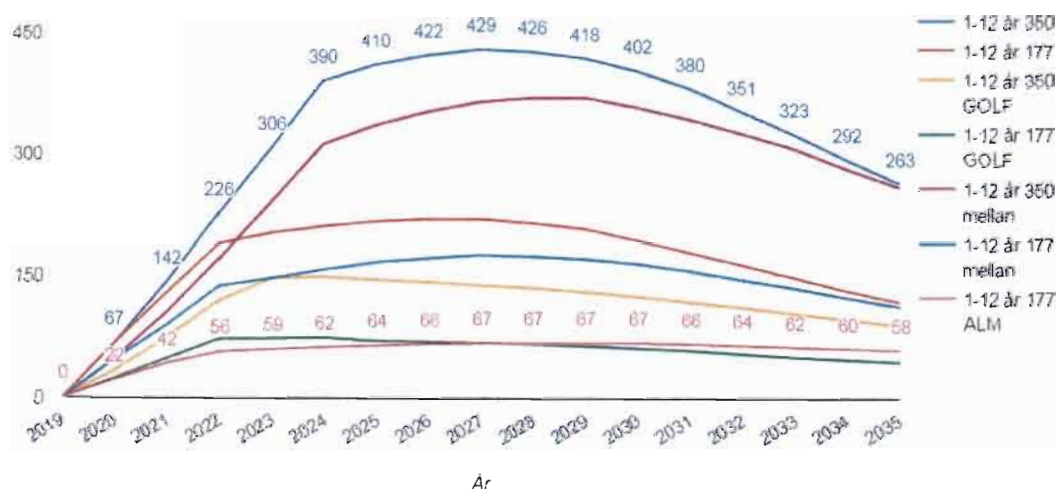


Ålder 1-12 år

Prognos

Antalet barn 1-12 år i behov av förskoleplats och skola i området i de fyra förslagen som förvaltningen ombetts utreda tydliggörs i diagrammet nedan. Med 177 hushåll blir toppen 219 barn och med 350 hushåll blir toppen 429 barn år 2027. Alternativ 350 GOLF genererar som mest 146 barn och 177 GOLF 74 barn år 2024. Alternativ "mellan" prognostiserar som mest 368 barn respektive 176 barn. Det senaste alternativet som förvaltningen har räknat på, alternativ 177 hushåll ALM, prognostiserar antalet barn 1-12 år att som mest uppgå till 67 st år 2027.

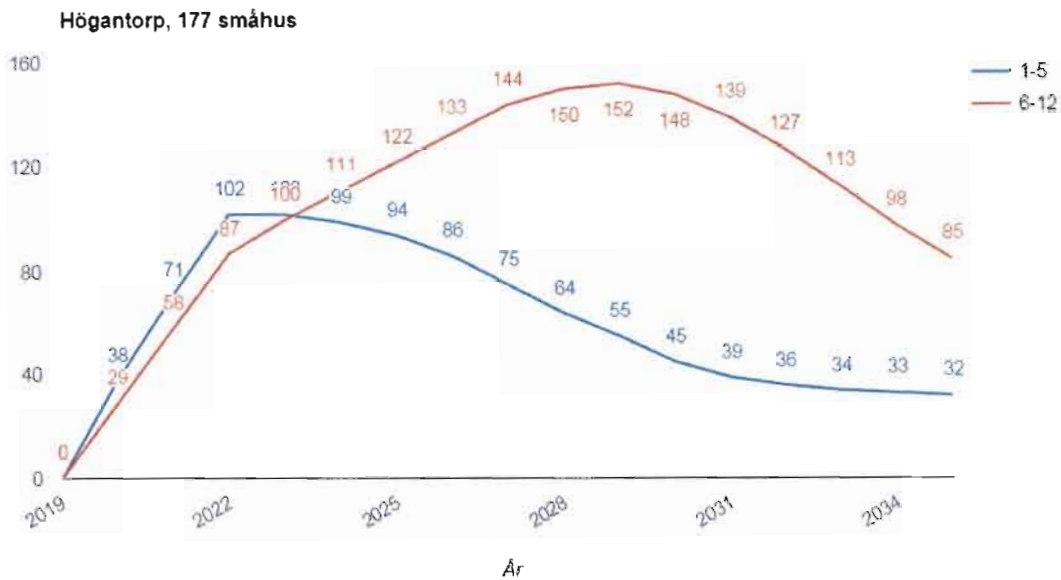
Högantorp, 1-12 år



Lokalbehov - 177 småhus

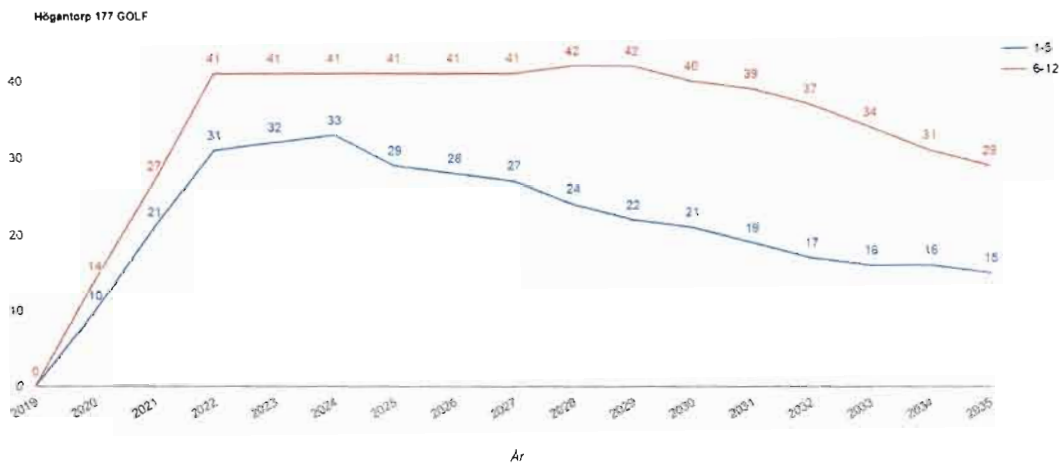
177 småhus genererar ett behov av en förskole-/grundskolebyggnad för som mest 219 barn till 2026, tex en liknande byggnad som Rosenlundskolan - det vill säga en flexibel byggnad.





Lokalbehov -177 småhus GOLF

177 småhus GOLF genererar ett behov av en förskolebyggnad för som mest 33 barn till 2024. Byggnaden bör vara påbyggnadsbar om barnantalet blir högre än prognosen visar. Skolbarnen 6-12 år uppgår inte till den kvantiteten att en skola bör uppföras i Högantorp. Samtliga skolbarn 6-12 år och 13-15 år kommer uppgå till 60 barn när de är som flest. 60 barn kommer kräva 2 bussar för skolskjuts, a' 2 turer per dag. Skollokalerna kommer behöva tillföras på mottagande skola.



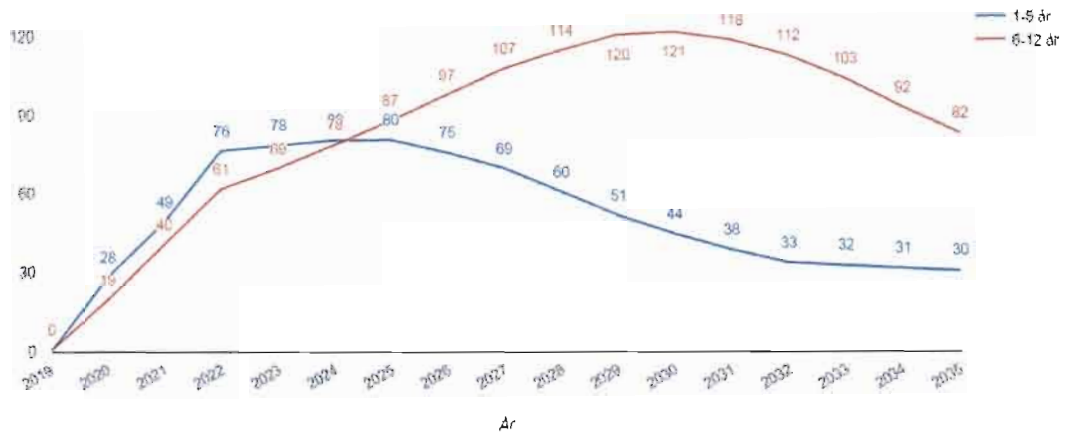
Lokalbehov -177 småhus, mellan

177 småhus, alternativ "mellan", genererar ett behov av en förskole-/grundskolebyggnad för som mest 176 barn år 2027. Byggnaden bör vara flexibel för att de första åren kunna ta emot både för- och grundskolebarn. Efter ca 5 år ökar antalet grundskolebarn, medan förskolebarnen minskar.





Högantorp, 177 mellan

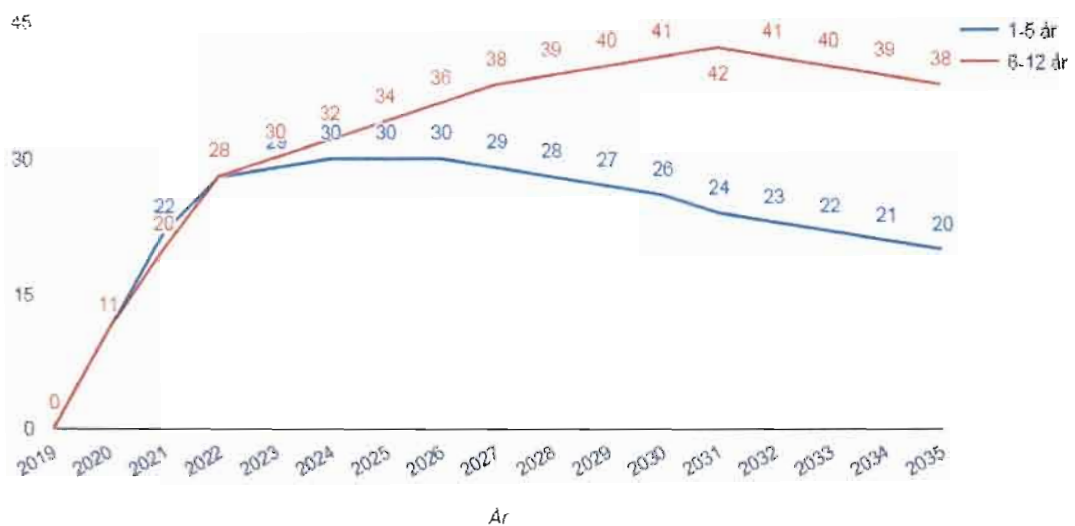


Lokalbehov - 177 småhus, ALM

177 småhus, alternativ ALM, genererar ett behov av en förskolebyggnad för som mest 30 barn år 2025.

Skolbarnen i åldern 6-12 år kommer behöva skolskjuts till centrala Salem.

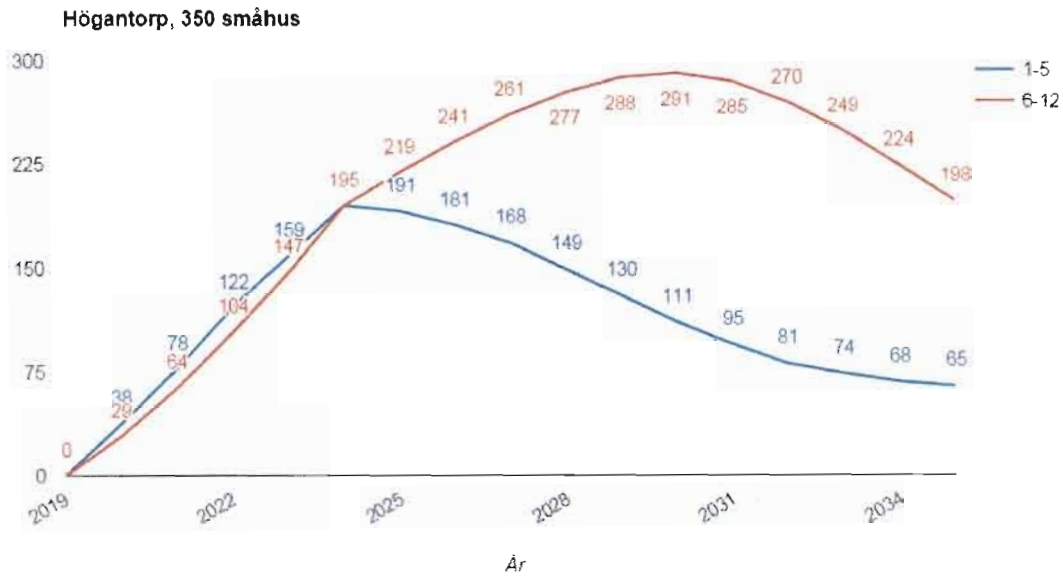
Högantorp, 177 ALM



Lokalbehov - 350 småhus

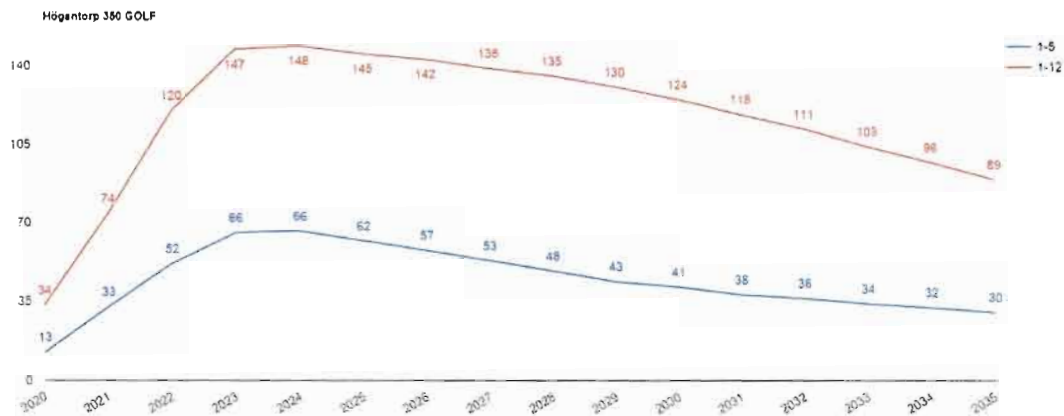
350 småhus genererar ett behov av en byggnad för som mest 429 barn till 2027, detta motsvarar en medelstor skola i storlek som Säbyskolan.





Lokalbehov -350 småhus GOLF

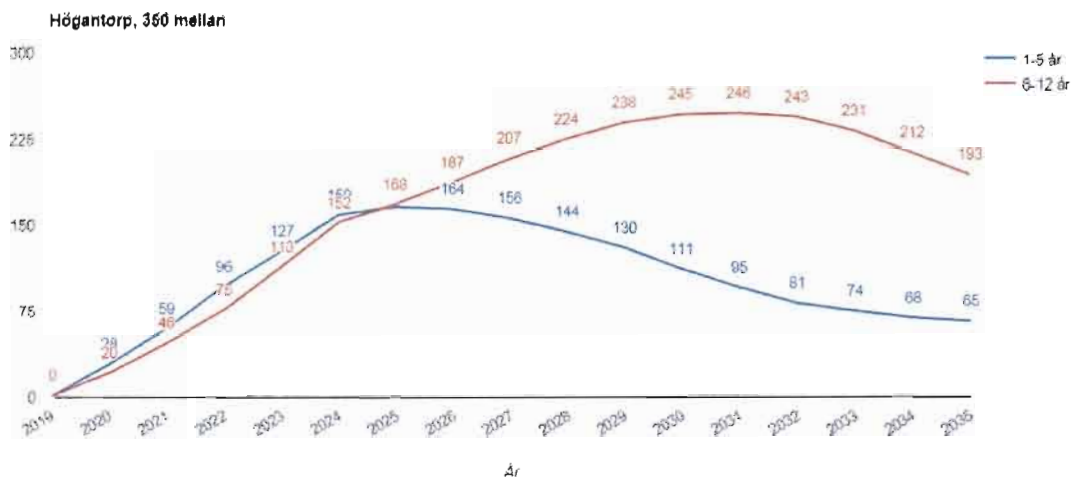
350 småhus+ flerbostadshus GOLF genererar ett behov av en förskole- och grundskolebyggnad för som mest 148 barn till 2024. Byggnaden bör vara flexibel och påbyggnadsbar om barnantalet blir högre än prognosen visar.



Lokalbehov -350 småhus, mellan

350 småhus, alternativ "mellan", genererar ett behov av en byggnad för som mest 368 barn till 2028, detta motsvarar två mindre alternativt en stor klass per årskurs samt två normalstora förskolor med ca 4 avdelningar vardera.





Bidragsbelopp (skolpeng)

Skolpengen bygger på ett grundbelopp samt eventuella tillägg. Grundbeloppet ska täcka kostnader för:

- Ledning, undervisande personal skola, pedagogisk personal i pedagogisk omsorg, förskola och fritidshem, kompetensutveckling och liknande kostnader.
- Läromedel och utrustning. I bidraget ingår ersättning för kapital- och IT-kostnader.
- Elevhälsa: Ersättning för att kunna ge stöd till barn och elever med särskilda behov inom ramen för grundbeloppet.
- Måltider: Ersättning ska täcka kostnader för personal, livsmedel, transporter, förbrukningsmaterial mm.
- Lokalkostnader: Hyra och driftkostnader. Bidraget beräknas utifrån kommunens genomsnittliga lokal- och driftkostnader för de olika verksamheterna, undantag kan göras enligt lag.

Administrativt tillägg

Ett administrativt tillägg lämnas till fristående verksamheter om 3 % av grundbeloppet för de olika verksamheterna. Pedagogisk omsorg ersätts dock med 1 %.

Momskompensation

Momskompensation lämnas till fristående verksamheter, enligt den så kallade "sexprocentsregeln" och uppgår till 6 % av det totala bidragsbeloppet

Lokalbidrag faktisk lokalkostnad vid icke kommunala lösningar

Det vanligaste förfarandet med bidragsbelopp är att i grundbeloppet finns genomsnittligt lokalbidrag, se texten ovan. Detta lokalbidrag är framräknat på vad kommunens egna förskole- och skollokaler kostar och ska ges till de fristående verksamheterna oavsett om de hyr lokal av kommunen eller av en extern aktör. I skollagen finns möjlighet att frångå denna princip om hyran för den fristående verksamhetens lokal väsentligt skiljer sig mot





kommunens egna kostnader. I Salems kommun frångår vi principen gällande Parkskolan och Rosenlundskolan som kompenseras med lokalbidrag för deras faktiska hyra istället för genomsnittligt lokalbidrag inbakat i bidragsbeloppet.

Bidragsbelopp förskola i fristående regi:

Bidragsbeloppet är 116 552 kr/år och heltidsbarn (58 276 kr/år och halvtidsbarn), varav 10 602 kr/år är lokalbidrag

Bidragsbelopp grundskola i fristående regi:

Bidragsbeloppet för förskoleklass = 57 038 kr/år varav 8150 kr/år i lokalkostnad

Bidragsbeloppet för fritidshem = 41 934 kr/år varav 3534 kr/år lokalkostnad

Bidragsbeloppet för årskurs 1-6 = 69 013 kr/år varav 10 848 kr/år i lokalkostnad

Bidragsbeloppet för årskurs 7-9 = 75 478 kr/år varav 10 848 kr/år i lokalkostnad

Exempel Rosenlundskolan

Rosenlundskolan hyr sina lokaler av Salems kommun och betalar 6 161 712 kr/år till MSB.

Antal barn i Rosenlundskolan juni 2015: Förskolebarn = 89 heltid/2 halvtid, Grundskola F = 32 st, år 1-3 = 107 st, fritidshem 125 st totalt antal barn = 229 st

Bidragsbelopp förskola: $89 \text{ heltid} * 116552 = 10\,373\,128 \text{ kr/år} + 2 \text{ halvtid} * 58276 = 58276 \text{ kr/år} = 10\,425\,955 \text{ kr/år}$

Bidragsbelopp Förskoleklass: $32 * 57038 = 1\,825\,216 \text{ kr/år}$

Bidragsbelopp Årskurs 1-6: $107 * 69013 = 7\,384\,391 \text{ kr/år}$

Bidragsbelopp Fritidshem: $125 * 41934 = 5\,241\,750 \text{ kr/år}$

Totalt bidragsbelopp = 24 877 312kr/år baserat på Rosenlundskolans antal barn/elever i juni 2015

Lokalbidrag jämfört med faktisk hyra

Nedanför har lokalbidraget brutits ur bidragsbeloppet för att belysa hur mycket av bidragsbeloppet som är lokalbidrag baserat på Rosenlundskolans antal barn/elever. Exemplet nedan visar att Rosenlundskolans lokalbidrag endast täcker 45% av deras faktiska hyreskostnad.

Genomsnittligt lokalbidrag förskola: $89 \text{ heltid} * 10602 = 943578 \text{ kr/år} + 2 \text{ halvtid} * 5301 = 10602 = \text{lokalbidrag} = 954\,180 \text{ kr/år}$

Genomsnittligt lokalbidrag förskoleklass: $32 * 8150 = 260\,800 \text{ kr/år}$

Genomsnittligt lokalbidrag årskurs 1-6: $107 * 10848 = 1\,160\,736 \text{ kr/år}$

Genomsnittligt lokalbidrag fritidshem: $125 * 3534 = 441\,750 \text{ kr/år}$

Totalt lokalbidrag i bidragsbeloppet = 2 817 466 kr/år





Exempel Parkskolan

Parkskolan hyr sina lokaler av Actus och betalar 4 672 880 kr/år.

Antal barn i Parkskolan juni 2015: Förskolebarn = 82 heltid/1 halvtid, grundskola F = 32 st, år 1-5 = 124 st, fritidshem 127 st, totalt antal barn = 239 st (Parkskolan utökar sina lokaler och förskoleverksamhet med 60 barn i sept 2015 då blir det ca 300 st)

Skolpeng/bidragsbelopp förskola: $82 \text{ heltid} * 116552 = 9557264 \text{ kr/år} + 1 \text{ halvtid} * 58276 = 58276 \text{ kr/år} = 9\ 615\ 540 \text{ kr/år}$

Skolpeng/bidragsbelopp Förskoleklass: $32 * 57038 = 1\ 825\ 216 \text{ kr/år}$

Skolpeng/bidragsbelopp Årskurs 1-6: $124 * 69013 = 8\ 557\ 612 \text{ kr/år}$

Skolpeng/bidragsbelopp Fritidshem: $127 * 41934 = 5\ 325\ 618 \text{ kr/år}$

Totalt bidragsbelopp = 25 323 986 kr/år baserat på Parkskolans antal barn/elever i juni 2015.

Lokalbidrag jämfört med faktisk hyra

Nedanför har lokalbidraget brutits ur bidragsbeloppet för att belysa hur mycket av bidragsbeloppet som är lokalbidrag baserat på Parkskolans antal barn/elever. Exemplet nedan visar att Parkskolans lokalbidrag endast täcker 62 % av deras faktiska hyreskostnad.

Genomsnittligt lokalbidrag förskola: $82 \text{ heltid} * 10602 = 869364 \text{ kr/år} + 1 \text{ halvtid} * 5301 = 5301 = \text{lokalbidrag} = 874\ 665 \text{ kr/år}$

Genomsnittligt lokalbidrag förskoleklass: $32 * 8150 = 260\ 800 \text{ kr/år}$

Genomsnittligt lokalbidrag årskurs 1-6: $124 * 10848 = 1\ 345\ 152 \text{ kr/år}$

Genomsnittligt lokalbidrag fritidshem: $127 * 3534 = 448\ 818 \text{ kr/år}$

Totalt lokalbidrag i bidragsbeloppet = 2 929 435 kr/år

Ålder 13-15

Prognos

Antalet elever i åldern 13-15 år redovisas i diagrammet nedan. När 13-15 åringarna är som flest prognostiseras de till följande:

177 hushåll prognostiseras till 70 elever 2034

350 hushåll prognostiseras till 131 elever år 2034

177 hushåll GOLF prognostiseras till 18 st 2023

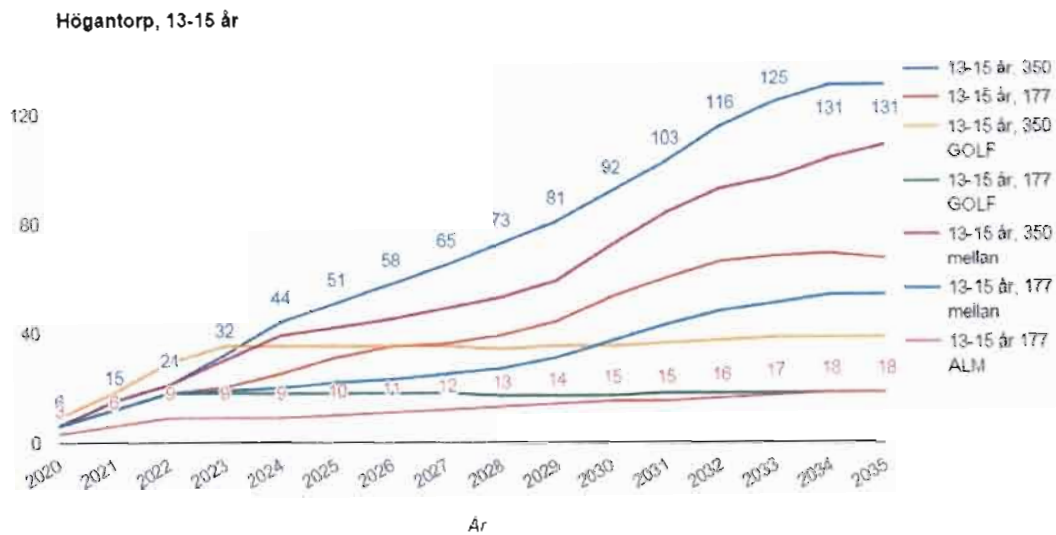
350 hushåll GOLF prognostiseras till 38 elever 2035

177 hushåll "mellan" prognostiseras till 54 st 2034

350 hushåll "mellan" prognostiseras till 109 elever 2035

177 hushåll ALM prognostiseras till 18 elever 2034





Lokalbehov

Förvaltningens bedömning är att lokaler behöver tillföras i kommunens grundskolor för åk 6-9 för att eleverna bosatta i Högantorp ska kunna erbjudas skolplatser i kommunen. Det gäller för samtliga alternativ.

Skolskjuts

SL-kort

Förvaltningens bedömning är att om en SL-bussförbindelse upprättas mellan Högantorpsområdet och Salem/Rönninge skapar detta goda förutsättningar för elevernas skolskjuts. Eleverna får då terminskort för resan till och från skolan. Kostnad blir då 1500 kr per elev/ år. Om ingen SL-bussförbindelse finns blir kostnaden avsevärt dyrare då kommunen måste erbjuda skolskjuts i busslösning.

Upphandlad busslösning

Förvaltningen har beräknat kostnaderna för skolskjuts i upphandlad busslösning. Förvaltningen har använt underlag från Ekerös skolskjutsupphandling inför 2014 för att prognostisera kostnaderna. Beräkningarnas exakthet bör dock tas med försiktighet då de bygger på en upphandling gjord 2014.

Kostnaden för busslösning för 50 elever beräknas bli ca 1,2 miljoner/år för en daglig busstur tur och retur. I de förslag där antalet elever kommer överskrida 50 elever måste ytterligare skolskjuts tillföras vilket ger ökade kostnader för BoU.

Skolskjuts kan, i någon form även bli aktuellt för barn i yngre åldrar, trots att en skola uppförs i området om skolan drivs i fristående regi. Vårdnadshavarna har rätt att välja en kommunal verksamhet och folkbokföringskommunen är skyldig att tillhandahålla en plats.

En konsekvens för barnen i åldern 13-15 år kan komma att bli att barn som bor i samma område skolskjutsas till olika kommuner.





Ålder 16-19

Prognos

Antalet elever 16-19 år i området i de fyra förslagen som förvaltningen ombetts utreda tydliggörs i nedan diagram. När 16-19 åringarna är som flest prognostiseras de till följande:

177 hushåll prognostiseras till 87 elever år 2034

350 hushåll prognostiseras till 130 elever år 2034

177 hushåll GOLF prognostiseras till 24 st år 2026

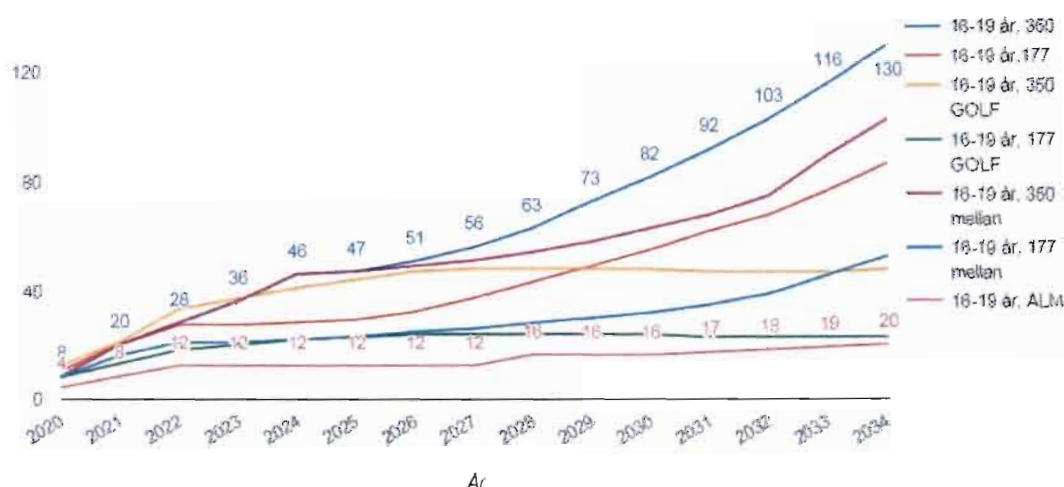
350 hushåll GOLF prognostiseras till 48 elever år 2027

177 hushåll "mellan" prognostiseras till 53 elever år 2034

350 hushåll "mellan" prognostiseras till 103 elever år 2034

177 hushåll ALM prognostiseras till 20 elever år 2034

Högantorp, 16-19 år



Lokalbehov

Förvaltningens bedömning är att inga skollokaler behöver tillföras i Högantorpsområdet för elever i åldrarna 16-19 år. Salems kommun ingår i gymnasiesamverkan i Stockholms län och kan erbjuda gymnasieutbildning via detta avtal. Elever i gymnasieålder som studerar har rätt till SL-kort för resor till och från utbildningsordnaren. Förvaltningen förordrar att en SL- bussförbindelse mellan Högantorpsområdet och Rönninge station upprättas.





Socialförvaltningen

Socialförvaltningen bedömer ingen stor kostnadsökning för socialtjänstinsatser för invånarna i det nya området. Äldregruppen bedöms vara liten. För barn kommer vissa insatser att ges, som LSS-insatser för barn med funktionsnedsättning och stöd till familjer i form av öppenvård och familjerätt. Få bedöms ha behov av försörjningsstöd.

Äldreomsorg

Scenario 1:

Flyttbenägenheten efter 70 års ålder är låg, så förmodligen flyttar få/ingen person över 70 år in i området. Hypotetiskt så flyttar 5 par par, 10 personer mellan 65 - 79 år in.

1 % av åldergruppen har behov av särskilt boende och 3,9 % av hemtjänst.

Detta innebär att 0,4 personer har behov av hemtjänst 0,01 personer har behov av särskilt boende. Snittkostnaden för hemtjänst per äldre är cirka 100 tkr/år i genomsnitt.

Kostnad cirka 50tkr/år.

Scenario 2:

Fler äldre flyttar in och även äldre-äldre gruppen.

10 par, 20 personer mellan 65 - 79 år

10 par, 20 personer, 80 år - uppåt.

Kostnaderna för åldergruppen 85 år och uppåt med hemtjänst är 150 tkr per år i

genomsnitt. 25,3 % av gruppen 85 år och uppåt har insats hemtjänst och 14 % har insats särskilt boende.

Kostnad cirka 2 550 tkr/år.

Barn med funktionsnedsättning (LSS)

Hypotetisk så flyttar 150 barnfamiljer med 2 barn per familj in, vilket blir sammanlagt 300 barn. 1,15 % av barn 0 - 22 år har LSS insatser. Detta innebär att av de 300 barn kommer 3,45 barn att ha LSS insatser. Genomsnittlig kostnad per barn är 50 tkr/år.

Kostnad tkr/år 173tkr.

Individ- och familjeomsorg (IFO)

Försörjningsstöd:

Hushållen som flyttar in bör ha en stabil ekonomi, men kan något enstaka hushåll kan under någon period få ekonomiska problem. Försörjningsstöd för max 6 månader för ett hushåll skulle då kunna bli aktuellt.

Kostnad 60 tkr.

Barn, ungdom, familj:

För gruppen barn och ungdomar kan några komma att utredas, ta del av öppenvårdens insatser eller vara aktuella för utredning vård och umgänge eller samarbetsamtal.

0,5 % av åldersgruppen 0 - 20 har beslutade öppenvårdsinsatser vilket innebär 1,5 barn.

Placeringskostnader vid familjehem eller HVB är höga, men gäller mycket få barn.

Kostnad cirka: 300tkr.





Kostnader totalt

Scenario 1: 575 tkr/år.

Scenario 2 (fler äldre) : 3075 tkr/år.

Miljö- och samhällsbyggnad

För exploateringen av Högantorp, ska det upprättas ett planeringsavtal. I planeringsavtalet beskrivs vilken part (exploatören eller kommunen) som utför respektive aktivitet.

Skede 1, framtagande av detaljplan inklusive utredningar

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga kostnader i samband med detaljplanens framtagande. För utredningar hänfödda till detaljplanarbetet, ska exploatören ansvara och bekosta.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att vara remissinstans, granskare och handläggare av inom kommunala aktiviteter. Detta innebär att personella resurser inom enheterna plan- och exploatering, VA och gata, kommer att belastas av detta arbete. Inom nuvarande organisation med flera parallella pågående detaljplaner inom andra delar av kommunen, finns inget resursutrymme att inrymma denna exploatering. Till viss del kan arbetsanhopningen avhjälpas med externa konsulter under förvaltningens ledning. Dock krävs en specifik kännedom om de politiska processerna samt beslutsgångar, vilket ej kan läggas över på en extern konsult. Detta kan innebära att förvaltningens organisation behöver utökas under tiden för detta exploateringsprojekt.

Kostnad för kommunen som ej kan läggas på exploatören, 1 heltidstjänst = 800 000 kr

Skede 2, detaljplanens genomförande

Utbyggnaden av gator, gång- och cykelvägar och VA-ledningar enligt den lagakraft vunna detaljplanen för Högantorp ska genomföras och bekostas av exploatören och Trafikverket. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens roll i detta skede blir att kravställa, granska och följa upp genomförandet. Detta belastar enheterna Gata, och VA.

Inom nuvarande enhetsorganisation är ytterligare parallella projekt inte möjliga. Det går inte att köpa externa konsulttjänster för alla aktiviteter.

Kostnad för kommunen i detta skede avseende egen resursförstärkning kostnadsbedöms till ½ tjänst = 400 000 kr.

Skede 3, bostadsutbyggnad, utbyggnad skola/förskola

Utbyggnaden av bostäderna och kvartersgatorna ska ombesörjas av exploatören. Denna aktivitet belastar förvaltningens bygglovsenhet. För denna arbetsanhopning föreslår





förvaltningen en resursförstärkning genom extern konsult. Detta beräknas vara kostnadsneutralt.

Vid en eventuell utbyggnad av förskola/skola inom Högantorp, kan detta anvisas extern part. Ansvarig för byggnationen kan vara exploatören ALM, eller annan. Dock kommer detta troligen att kräva en garanti från kommunen. Antingen att kommunen tecknar sig för att hyra skollokalen/förskolelokalen under en längre period (ex. 20 år)(Jämför Rosenlundsskolan), för i sin tur hyra ut lokalen till en extern friskola, eller att kommunen går i borgen/garanterar hyresintäkten för en längre tid, ex. Parkskolan. Det kommer inte finnas en marknad som ser en affär i denna byggnation. Enheten kommer att bli för liten. Med en större enhet, 2-3 parallellt, finns dock en marknad. Ex. Pysslingen uppför skollokaler för eget bruk, men då krävs elevolymer.

För kompensation för den relativt höga nybyggnadshyran måste kommunen ersätta verksamhetsutövaren med den faktiska hyreskostnaden, vilken är högre än den genomsnittliga lokalkostnaden.

Kostnader

Skede 1, 800 000 kr/år

Skede 2, 400 000 kr/år

Skede 3, Kostnad för en nybyggd skola är beroenda av storleken. Stockholms stad bygger bland annat två nya grundskolor, en i Årstadal, som beräknas kosta 453 Mkr, och en i Stadshagen som beräknas kosta 260 Mkr. Enligt Stockholms kommun finns en begränsning där hyran för en skollokal inte får överstiga 30 000 kr/elev/år. Båda nybyggnationerna ovan, ryms inom detta tak.

Beräknade investeringskostnader för uppförande av förskola i två avdelningar för 40 barn och personalutrymmen, ca 750 kvm blir ca 30 miljoner kronor. En grundskola F-5, dvs det som vid icke kommunal anordnare resulterar i lokalbidrag för faktisk kostnad. Beräknad ytbehov för 200 elever, plus rörelserum, matsal, personalutrymmen ger en yta på ca 3000 kvm, och kostnad på 90 miljoner kronor. En skola för behovet inom Högantorp torde kosta ca 90 000 000 kr i produktionskostnad, inkl. markförvärv. Detta torde ge en årshyra om 7-7,5 Mkr.

En förskola inom Högantorp bedöms kosta ca 30 000 000 kr.

Vi förutsätter att Högantorp Fastighets AB, % Alm Equity anlitar en planarkitektkonsult som tar fram detaljplanen i samråd med plan- och exploateringsenheten. Kommunen kommer att få handlägga ärendet inför olika beredningar och nämndsammanträden samt när det gäller granskning och planadministration.

Kostnaden får regleras i ett planeringsavtal med Högantorp Fastighets AB och Salems kommun. Bolaget ska ersätta kommunen för nedlagda kostnader för detta.





Kultur och fritid

- Vilket behov av service kan vi se behöver etableras i dessa scenarion?

Ca 1100 boende i området är inte grundande för särskild biblioteksfilial el fritidsgård jmf Rönninge. Service av bibliotek kan tillhandahållas via en ex utlämningsstation på ev skola el golfklubben eller kort/kodlösning. Då kan tillkomma 25-50% -tjänst för att köra ut media och utrusta någon enkelt rum. Uppskattad kostnad lön + transport ca 200 tkr

Fritidsgårdsservice och ev lokal bör inrymmas tillsammans med skoluppdraget..

Idrottsanläggningar: Inryms med liten idrottshall + mindre bollplan i en ev skola. Inga krav på fullstor idrottshall eller konstgräsyta gäller. En enklare variant av näridrottsplats, bollplan eller utegym kan anläggas för att öka boendemiljöns kvalitet. En anläggning av detta slag kan kosta ca 500-700 tkr. Men bör finnas i exploatörens intresse för attraktiv boendemiljö. Men underlaget är även här eg för litet, men kan motiveras av geografiskt avstånd.

Kultur/Samlingslokal: Bör kunna samnyttjas med ev skollokal annars extern inhyrning i golfklubben eller kommunens egna anläggningar i Salem/Rönninge.

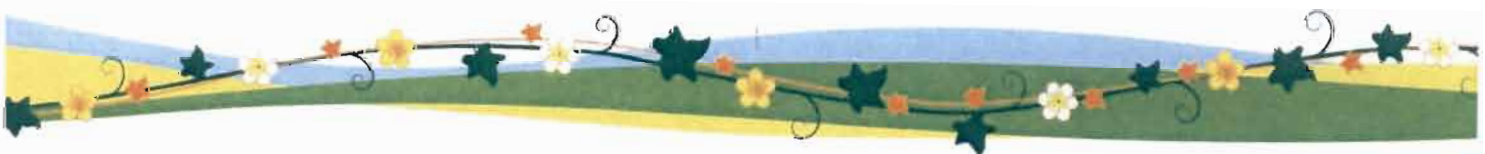
Vid ett scenario med en dominerande äldre befolkning i området blir det snarare att anlägga en friskvårdsanläggning som ex utegym eller boulebana. Detta kan ev samordnas på golfanläggningen. Kostnad utegym ca 500 tkr. Då skollokaler ev försvinner kan man behöva anlägga mindre yta för spontant bollspel för ett färre antal barn.

- Finns det åtgärder som behöver göras för att skydda naturintressen/friluftsområden med anledningen nybyggnationerna - och drabbar dessa kommunen?

Svar. Nej. Finns inga kända natur och kulturvärden som behöver särskild kommunal hänsyn. I området finns ett fornminne, en hålväg (kan ligga utanför området). Detta + ev naturintressen ex ekar e dyl bör hanteras i planarbetet. Området tillhör en av de regionala gröna kilarna, Bornsökilen och i o m detta kommer synpunkter komma på att man naggar dessa kilar i kanten och minskar allmänhetens tillgänglighet för naturmark. Idag används området för allmänt friluftsliv, d v s bärplockning, rekreation.

Befolkningsprognos

Planeringsfunktionen har levererat befolkningsstatistik till de ekonomiska kalkylerna gällande Högantorp. Dessa grundar sig på kommunens vedertagna beräkningsätt för





befolkningsprognos, och i detta fall för specifikt nyetablerade områden.

Gjorda antaganden;

- Antaganden bygger på aktuell statistik från inflyttning av befolkning i liknande nybyggda områden i Salem och andra nybyggda bostadsområden på Söderörn.
- Antagande idag är 3,4 personer per småhus och 2,2 personer per lägenhet i flerbostadshus. Genom att multiplicera med antalet bostäder får man då totalbefolkningen.
- Åldersfördelning av inflyttarna år 1 sker sedan utifrån erfarenheter från liknande områden ex Småhus: 0 år-3 % av totalbefolkning, 1-3 år 3,5 % per åldersklass, 4-5 år 3 % per åldersklass osv. År 2 sker sedan en förtätning i olika åldersklasser som man måste hålla reda på
- Då erhåller man åldern 0-24 år uppdelat på ett årsklasser år 1. Befolkning 25-60 är resten. Ingen över 65 år flyttar in i nybyggda områden.

Dessa antaganden stämmer nästan exakt med det faktiska utfallet i nybyggda områden under senare år i Salems Kommun.

