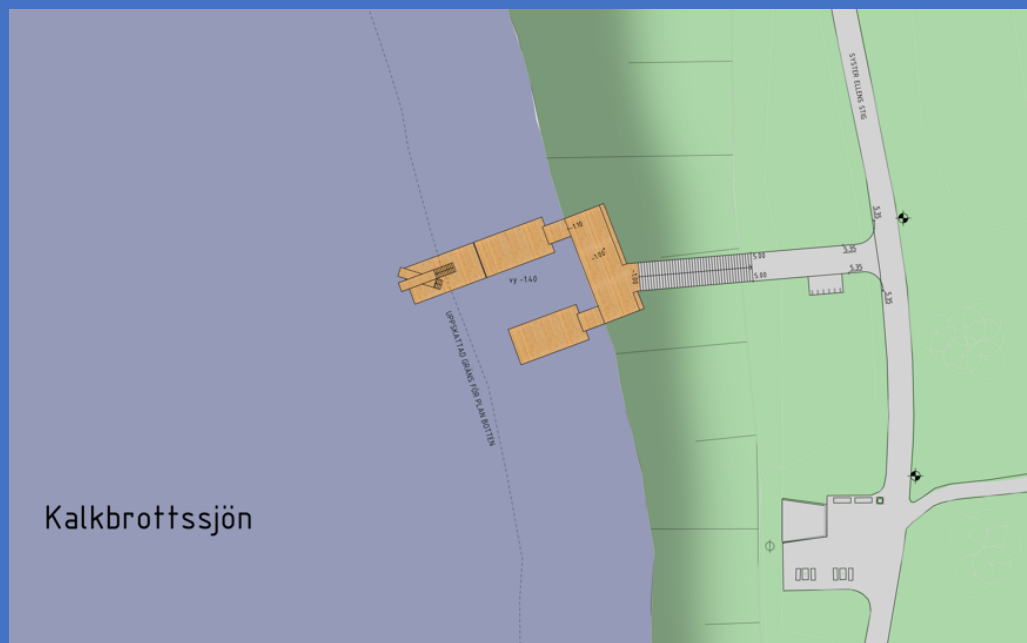


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag utökat objektsgodkännande



Projektamn: Badplats Kalkbrottssjön Klagshamn

Projektnummer: 9473

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 14 december 2022

Kategori: Offentlig miljö

Projektledare: Pella Ström



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund och syfte.....	3
2.1 Geografisk avgränsning.....	3
3. Nuläge.....	4
4. Ekonomi.....	5
4.1 Projektkalkyl.....	5
4.1.1 <i>Utgifter</i>	5
4.2 Driftkonsekvenser.....	6
4.3 Budgetavstämning.....	6

1. Sammanfattning

Under hösten 2020 beslutade Tekniska Nämnden (TN-2020-2598) att ge fastighets- och gatukontoret i uppdrag att så snart som möjligt anlägga och färdigställa en badplats med hopptorn vid Klagshamns kalkbrottssjöns östra sida. Objektsgodkännande antogs 21-04-27 (TN-2021-922).

I maj 2021 lämnades ansökan om bygglov in och i samband med det hördes grannar då åtgärden planerades utanför detaljplanelagt område. Grannar har därefter i tre olika instanser lämnat in erinran/överklagan och först i slutet av september 2022, med nästan 1,5 års fördröjning, startade arbetet med framtagande av plan för färdigställande av badplats. Denna gång med planerat färdigställande till sommaren 2023.

När arbetet nu startats upp igen så har kostnadsökningar uppstått beroende på:

Ökade kostnader för trämaterial och stål

Behov av förstärkt grundläggning kopplat till geoteknik

Utökad provtagning

Kort entreprenadtid p g a föreskrifter kopplade till det faktum att vi anlägger i ett naturreservat.

Objektsgodkännande angav att den totala investeringen för projektet beräknades till 2,73 mnkr med en driftskonsekvens beräknad till 295 tkr årligen.

Projektet beräknas nu få en utökad investeringskostnad på 1,77 mnkr vilket sammantaget ger en investering på 4,5 mnkr. Avskrivning beräknas till 300 tkr. Internränta har stigit till 2,5% vilket ger en kostnad av 113 tkr. Drift och underhåll ger en kostnad av 124 tkr.

Detta sammantaget ger en årlig driftskonsekvens beräknad till 537 tkr.

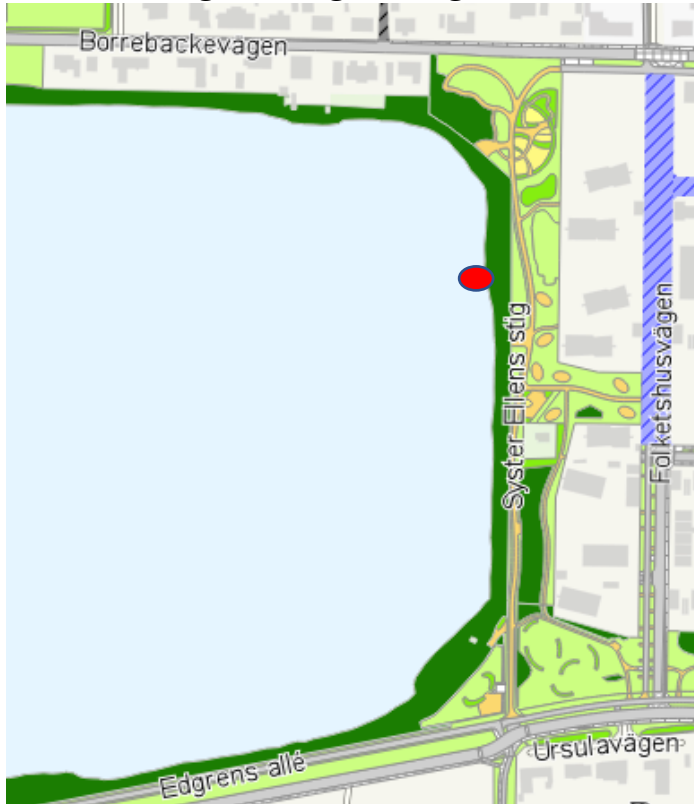
2. Bakgrund och syfte

Kalkbrottsjön är en del av Klagshamnsuddens naturreservat. Naturreservatet har utpekats som riksintresse för naturvård med flera rödlistade, fridlysta och hotade arter. Sjön är bl. a rastplats för rödlistade arter som bergand och brunand, har ett unikt växtplanktonsamhälle och är Sveriges enda kända "lokal" för den sällsynta pansarflagellaten.

På uppdrag av fastighets- och gatukontoret revs på försommaren 2020 ett hopptorn på kalkbrottssjöns västra sida. Hopptornet, uppfört av boende, saknade bygglov, låg inom det kommunala natur-reservatsområdet och var inte uppfört enligt regler gällande bl. a säkerhet för anläggning på kommunal mark. Under hösten 2020 beslutade Tekniska nämnden att ge fastighets- och gatukontoret i uppdrag att anlägga en badplats med hopptorn vid sjöns östra sida. Badplatsen skulle anläggas inom naturreservatet, enligt i naturvårdsplanen tidigare utredd och angiven plats. Storlek och omfattning skulle anpassas med hänsyn till att badplatsen byggs i nära anslutning till boende. Storlek på badplats skulle inbjuda till kortare vistelse med tillhörande hopp och bad.

Målet med projektet är att med stor hänsyn till naturreservatet erbjuda en säker, attraktiv badmiljö i Kalkbrottsjön samtidigt som platsen skapar en träffpunkt och sommaraktivitet för närområdets ungdomar.

2.1 Geografisk avgränsning



Badplatsens anläggning kommer påverka en del av den västra gräsytan längs Syster Ellens stig.

3. Nuläge

Beslut om objektsgodkännande togs i Tekniska nämnden 2021-04-27.

Ansökan om bygglov lämnades in 2021-05-21.

Via ombud inkom erinran och ärendet sköts därmed till Stadsbyggnadsnämnden.

Fastighets- och gatukontorets ansökan om bygglov antogs i nämnden 21-11-25 (SBN 2021-1110).

Ytterligare överklagan avslogs av Länsstyrelsen 22-02-21 (Dnr 403-981-2022).

Slutligen, 22-08-24, meddelades dom i Växjö Tingsrätt/Mark- och miljödomstolen

och överklagan avslogs (P 1338-22). Grannarna valde därefter att inte gå vidare i nästa instans

och arbetet med att färdigställa en mindre badplats med tillhörande hopptorn kunde fortsätta. Nu

med målet att inviga platsen sommaren 2023. Bygglovets anger att arbete inte får utföras under

mars-september på grund av risken för störning eller förstörelse av livsmiljöer för djurliv varvid det är av vikt att byggskedet startar så snart som möjligt.

Ursprunglig kostnadsberäkning gjordes tidigt 2021. Den korta genomförandetiden, kraftigt ökade bygg- och materialpriser och behov av utökade analyser samt därigenom byte av grundläggning har medfört att prognosen ökat. Arbetet pågår med detaljprojektering mm och möjlighet finns att avropa mot ramavtal. För att kunna fortsätta arbetet och omgående lägga beställning för färdigställande i mars 2023 så behövs beslut om att anta ny prognos.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Projektets ursprungliga kalkyl uppgick till 2,73 mnkr. Ny kalkyl visar på en totalkostnad på 4,5 mnkr. Kostnadsökningen beror främst på allmän prisökning för material och behov av totalentreprenad för att få projektet klart enligt plan.

Projektkalkyl Investering, Tkr	Kalkyl objekts- godkännande	Utfall tom 2022-12-31	Ny prognos
Investeringsbidrag			
Summa inkomster	0	0	0
Entreprenad	-2 250	-1 170	-3 950
Projektering	-130		-50
Förprojektering		-150	-150
Byggprojektledning	-50		-50
Byggnadsarbeten			
Markarbeten			
Utredningar		-150	-150
Rivning av byggnad / konstruktion			
Sanering under MKM			
Sanering över MKM			
Kreditivränta			
Intern tid			
Oförutsett	-300		-150
Summa utgifter	-2 730	-1 470	-4 500
Projektnetto	-2 730	-1 470	-4 500

4.1.1 Utgifter

Utfallet t om 2022-12-31 uppgår till 1,47 mnkr och avser undersökning/analys samt projekterings- och entreprenadkostnader. Den totala kostnadsökningen beror främst på allmän prisökning för material, grundläggning och behov av totalentreprenad för att få projektet klart enligt plan om färdigställande inför badsäsong 2023. Detta uppskattas innebära en kostnadsökning på ca 1,77 mnkr.

Grunder för kostnadsökning:

- Den korta tid som kvarstår för anläggande i relation till skyddande av djurliv innebär att avropet för totalentreprenad ökar i kostnad. I bygglovets anges att "...anläggning av badplats inte får ske under fåglarnas häckningssäsong eller fladdermussäsong på grund av risken för störning...". Denna period sträcker sig ungefär från mars till september.
- Förvaltningens avtal på bro avseende stål (FGK Teknik och konstruktion), hade i oktober en ökning i kostnadsindex runt 40% (sedan januari 2020), vilket förväntas öka till 44% mot årsslut.
- Stora kostnadsökningar på virke. I anslutning till att vi är i ett naturreservat och i direkt kontakt med vatten är utbudet betydligt mindre och trämaterialen än mer kostsamt.
- Fördjupad analys av mark- och naturförhållanden har gjort att grundläggning behövs förstärkas för att säkerställa stabiliteten för konstruktionen utan omfattande geotekniska undersökningar. Geoteknisk undersökning har valts bort med tanke på områdets beskaffenhet.

- Kostnader för utökad provtagning gällande bl. a bottensedimentsanalys, utökad kemteknisk analys samt inmätning av slänter mm har krävts. Redan i objektsgodkännandet angavs att ”Resultat- av de för projektets framdrift nödvändiga analyserna- kan påverka både tidplan och ekonomi i det att nya beslut och insatser kommer krävas”.

4.2 Driftkonsekvenser

För det ursprungliga Objektsgodkännandet beräknades avskrivningstiden för anläggningen till 15 år. Avskrivning uppgick till -182 tkr årligen. Internränta beräknades med 1,25 % och uppgick därmed till -34 tkr årligen.

Årlig skötsel uppskattades till 2,75 % och uppgick därmed till -75 tkr.

Total driftskonsekvens beräknades till -295 tkr årligen.

I beräkning av ny driftskonsekvens p g a ökad investeringskostnad har samma avskrivningstid använts. Detta ger upphov till en kostnad för avskrivning gällande 300 tkr. Internräntan har stigit till 2,5% vilket ger upphov till en kostnad av 113 tkr. Räntesats för beräkning av kostnader för drift och underhåll är densamma (2,75%) och ger därmed upphov till en kostnad av 124 tkr. Sammantaget ger detta en driftskonsekvens beräknad till 537 tkr årligen.

4.3 Budgetavstämning

Projektets utökade investeringskostnad ryms inom årsramen för 2023 på 260 mnkr i kategori Offentlig miljö.