

Ekonomisk konsekvensanalys

Bilaga tillhörande Översiktsplan

för Ale kommun, fördjupad för Nödinge

Antagen 2018 - 06 - 18

Laga kraft 2019 - 04 - 12



HLM

urban ekonomi & utveckling

RAPPORT
2017-03-31

Ekonomisk konsekvensanalys och konsekvensbeskrivning för ett genomförande av FÖP Nödinge 2030

Thomas Hammar
Hans Larsson

Innehållsförteckning

0. Sammanfattning	4
0.1 Inledning.....	4
0.2 Analys av de ekonomiska effekterna.....	4
0.3 Ekonomiska konsekvenser – huvudscenariot – Centrala Nödinge	5
0.4 Ekonomiska konsekvenser – scenario – Centrala Nödinge och Södra Backa	6
0.5 Ekonomiska konsekvenser – scenario – Södra Backa.....	7
0.6 Samhällsekonomisk effekt – sammantaget utfall för samtliga intressenter	7
0.7 Kommunalekonomisk effekt – utfall för kommunen	8
0.8 Ekonomiska effekter för övriga intressenter	9
0.9 Sysselsättningsutveckling.....	9
1. Bakgrund och syfte.....	10
1.1 Övergripande frågeställning.....	10
1.2 Uppdraget	10
1.3 Avgränsningar av uppdraget och alternativa frågeställningar.....	11
2. Metodik och frågor kring detta.....	12
2.1 Ekonomiskt perspektiv i plan- och bygglagen	12
2.2 Utvärderingsmodell	12
2.3 Utvärderingsmoment och viktigare frågor	15
3. Förutsättningar.....	17
3.1 Analysområde.....	17
3.2 Volym bostäder och lokaler	19
3.3 Marknadsanalys samt byggrättspriser och tomtpriser	19
3.4 Värde före.....	21
3.5 Exploateringskostnader	21
3.6 Följdinvesteringar och övergripande gator, VA och ”gröna” anläggningar	22
3.7 Utbyggnadstakt och utbyggnadsordning	26
3.8 Bedömning av nuvärdet.....	26

4. Ekonomiska effekter av genomförandet av FÖP Nödinge	27
4.1 Scenario 1a och 1b	27
4.2 Scenario 2a och 2b	28
4.3 Scenario 3a och 3b	29
4.4 Sysselsättningsutveckling.....	30
4.5 Kommunala investerings- och skatteeffekter	33
4.6 Långsiktigt perspektiv	35
4.7 Effekter för befintlig bebyggelse.....	35
4.8 Upplåtelseform för lägenheter i flerbostadshus.....	35
5. Genomförbarhet - Aspekter av stor betydelse för det ekonomiska utfallet.....	37
Bilageförteckning.....	40
Bilaga 1 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 1a.....	41
Bilaga 2 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 1b	42
Bilaga 3 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 2a.....	43
Bilaga 4 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 2b	44
Bilaga 5 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 3a.....	45
Bilaga 6 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 3b	46

Ekonomisk konsekvensanalys och konsekvensbeskrivning för ett genomförande av FÖP Nödinge 2030

0. Sammanfattning

0.1 Inledning

I denna utredning utvärderas de ekonomiska konsekvenserna av ”Översiktsplan för Ale kommun, Fördjupad för Nödinge” benämnd ”Utställningshandling”, i fortsättningen betecknad ”FÖP Nödinge”. Vidare berörs vissa genomförbarhetsaspekter vid ett genomförande av FÖP Nödinge. Alternativa utbyggnadsriktningar analyseras i scenarioform. Huvudscenariot innebär att utbygganden sker i huvudsak inom delområdet Centrala Nödinge och i mindre omfattning inom Kompletteringsområdet och Utbyggnadsområdet Södra Backa. I två alternativa scenarier analyseras effekterna vid en förändrad utbyggnadsordning där huvuddelen av utbygganden sker i Utbyggnadsområdet Södra Backa.

Utveckling av Nödinge till en attraktiv småstad är ett av huvudsyftena med den fördjupade översiktsplanen. Det innebär att de centrala delarna av nuvarande Nödinge tätort omvandlas från ett extensivt utnyttjat handelsområde till ett modernt och flerkfunktionellt centrumområde. Denna omvandling kräver en total förnyelse som innebär höga investeringskostnader men som på sikt ger positiva ekonomiska effekter för hela nuvarande Nödinge tätort. Det är därför viktigt att de ekonomiska effekterna av FÖP Nödinge ses i ett längre tidsperspektiv än fram till 2030. Omvandlingen innebär initialt stora ekonomiska investeringar medan de positiva ekonomiska effekterna uppstår under flera år, även långt efter 2030.

0.2 Analys av de ekonomiska effekterna - övergripande

Utvärderingen avser dels en analys av exploateringsnettot (nuvärdet av framtida intäkter minus kostnader), dels en analys av stadsbyggnadsnetto (nuvärdet av framtida exploateringsnetto minus nuvärdet av generalplanekostnader och följdinvesteringar). Analyserna görs i första hand på samhällsekonomisk nivå (ekonomiska effekter för samtliga intressenter inom ett avgränsat område). Vissa analyser och kommentarer görs på den kommunalekonomiska nivån där effekter kopplade till kommunala investerings- och skatteeffekter kommenteras. En utförlig beskrivning av analysmodellen återfinns i kapitel 2.

För huvudscenariot visar analyserna av exploateringsnettot på samhällsekonomisk nivå ett positivt resultat för samtliga delområden när minst 70-80 % av lägenheterna i flerbostadshus upplåts med bostadsrätt. I det fall huvuddelen av lägenheterna upplåts med hyresrätt är exploateringsnettot klart negativt för delområdet Centrala Nödinge. En förklaring till det negativa exploateringsnettot är de höga exploateringskostnader som ett genomförande inom Centrala Nödinge innebär. För de två jämförelsescenarierna visar analyserna att exploateringsnettot är klart positivt i samtliga analyserade fall. Orsaken är, trots lägre värdenivåer inom Södra Backa, fram för allt att exploateringskostnaderna är lägre jämfört med huvudscenariot.

Analyserna av stadsbyggnadsnettot på samhällsekonomisk nivå beaktar, utöver exploateringsnettot, även behovet av generalplaneanläggningar och följdinvesteringar vid

ett genomförande enligt de olika scenarierna. Resultatet av analyserna visar att dessa kostnader är något högre i huvudscenariot jämfört med de två jämförelsescenarierna. Skillnaderna beror bl.a. på behovet av t.ex. nya trafiklösningar vid ett genomförande i Centrala Nödinge samt att någon eller några befintliga förskolor behöver ersättas vid ett genomförande enligt huvudscenariot.

Analyserna av exploateringsnettot och stadsbyggnadsnettot enligt ovan beaktar enbart ekonomiska effekter av nytillkommande bebyggelse i form av bostäder och lokaler. På samhällsekonomisk nivå kan därför även effekter för befintlig bebyggelse beaktas. En utbyggnad av Nödinge enligt huvudalternativet har störst effekt på värdet på den befintliga bebyggelsen. Bedömningarna är dock behäftade med stor osäkerhet. Redan en relativt måttlig värdeökning på 5 % innebär en samhällsekonomisk effekt som i det närmaste väger upp det negativa stadsbyggnadsnettot i huvudscenariot.

Genomförandet av FÖP Nödinge innebär i samtliga scenarier relativt stora kommunala investeringar i form av generalplaneanläggningar och följdinvesteringar. Omräkning av dessa kostnader till effekter på kommunalskatten motsvarar en höjning med cirka 20 öre. En omständighet att beakta är också det kommunala markinnehav som i huvudscenariot motsvarar cirka 300 -500 lägenheter. Värdet av detta kan minska behovet av skattehöjning.

0.3 Ekonomiska konsekvenser – huvudscenariot – Centrala Nödinge

Exploateringsnetto

Huvudscenariot i FÖP Nödinge är att utbyggnaden fram till 2030 sker successivt med början i Centrala Nödinge (totalt cirka 1 700 bostäder) och därefter i huvudsak inom Kompletteringsområdet (cirka 300 bostäder) och i sista hand inom Utbyggnadsområdet Södra Backa (cirka 100 bostäder).

Det totala exploateringsnettot för den bebyggelse som den fördjupade översiktsplanen innebär fram till 2030 visar, för hela planområdet vid jämn fördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt (50 % av vardera) för lägenheter i flerbostadshus, på ett positivt exploateringsnetto på cirka 100 miljoner kronor.

Skillnaden mellan olika delområden är dock stor. För Centrala Nödinge visar analysen ett negativt resultat medan exploateringsnettot i Kompletterings- och Utbyggnadsområdena är positiva. Orsaken till det negativa nettot i Centrala Nödinge är att om genomförandet av planförslaget innebär att pågående verksamheter upphör och befintlig bebyggelse rivs så har det stor påverkan på utfallet av exploateringsnettot. Planförslaget förutsätter dock inte att all bebyggelse rivs utan det är möjligt att inpassa delar av befintlig bebyggelse i en ny bebyggelsestruktur. En mycket kostsam åtgärd är också att nuvarande markparkeringar ska ersättas av parkeringshus. Samtliga dessa åtgärder innebär höga investeringskostnader. Stor osäkerhet råder också beträffande de kontors- och handelsareor som planen innehåller eftersom marknaden för fram för allt kontorslokaler är svag i Ale.

För att exploateringen över huvud taget ska ge ett positivt exploateringsnetto inom delområdet Centrala Nödinge krävs att större delen av lägenheterna i flerbostadshusen upplåts med bostadsrätt (70 – 80 % av lägenheterna).

Genomförandetakt, mätt som antal bostäder per år, och genomförandeordning mellan olika delområden spelar stor roll vid bedömning av exploateringsnettot. Generellt är

det optimalt att genomföra ett projekt/delområde i taget och inte splittra resurserna mellan flera delområden. T.ex. bör beaktas att genomförandet av Centrala Nödinge och fram för allt det område som idag består av bebyggelse som ska rivas och ersättas av ny bebyggelse medför mycket höga initiala kostnader där ett snabbt och koncentrerat genomförande minimerar de negativa ekonomiska konsekvenserna. Samtidigt kan ett parallellt genomförande av flera delområden innebära ett varierande utbud av bostäder.

Stadsbyggnadsnetto

Analysen av stadsbyggnadsnettot är ett sätt att även beakta behovet av kommunala investeringar (generalplaneanläggningar och följdinvesteringar) i relation till de värden som skapas vid en bebyggelseutveckling.

De generalplaneanläggningar som i första hand krävs vid ett genomförande av FÖP Nödinge enligt huvudscenariot avser rondeller och gator i Centrala Nödinge. Kostnaderna uppgår till storleksordningen 50 - 100 miljoner kronor beroende på alternativ utformning av det framtida trafiksystemet. I de två scenarierna där stor del av utbyggnaden sker inom Utbyggandsområdet Södra Backa är kostnaderna för generalplaneanläggningar lägre.

De stora kostnadsposterna vad avser följdinvesteringar avser i första hand utbyggnad av förskolor och grundskolelokaler som behövs till följd av befolkningstillväxten. Vid utbyggnad i Centrala Nödinge krävs också att vissa befintliga förskolelokaler ersätts med nya lokaler. Även byggande av vård- och omsorgsboenden samt fritidsanläggningar innebär kostnader i form av följdinvesteringar. Totalt krävs det investeringar fram till 2030 som i huvudscenariot uppgår till knappt 350 miljoner kronor.

Med de förutsättningar som ges ovan innebär det att stadsbyggnadsnettot vid ett genomförande av FÖP Nödinge enligt huvudscenariot blir negativt, i storleksordningen minus 300 miljoner kronor. Det beror på flera saker. För det första innebär en utbyggnad inom Centrala Nödinge att stora värden i form av befintlig bebyggelse tas i anspråk, vidare att utbyggnaden kräver åtgärder som är dyrare än vid exploateringar på jungfrulig mark samt att de värdenivåer som de nya bostäderna bedöms ha inte är tillräckligt höga för att ge ett positivt stadsbyggnadsnetto.

0.4 Ekonomiska konsekvenser – scenario – Centrala Nödinge och Södra Backa

Exploateringsnetto

Detta scenario innebär att utbyggnaden fram till 2030 fördelas mellan Centrala Nödinge och Utbyggandsområdet Södra Backa. Utbyggnaden i de två områdena kompletteras med utbyggnad inom Kompletteringsområdet. Utbyggnaden inom Centrala Nödinge sker i huvudsak inom de befintliga bostadsområdena vilket innebär att förnyelsen av Nödinge centrala delar (Ale torg) förskjuts till efter 2030.

Det totala exploateringsnettot för den bebyggelse som den fördjupade översiktsplanen innebär fram till 2030 visar, för hela planområdet i det fall $\frac{3}{4}$ -delar av bostäderna utförs som lägenheter i flerbostadshus och vid jämn fördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt (50 % av vardera), på ett positivt exploateringsnetto på knappt 200 miljoner kronor. I det fall majoriten ($\frac{3}{4}$ -delar) av bostäderna istället utförs i form av småhusbebyggelse ger det ett positivt exploateringsnetto på mellan 300 och 400 miljoner kronor.

Skillnaden mellan olika delområden är stor. För Centrala Nödinge visar analysen ett svagt positivt resultat medan exploateringsnettot i Kompletterings- och Utbyggnadsområdena är starkt positiva. I detta scenario innebär utbyggnaden inom Centrala Nödinge att området runt Ale torg inte exploateras vilket innebär lägre kostnader för ianspråktagande av befintlig bebyggelse, rivning, sanering m.m.

Fördelning av bostäder mellan småhus och lägenheter i flerbostadshus har stor betydelse för utfallet av exploateringsnettot. Orsaken är att värdenivån på småhusbebyggelsen är relativt sett betydligt högre än värdenivån på flerbostadshusbebyggelse i motsvarande lägen inom Nödinge idag. Efterfrågan på småhus är idag mycket stor inom Göteborgsregionen. Tillsammans med de attraktiva boendemiljöer som Nödinge och området runt Södra Backa erbjuder innebär en utbyggnad av småhus att de ekonomiska effekterna i form av exploateringsnetto är högre jämfört med om en större andel lägenheter utförs i form av flerbostadshus.

Stadsbyggnadsnetto

I detta scenario uppgår kostnaderna för följdinvesteringar till storleksordningen 300 - 350 miljoner kronor. Analyserna visar ett negativt stadsbyggnadsnetto på cirka 150 miljoner kronor, i det fall bostäderna i huvudsak utförs i form av lägenheter i flerbostadshus. Vid en majoritet av bebyggelsen i form av småhus ger det ett stadsbyggnadsnetto på +/- 0.

0.5 Ekonomiska konsekvenser – scenario – Södra Backa

Exploateringsnetto

Detta scenario innebär att utbyggnaden fram till 2030 koncentreras till Utbyggnadsområdet Södra Backa. Utbyggnaden i Södra Backa kompletteras med viss utbyggnad inom Kompletteringsområdet och till mindre del av lägenheter inom Centrala Nödinge. Även detta scenario innebär att förnyelsen av Nödinge centrala delar (Ale torg) förskjuts till efter 2030.

Det totala exploateringsnettot för den bebyggelse som den fördjupade översiktsplanen innebär fram till 2030 visar, för hela planområdet i det fall $\frac{3}{4}$ -delar av bostäderna utförs som lägenheter i flerbostadshus och vid jämn fördelning mellan upplåtelseformer, hyresrätt och bostadsrätt (50 % av vardera), på ett positivt exploateringsnetto på mellan 200 och 300 miljoner kronor. I det fall majoriten ($\frac{3}{4}$ -delar) av bostäderna utförs i form av småhusbebyggelse ger det ett positivt exploateringsnetto på närmare 500 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsnetto

I detta scenario uppgår kostnaderna för följdinvesteringar till storleksordningen 300 miljoner kronor. Analyserna visar att stadsbyggnadsnettot blir positivt i det fall bebyggelsen huvudsakligen utgörs av småhusbebyggelse, cirka 150 – 200 miljoner kronor. I fallet med en majoritet av bebyggelsen i form av lägenheter i flerbostadshus hamnar stadsbyggnadsnettot nära +/- 0.

0.6 Samhällsekonomisk effekt – sammantaget utfall för samtliga intressenter

De sammantagna ekonomiska effekterna för samtliga berörda intressenter av ett genomförande av FÖP Nödinge beaktas genom att analysera effekterna på sam-

hällsekonomisk nivå. Med berörda intressenter avser vi effekterna för boende och fastighetsägare inom det geografiska område som FÖP Nödinge omfattar.

Förutom de ekonomiska effekter som är kopplade till nybyggelse har ett genomförande av FÖP Nödinge även effekter på den befintliga bebyggelsen inom Nödinge. Den totala omvandlingen av nuvarande Nödinge centrum, med en ny profil som attraktiv småstad, skapar betydande mervärden i form av ökade fastighetsvärden på befintlig bebyggelse. Detta kommer att vara en bidragande faktor för att skapa förutsättningar för att de boende idag i Nödinge ska välja att bo kvar och inte flytta.

I de två alternativa scenarierna uppstår inte motsvarande effekt på den befintliga bebyggelsen under perioden fram till 2030 eftersom omvandlingen inom Centrala Nödinge inte har samma omfattning som i huvudscenariot.

Med ett enkelt antagande om att de drygt 1 100 småhusen och drygt 1 000 lägenheterna inom Nödinge ökar i värde med 5 % så innebär det en positiv effekt på ett par hundra miljoner kronor i ökade fastighetsvärden. Skulle effekten var 10 % skulle den sammantagna effekten på befintlig bebyggelse närma sig en halv miljard kronor.

Denna enkla beräkning ger vid handen att om det bedömda negativa stadsbyggnadsnettot på cirka 300 Mkr för huvudscenariot ställs i relation till en bedömd positiv värdetförändring på det befintliga fastighetsbeståndet, så visar det på samhällsekonomisk nivå på ett positivt resultat.

0.7 Kommunalekonomisk effekt – utfall för kommunen

De ekonomiska effekter som beskrivits ovan under samhällsekonomisk nivå, avser effekter av en utbyggnad oavsett vem som äger marken eller vem som ansvarar för utbyggnad av och investering i olika anläggningar etc. I detta avsnitt beskrivs de ekonomiska effekterna för kommunen vid ett genomförande av FÖP Nödinge. De investeringar som ligger på kommunens bord är att ansvara för utbyggnad av:

- gator, parker, grönområden etc. sker enligt plan och bygglagen,
- vatten- och avloppsledningar, sker enligt vattentjänstlagen
- förskolor, grundskolor, sker enligt skollagen
- vård- och omsorgsboenden, sker enligt socialtjänstlagen
- anläggningar som kommunen utan krav från lagstiftning, t.ex. idrotts- och fritidsanläggningar bygger ut

Analysen av effekterna för kommunen utgår från att de åtgärder som kommunen utför inom ramen för uttag av gatukostnader och anläggningsavgift enligt va-taxan täcks av dessa avgifter. Däremot kommer kostnader för generalplaneanläggningar och följdinvesteringar att belasta kommunens investeringsbudget. Totalt uppgår dessa kostnader i huvudscenariot till storleksordningen 400 miljoner kronor räknat som ett nuvärde av samtliga investeringar under perioden fram till 2030. I de två alternativa scenarierna är dessa kostnader lägre, i storleksordningen 300 miljoner kronor. Skillnaden mellan scenarierna beror bl.a. på behovet av fler trafikplanläggningar i form av generalplaneanläggningar och behovet av att ersätta befintliga förskolor vid ett genomförande enligt huvudscenariot.

Analysen visar ett negativt årligt netto som ökar fram till mitten av 2020-talet. Därefter planar den negativa effekten ut på en nivå runt minus 12-13 Mkr per år.

Effekterna av den bedömda negativa resultatpåverkan kan kompenseras genom en höjning av den kommunala skattesatsen. Det bedömda underskottet motsvarar en höjning av kommunalskatten med cirka 20 öre.

En annan viktig aspekt som påverkar utfallet för kommunen är kommunens innehav av mark inom de områden som ska exploateras. Kommunens markinnehav är begränsat och koncentrerat till de centrala delarna av Nödinge samt inom Kompletteringsområdet. Detaljeringsgraden i FÖP Nödinge medger inte möjlighet att exakt bedöma utfallet av tillkommande bebyggelse inom kommunalägd mark. En mycket översiktlig bedömning är att mellan 300 – 500 lägenheter främst inom området vid bobollplanen hamnar på kommunägd mark. En översiktlig bedömning är att dessa bostäder kan ge ett positivt exploateringsnetto för kommunen i storleksordningen 50 Mkr.

0.8 Ekonomiska effekter för övriga intressenter

Eftersom den mark som är berörd av utveckling av ny bebyggelse m.m. inom Nödinge till stor del ägs av privata aktörer är planens genomförande i stor utsträckning beroende av markägarens initiativ och vilja att förändra markanvändningen. Markägarens vilja att genomföra planen styrs primärt av hur de bedömer marknaden för den bebyggelse som planen medger. Marknaden i sin tur styrs av utbud och efterfrågan på bostäder och lokaler i det aktuella läget.

Förutom ägare till marken inom området så är huvudmän för olika tekniska system såsom el, tele, elektronisk kommunikation, vatten- och avloppssystem samt fjärrvärme berörda. Den ekonomiska utvärderingen visar att utbyggnaden inom Nödinge inte innebär kostnader för tekniska anläggningar utöver vad som bedöms rymmas inom ramen för varje avgiftstaxa. Det innebär att kostnader för utbyggnad av olika tekniska anläggningar finansieras av de avgifter som tas ut vid anslutning till respektive anläggning.

Även regionala och statliga intressenter är berörda vid ett genomförande av FÖP Nödinge. I första hand är det effekter för regionala följdinvesteringar i form av vård- och hälsocentraler som kan bli aktuella.

0.9 Sysselsättningsutveckling

Utvecklingen av Nödinge med över 4 000 nya invånare innebär att det skapas flera nya arbetstillfällen inom Nödinge. Det är främst inom kommunal och privat serviceverksamhet kopplad till de boende inom Nödinge som nya arbetstillfällen tillkommer. Även inom handels- och restaurangverksamheten kommer ett antal nya arbetstillfällen att skapas.

Totalt innebär utbyggnaden av nya bostäder inom Nödinge att det skapas förutsättningar för att 300 – 400 nya arbetstillfällen tillkommer inom Nödinge.

1. Bakgrund och syfte

1.1 Övergripande frågeställning

Ale kommun har i Utställningshandling FÖP Nödinge 2030 presenterat ett förslag till utbyggnad av samhället Nödinge. En viktig utgångspunkt för planeringen är att befolkningen i Nödinge förväntas uppgå till drygt 10 000 personer år 2030. Det innebär en ökad befolkning på drygt 4 000 personer jämfört med idag.

Föreliggande rapport behandlar de ekonomiska frågorna ur fram för allt två aspekter.

- Vilka ekonomiska konsekvenser uppstår vid ett genomförande av FÖP Nödinge, och
- Vad ger dessa ekonomiska konsekvenser för effekter för kommunen

1.2 Uppdraget

Hammar Locum Metior har fått i uppdrag att utvärdera de ekonomiska konsekvenserna och konsekvensbeskrivning av FÖP Nödinge. Utvärderingen utgår från den version av FÖP Nödinge som är benämnd ”Utställningshandling”. Analyserna påbörjades med den version som har beteckningen ”Samrådhandling 2015-09-28”.

Utvärderingen avser dels en analys av exploateringsnettot, dels en analys av stadsbyggnadsnettot. Begreppen exploateringsnetto och stadsbyggnadsnetto förklaras i avsnitt 2 Metodik.

Utvärderingen av exploateringsnettot innefattar tolkning av FÖP Nödinge med en deskriptiv analys av åtgärder som planens genomförande på exploateringsnivå förutsätter i form av:

- kvantifierat underlag för att utvärdera exploateringsnettot; mängddata för exploateringsåtgärder samt mängddata för byggrätter för bostäder och kommersiella lokaler
- ekonomisk analys och marknadsanalys för att värdera exploateringsåtgärder och byggrätter
- riskanalys för att värdera FÖPens genomförandetakt till 2030 vad avser marknad
- analys av ekonomiska exploateringsnetton i HLMCALC-modellen

Utvärdering av stadsbyggnadsnettot, innefattar tolkning av FÖP Nödinge med en deskriptiv analys av åtgärder som planens genomförande på nivån följdinvesteringar och generalplaneåtgärder förutsätter i form av:

- kvantifierat underlag för att utvärdera stadsbyggnadsnetto; mängddata för generalplaneåtgärder och följdinvesteringar
- ekonomisk analys för att värdera generalplaneåtgärder och följdinvesteringar
- riskanalys för att värdera konsekvenser av genomförandetakt till 2030 vad avser inverkan på kommunens ekonomi, ingår inte i uppdraget
- analys av ekonomiska stadsbyggnadsnetton i HLMSAMCALC-modellen

Utvärderingen görs i första hand på samhällsekonomisk nivå. Det betyder att konsekvenser för kommunens ekonomi endast delvis beaktas. Bl.a. innebär det att de ekonomiska konsekvenserna av kommunens markaffärer inom Nödinge centrum inte inne-

fattas. Däremot kommer summan av sammantagna följdinvesteringar och generalplanekostnader som belastning på kommunkollektivet att synas.

1.3 Avgränsningar av uppdraget och alternativa frågeställningar

Beskrivningen av uppdraget ovan innebär att vissa principiellt intressanta frågor inte är aktuella inom uppdraget.

- Hur mycket kan/ska Ale kommun växa med per år/fram till 2030? I analysen är det en given förutsättning att Nödinge samhälle ska ha en befolkning på drygt 10 000 invånare år 2030. Det innebär drygt 4 000 fler innevånare jämfört med idag.
- Någon bedömning av den totala mängden nytillkommande bostäder inom Nödinge utifrån en marknadsanalys har såvitt känts inte gjorts. Det ingår dock inte i uppdraget att ifrågasätta mängden bostäder.

2. Metodik och frågor kring detta

2.1 Ekonomiskt perspektiv i plan- och bygglagen

Vad är ett ekonomiskt perspektiv i frågan om tillämpning på markanvändning?

Utifrån PBL-nivån kan följande hämtas in.

Mark-och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov; företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Ekonomi betyder ju hushållning med knappa resurser så det tycks passa in. Vissa begränsningar kan dock härledas från bestämmelsen att 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas. *En god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens ska främjas.* I PBL nämns andra omständigheter som ska främjas, som kan härröras till sociala och ekologiska faktorer.

Om vi dessutom hänför oss till allmänt godtaggen urbanekonomisk lokaliseringsteori¹ för efterfrågan och användning av mark, kan vi notera tre lägesfaktorer som är uttömmande:

- Tillgänglighet, mätt som uppoffring för (tid, kostnader mm) för förflyttning av människor och varor från tomten till alla andra ställen som är önskvärda eller viktiga. Härmed menas t.ex. förflyttningseffektivitet till arbetsplatser, affärer, skolor, nöjen, fritid och allt annat som efterfrågas av hushåll, företag, myndigheter m.fl. Tillgången till vägar, kommunikationer och annat sådant påverkar förflyttningseffektiviteten. Här avses också tillgång till vatten, avlopp, energi, renhållning m.m. där tillgången till ledningar av olika slag och annat sådant ger olika grad av tillgänglighet.
- Positiv exponering, mätt som utsikter, sol, god exponering, närhet till attraktiva besöksmål. Närmiljöns godhetsgrad kan vi kalla denna lägesfaktor.
- Negativ exponering, mätt som trafikbuller, fula utsikter, rök, lukter och andra störningar i närmiljön.

Dessa nämnda lägesfaktorer har ett ekonomiskt värde på marknaden, positivt eller negativt. Tillgänglighetsfaktorerna har en anläggningskostnad/byggnadskostnad och exponeringsfaktorerna är endera lägesgivna eller skapade genom exploatering.

Nu ser vi att PBLs ekonomiska perspektiv går ihop med den allmänna lokaliseringsteorin för markanvändning. PBLs ”beskaffenhet” och ”läge” träffar lokaliseringsteorins ”tillgänglighet” och ”exponering”. PBLs ”behov” som begrepp får vi anse utvecklats till ”efterfrågan” genom lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar där riktlinjen ”analys av efterfrågan på bostäder” införs. Pusselbitarna som får PBLs ekonomiska hushållningsperspektiv att falla på plats med den ekonomiska lokaliseringsteorin håller.

2.2 Utvärderingsmodell

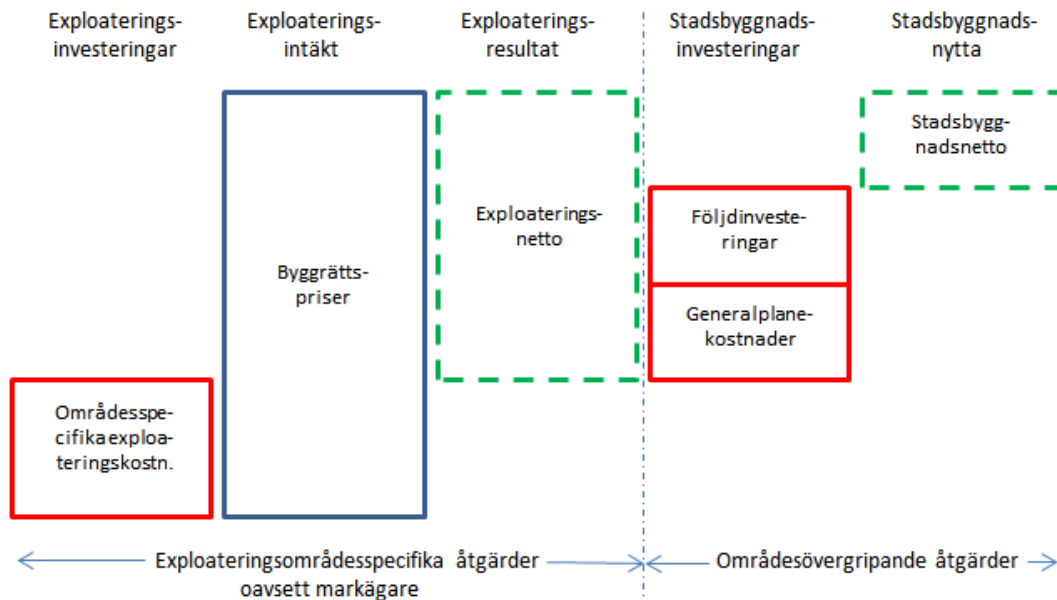
De ekonomiska konsekvenserna vid ett genomförande av FÖP Nödinge kan uttryckas och analyseras på olika sätt. Ett sätt är att utgå från begreppen exploateringsnetto och stadsbyggnadsnetto. Ett annat är att använda begreppen samhällsekonomisk och

¹ Ratcliff, Real Estate Analysis (1961), s.63-64;
Convenience, Favorable exposure, Unfavorable exposure

kommunalekonomisk nivå. I figuren nedan beskrivs sambanden mellan de olika begreppen utifrån den samhällsekonomiska nivån.

Samhällsekonomisk nivå

(med eller utan nuvärdeberäkning)



Exploateringsnetto

Den vänstra delen av den grafiska bilden redovisar ett resultat i ett exploateringsnetto och uppstår som resultat av input i form av områdespecifika exploateringsinvesteringar och output i form av exploateringsintäkter genom att byggfärdiga byggrätter som prissätts på marknaden säljs. Vi kan benämna exploateringsresultatet som de lägesvärden som skapas vid en utbyggnad.

Intäktssidan vid utvärdering av exploateringsnettot är de nyttor som uppstår vid ett genomförande av FÖP Nödinge. Nyttorna består av värdet av de byggrätter och tomter som planen medger. Kostnadssidan i utvärderingen består av de åtgärder som behövs för att skapa byggrätts- och tomtmarksvärden. Exempel på åtgärder är utbyggnad av gator och andra allmänna platser samt rivnings- och saneringsåtgärder.

Med exploateringsnetto avser vi nuvärdet¹ av framtida intäkter minus kostnader. Intäkterna utgörs av alla byggrättsvärden/tomtmarksvärden som faller ut vid genomförandet. Kostnaderna utgörs av alla investeringar i områdesanknutna exploateringsanläggningar som behövs för att skapa byggrätterna/tomterna. Samtliga poster på intäkts- respektive kostnadssidan är marknadsbedömda.

¹ Med nuvärde avses en intäkt eller kostnad som uppstår år X och som med en räntefaktor (kalkylränta) är omräknad till ett värde idag.

De viktigaste aspekter vid bedömningen av exploateringsnettot är:

- bebyggelsens lokalisering, t.ex. i förhållande till pendeltågsstationen
- fördelningen mellan bostäder i småhus (friliggande och gruppbyggda) respektive flerbostadshus
- fördelningen mellan lägenheter i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt och lägenheter upplåtna med hyresrätt
- utbyggnadstakt och utbyggnadsordning

Den fördjupade översiktsplanen tar enbart ställning till de två första punkterna medan de två sista är frågor som avgörs av marknaden och de politiska beslutsinstanserna.

Stadsbyggnadsnetto

Det andra resultatmättet, stadsbyggnadsnettot, beaktar även effekter som traditionellt landar hos skattekollektivet, dvs. kostnader för generalplaneanläggningar och följdinvesteringar. På den högra sidan av den grafiska bilden redovisas två typer av stadsbyggnadsinvesteringar:

- dels investeringar i form av övergripande infrastrukturåtgärder (s.k. generalplaneinvesteringar); typiska sådana är trafikhuvudleder som inte kan belasta det enskilda planområdet.
- dels följdinvesteringar som är en följd av att en plan genomförs och att framför allt hushåll behöver tillkommande samhällsservice i form av förskolor, skolor, äldreboenden och fritidsanläggningar. Även kulturanläggningar hör hit.

Exploateringsresultatet minus stadsbyggnadsinvesteringarna ger det samlade resultatet på samhällsekonomisk nivå. Vi tycker att det är lämpligt att benämna detta resultat som ”Stadsbyggnadsnytta”.

Med stadsbyggnadsnetto avses nuvärdet av framtida exploateringsnetton minus nuvärdet av framtida generalplanekostnader och följdinvesteringar.

Med generalplaneanläggningar avses anläggningar för trafik- och parkändamål som på grund av planens utformning inte kan anses vara till nytta enbart för det enskilda områdets behov.

Till offentlig service (följdinvesteringar) räknas anläggningar som följer av en utbyggnad av bostäder t.ex. förskolor, grund- och gymnasieskolor, vård- och omsorgsboenden, renhållningsverksamhet, räddningstjänst, fritids-, idrotts- och kulturanläggningar samt vård- och hälsocentraler.

Samhällsekonomisk nivå

Analysen av exploateringsnetto och stadsbyggnadsnetto i figuren ovan kan göras på en samhällsekonomisk nivå eller begränsat till effekter för en enskild intressent.

På samhällsekonomisk nivå utvärderas ekonomiska effekter för samtliga intressenter inom ett avgränsat område (hushåll, företag, myndigheter, organisationer samt kommunen).

På den samhällsekonomiska nivån beaktas och mäts/beräknas ”alla” effekter som kan uppstå vid ett genomförande av planen. Detta är dock normalt inte möjligt att uppnå varför analysen av de samhällsekonomiska effekterna begränsas till effekter kopplade till investeringskedet och att effekterna i huvudsak avser det geografiska område som planen omfattar.

Förutom de effekter som är kopplade till exploateringsnettot och stadsbyggnadsnettot kan effekter som är kopplade till den befintliga bebyggelsen beaktas. Det mått som används är värdeförändringar på befintlig bebyggelse inom det geografiska avgränsade område som planen omfattar, i detta fall Nödinge.

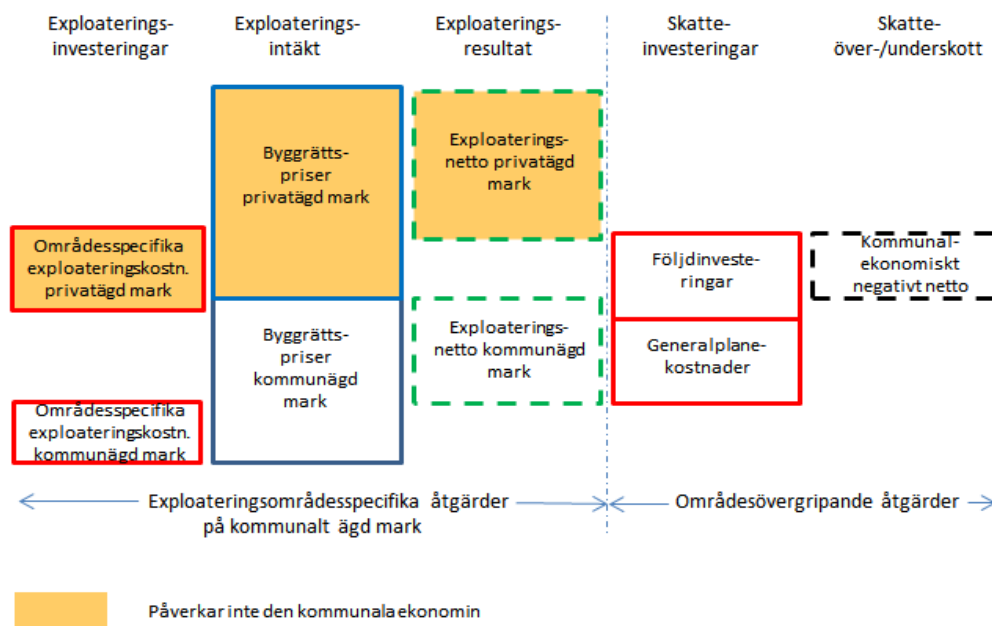
Kommunalekonomisk nivå

Skillnaden jämfört med den samhällsekonomiska analysnivån, är att enbart effekter som har att göra med den kommunala ekonomin ingår i den kommunalekonomiska utvärderingen. Det innebär att kommunkoncernen är den enda intressenten. Det leder också till att all exploatering som utgår från privat markägande av exploateringsmarken saknar betydelse för denna utvärderingsnivå. Det privata exploateringsnettot

stannar i sin helhet utanför den kommunala ekonomin. I grafen nedan motsvarar sådana poster de som är färgade.

Grafen nedan representerar den situation som råder inom Nödinge, dvs. att det kommunala markinnehavet är litet. Detta får den uppenbara följden att alla följdinvesteringar och alla generalplaneinvesteringar, som ju till sin natur kan ses som overhead-kostnader, i sin helhet belastar den skattefinansierade kommunala ekonomin inklusive taxor.

Kommunalekonomisk nivå (inom områden med litet kommunalt markinnehav) (med eller utan nuvärdeberäkning)



På kommunalekonomisk nivå begränsas effekterna till vad som är kopplat till kommunens ekonomi. Den enda intressenten är alltså kommunkoncernen inkl. kommunala bolag och den enda aspekten är den kommunala ekonomin. Det innebär samtliga kommunala investeringar i kommunal service, infrastruktur m.m. samt de effekter som beror på kommunalt markinnehav och kommunala exploateringsavgifter.

2.3 Utvärderingsmoment och viktigare frågor

En klassisk modell för konsekvensutredningar innehåller följande steg:

- Identifiering av effekter (enbart effekter som resulterar i ett ekonomiskt resultat)
- Beskrivning och Kvantifiering (beskriva i ord och mängd och volymuppskatta effekter)
- Värdering av konsekvenser (bedöma kostnader som uppstår och värden som tillskapas)
- Bedömningsmodell (tabell med resultat)

Stegen i modellen har följts i utvärderingen av FÖP Nödinge. I vissa moment har vi gjort tolkningar och egna bedömningar när uppgifter saknats eller varit ofullständiga.

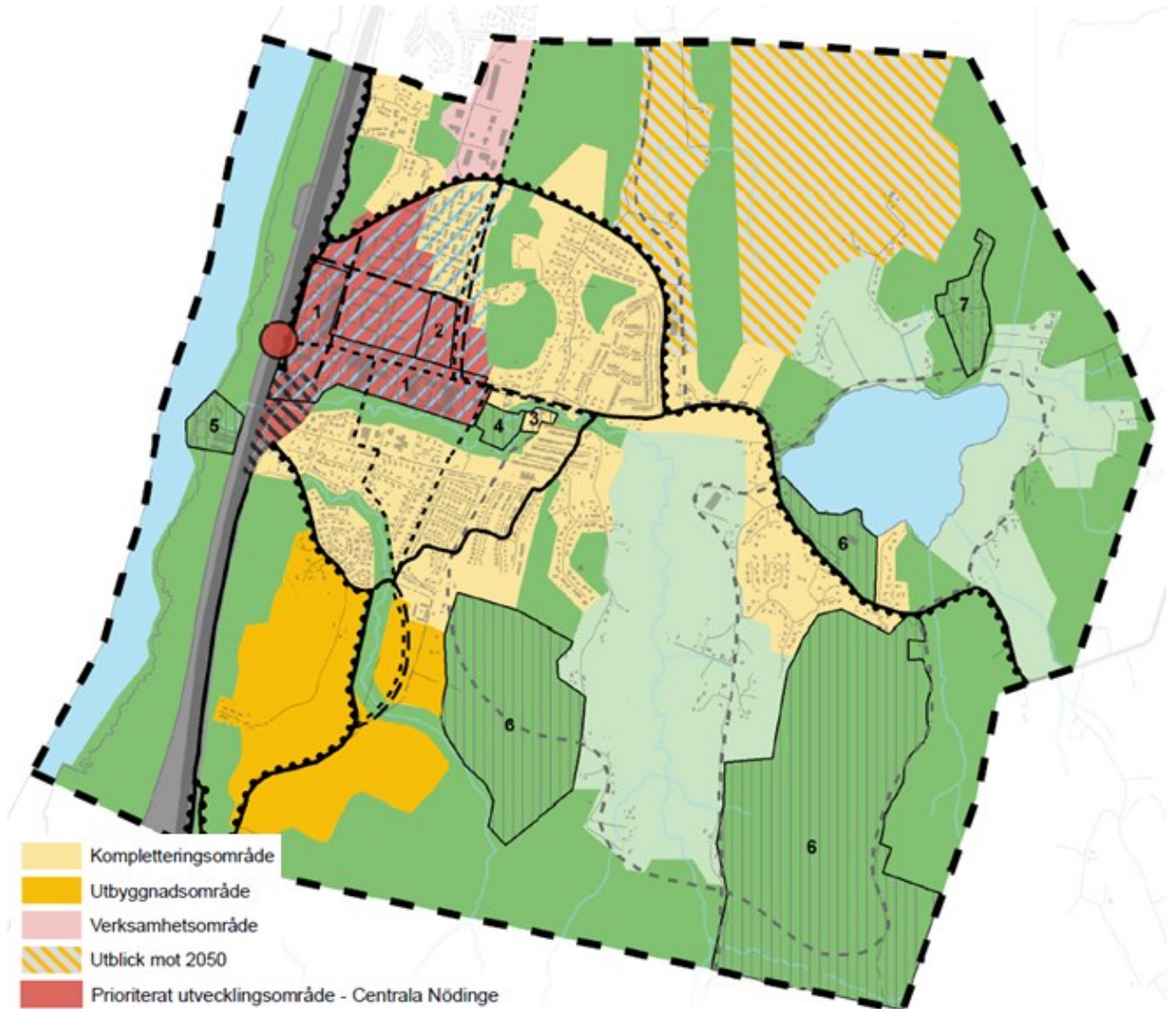
Följande punkter är frågor som har betydelse vid utvärderingen.

- Förekomsten, nuläget, av kommunal service och ev. behov av utbyggnad (förskolor, skolor, äldreboenden). (Kostnads- och till viss del värdepåverkande faktor)
- Förekomsten, nuläget, av utbyggd infrastruktur och ev. behov av utbyggnad (gator, va-anläggningar, m.m.). (Kostnads- och till viss del värdepåverkande faktor)
- Förekomsten, nuläget, av kommunikationer (befintliga tåg- och busslinjer). (Värdepåverkande faktor)
- Förekomsten, nuläget, av övrig kommunal service och ev. behov av utbyggnad (mjuka anläggningar). (Kostnads- och värdepåverkande faktor)
- Fördelningen mellan olika typer av boendeformer (flerbostadshus, småhus). (Värdepåverkande faktor)
- Värdet på byggrätter/tomter för olika boendeformer och i olika lägen. (Värdepåverkande faktor)
- Fördelning i tiden av olika åtgärder. (Kostnads- och värdepåverkande faktor)

3. Förutsättningar

3.1 Analysområde

Det område som analyserna avser är de avgränsade områden som anges i Utställningshandling FÖP Nödinge 2030, Karta 2 - Användning av mark- och vattenområden, se karta nedan.



Utbyggnaden av bostäder inom Nödinge fram till 2030 fördelas på tre områden

- Prioriterat utvecklingsområde – Centrala Nödinge
- Kompletteringsområde
- Utbyggnadsområde (Södra Backa)

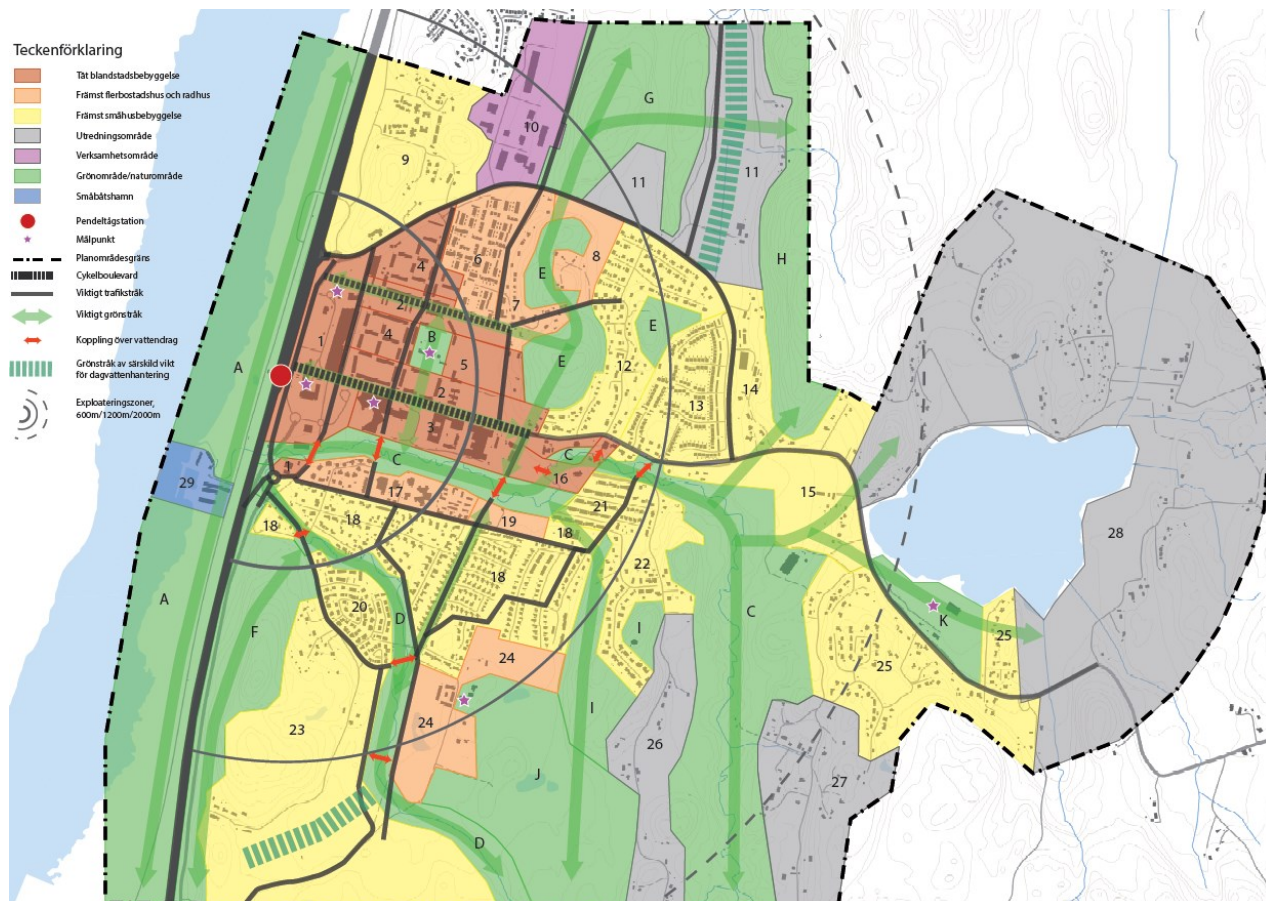
Efter 2030 beskrivs ett område för fortsatt utveckling av bostäder

- Utblick mot 2050

Utvecklingen av verksamheter prioriteras, förutom inom Centrala Nödinge, till ett område som benämns

- Verksamhetsområde

För att höja bedömningsnivån i den ekonomiska analysmodellen har kommunens indelning i delområden i Samrådshandling 2015-09-28 FÖP Nödinge 2030 använts. Utifrån den övergripande indelningen i de tre huvudområdena redovisas en indelning i totalt 29 delområden för framtida bebyggelse. Centrala Nödinge är där indelat i 5 delområden, Kompletteringsområdet i 22 delområden och Utbyggnadsområdet södra Backa i 2 delområden, se kart nedan.



Redovisningen av de ekonomiska effekterna sammanställs för de tre huvudområdena, Centrala Nödinge, Kompletteringsområdet och Utbyggnadsområdet.

Bedömning av framtida markanvändning inom de olika delområdena utgår från beskrivningarna till respektive delområde.

Vidare ska ”blandade upplåtelseformer samt bostäder av varierande storlek eftersträvas”. Andelen lägenheter i nyttillkommande flerbostadshus upplåtna med hyresrätt respektive bostadsrätt analyseras enligt huvudalternativet utifrån fördelningen 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt. I scenario ett analyseras även relationerna 20 % hyresrätt/80 % bostadsrätt, 40 % hyresrätt/60 % bostadsrätt och 60 % hyresrätt/40 % bostadsrätt. Upplåtelseform för småhus är äganderätt i samtliga scenarier.

I FÖP Nödinge utgår analyserna från att antalet boende per lägenhet i flerbostadshus är 1,9 personer/lägenhet. I småhus är motsvarande siffra 3,0 boende/småhus.

3.2 Volym bostäder och lokaler

Huvudförslaget i Utställningshandling FÖP Nödinge 2030 innebär att sammanlagt drygt 2 100 bostäder ska byggas under planperioden fram till 2030. Antalet bostäder utgår från målet att Nödinges befolkning ska växa med 4-5 % per år och bli drygt 10 000 år 2030.

Huvudförslaget utgår från att Centrala Nödinge utvecklas först (Prioriterat utvecklingsområde) och därefter sker utbyggnad inom Kompletteringsområdet och inom Utbyggnadsområdet Södra Backa. Vi har analyserat detta i ett huvudscenario, se scenario 1a och 1b. Som komplement har två alternativa utbyggnadsordningar analyserats. Dessa utgår från att Utbyggnadsområdet Södra Backa utvecklas första och därefter sker utbyggnaden inom Centrala Nödinge och Kompletteringsområdet.

Antalet bostäder inom olika områden och scenarier framgår av tabellen nedan:

	<i>Prioriterat utvecklingsområde Centrala Nödinge</i>	<i>Kompletterings- området</i>	<i>Utbyggnads- området Södra Backa</i>	<i>Totalt</i>
Scenario 1a	1 700	300 Varav småhus 150	125 Varav småhus 95	2 125 Varav småhus 245
Scenario 1b	1 700	300 Varav småhus 150	155 Varav småhus 40	2 155 Varav småhus 190
Scenario 2a	730	300 Varav småhus 150	800 Varav småhus 600	1 830 Varav småhus 750
Scenario 2b	960	300 Varav småhus 150	800 Varav småhus 200	2 060 Varav småhus 350
Scenario 3a	-	-	1 600 Varav småhus 1 200	1 600 Varav småhus 1 200
Scenario 3b	45	300 Varav småhus 150	1 600 Varav småhus 400	1 945 Varav småhus 550

Beträffande lokaler för kommersiella ändamål finns inga volymer angivna i FÖPen. De antaganden som HLM gjort innebär att 17 500 m² kontor och 19 500 m² handelsareor tillkommer under perioden. Volymen lokaler för kommunala serviceändamål beaktar HLM i bedömnigen av följdinvesteringar.

3.3 Marknadsanalys samt byggrättspriser och tomtpriser

Vi har översiktligt gjort en marknadsanalys för Nödinge. Syftet har varit att bedöma värdet på småhustomter och byggrättsvärden på flerbostadslägenheter. Utifrån denna analys har vi bedömt värdet på följande sätt.

Bedömning av värdenivån på tomtmark (byggrättsvärdet) för olika ändamål utgår från en bedömning av marknadsvärdet idag. Utgångspunkten är att den totala volymen bostäder som föreslås också är möjlig att genomföra under perioden fram till 2030. I särskilt avsnitt kommenteras detta i form av en riskanalys för att värdera FÖP:ens genomförandetakt vad avser marknad. Värdenivå är 2016.

För villatomter för *friliggande småhus* bedömer vi byggrättsvärdet som värdet per tomt. Utgångspunkter är i första hand försäljningar av tomter inom Nödinge och angränsande områden. I andra hand gör vi jämförelser med bedömda värdenivåer inom andra läges- och marknadsmässigt jämförbara områden inom andra kommuner.

För *gruppbyggda småhus* bedömer vi byggrättsvärdet som värdet per tomt. Eftersom denna typ av tomtmark sällan försäljs i form av obebyggd tomtmark bedömer vi värdet i första hand utifrån en erfarenhetsmässigt bedömd relation till värdet på friliggande småhustomter. Utgångspunkter är därvid i första hand försäljningar av tomter inom Nödinge och andra angränsande områden. I andra hand görs jämförelser med bedömda värdenivåer inom andra läges- och marknadsmässigt jämförbara områden inom andra kommuner.

För *lägenheter inom flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt* bedömer vi byggrättsvärdet som värdet per kvm BTA lägenhetsarea. Då det inte finns några försäljningar av mark för flerbostadshusbebyggelse inom Nödinge använder vi en metod som utgår från faktiska försäljningar av bostadsrättslägenheter. Det bedömda totalvärdet på bostadsrättslägenheter (insats + andel i gemensamma lån i bostadsrättsföreningen) ställs i relation till ett bedömt byggrättsvärde per kvm BTA lägenhetsarea. Vi gör även jämförelser med bedömda värdenivåer inom andra läges-, storleks- och marknadsmässigt jämförbara områden inom andra kommuner.

För *lägenheter inom flerbostadshus upplåtna med hyresrätt* finns heller inga försäljningar av mark att analysera. I detta fall ställs värdet på mark för hyresrättslägenheter i relation till ett bedömt värde på mark med byggrätt för bostadsrättslägenheter.

Värdenivån styrs av flera faktorer. I utvärderingen av FÖP Nödinge 2030 beaktas särskilt:

- Avstånd till pendeltågstation. Analyserna utgår från en indelning i fyra avstånds-zoner; upp till 600 m, 600 - 1 200 m, 1 200 – 2 000 m, 2 000 m och längre
- Positiva microvärden, såsom utsikt, närhet till vatten, närhet till grönområde
- Bedömning av negativa microvärden, såsom närhet till vägar, industriområde

Följande värdenivåer har använts i utvärderingen:

Småhus - Friliggande						
	Centrala Nödinge	Centrala Nödinge	Kompl. området	Kompl. området	Södra Backa	Södra Backa
	0 - 400 m	400 - 700 m	700 - 1 200 m	1 200 - 2 000 m	700 - 1 200 m	1 200 - 2 000 m
2017-2020	-	-	1 200 000	1 100 000	1 100 000	1 000 000
2021-2024	-	-	1 250 000	1 150 000	1 150 000	1 050 000
2025-2027	-	-	1 250 000	1 150 000	1 150 000	1 050 000
2028-2030	-	-	1 300 000	1 200 000	1 200 000	1 100 000
Småhus - Gruppbyggda						
	Centrala Nödinge	Centrala Nödinge	Kompl. området	Kompl. området	Södra Backa	Södra Backa
	0 - 400 m	400 - 700 m	700 - 1 200 m	1 200 - 2 000 m	700 - 1 200 m	1 200 - 2 000 m
2017-2020	-	-	700 000	600 000	575 000	550 000
2021-2024	-	-	700 000	650 000	625 000	575 000
2025-2027	-	-	750 000	650 000	625 000	575 000
2028-2030	-	-	750 000	700 000	650 000	600 000
Flerbostadshus - Bostadsrätt						
	Centrala Nödinge	Centrala Nödinge	Kompl. området	Kompl. området	Södra Backa	Södra Backa
	0 - 400 m	400 - 700 m	700 - 1 200 m	1 200 - 2 000 m	700 - 1 200 m	1 200 - 2 000 m
2017-2020	4 000	4 000	3 000	3 000	3 000	2 750
2021-2024	4 500	4 000	3 500	3 000	3 000	2 750
2025-2027	4 750	4 500	3 500	3 250	3 250	3 000
2028-2030	5 000	4 500	4 000	3 500	3 500	3 250
Flerbostadshus - Hyresrätt						
	Centrala Nödinge	Centrala Nödinge	Kompl. området	Kompl. området	Södra Backa	Södra Backa
	0 - 400 m	400 - 700 m	700 - 1 200 m	1 200 - 2 000 m	700 - 1 200 m	1 200 - 2 000 m
2017-2020	1 800	1 700	1 500	1 500	1 500	1 500
2021-2024	1 900	1 800	1 600	1 550	1 550	1 500
2025-2027	2 000	1 900	1 700	1 650	1 650	1 550
2028-2030	2 000	2 000	1 800	1 700	1 700	1 600

3.4 Värde före

I värderingen bortser vi från eventuella förväntningsvärden utan värdet avser markens värde i pågående markanvändning.

Skogsmark, åkermark och grönområden i fill-in-projekt värderas till 100 000 kr/ha.

Ianspråktagandet av del av golfbanan värderas till 750 000 kr/ha.

De fastigheter som finns inom nuvarande Ale torg ianspråkats i sin helhet och värderas till marknadsvärdenivån idag. Det avser fastigheterna Nödinge 1:22, 1:25, 1:224, 1:226, 38:14, 38:17, 38:23 och 38:24. Det totala bedömda marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 250 – 300 Mkr.

3.5 Exploateringskostnader

Kostnaderna beräknas per tomt eller kvadratmeter bygggrätt och innefattar gatubyggnad och park/grönområden för det enskilda området behov, kommunens admini-

stration och projektledning, fastighetsbildning etc. Risken för fördyrande grundläggningsförhållanden beaktas och beloppet anges som ett belopp per:

- tomt för friliggande småhus
- tomt för gruppbyggda småhus
- kvadratmeter byggrätt i flerbostadshus

Kostnaderna beaktar typ av exploatering i form av fill-in projekt eller nyexploatering på jungfrulig mark.

Kostnaderna per tomt för friliggande småhus varierar mellan 100 - 150 000 kr inom fill-in projekt och 225 - 350 000 kr vid nyexploatering på jungfrulig mark. Motsvarande siffror för gruppbyggda småhus är 100 - 125 000 vid fill-in projekt och 200 - 225 000 vid nyexploateringsprojekt. För flerbostadshus är kostnaderna bedömda till 700 kr/m² BTA vid fill-in projekt och 1 250 - 1 500 vid nyexploateringsprojekt.

Förutom markkostnaden enligt ovan särredovisas kostnader för:

- Rivning av befintlig bebyggelse
- Sanering av bensinstationstomter
- Parkeringsanläggningar som ska ersättas. Förslaget är att de ska ersättas med parkeringshus i två till tre våningar. Kostnaden beaktar det värde som parkeringsplatserna genererar.

Totala kostnaden för rivning och sanering uppgår totalt till 30 - 40 Mkr och avser i huvudsak åtgärder inom Centrala Nödinge. Inom övriga områden är dessa kostnader av mindre omfattning.

Kostnaden för parkeringshus är också koncentrerad till Centrala Nödinge. Kostnaden utgörs av en nettokostnad där det kapitaliserade värdet av framtida parkeringsavgifter beaktas som en reduktion av investeringskostnaden. Den totala nettokostnaden för parkeringshus uppgår till storleksordningen 100 Mkr.

3.6 Följdinvesteringar och övergripande gator, VA och ”gröna” anläggningar

Övergripande gator

Gator, rondeller, gc-vägar, torg, boulevard, cykelparkering och förlängning av gångbro till pendeltågsstationen är exempel på åtgärder som kan bli aktuella vid ett genomförande av FÖP Nödinge. Åtgärderna är volym- och kostnadsbedömda samt förlagda i tiden så att de ansluter till utbyggnaden av olika delområden inom Nödinge.

Utgångspunkten är att anläggningarna har formen av övergripande infrastrukturåtgärder (s.k. generalplaneinvesteringar) som inte kan belasta det enskilda planområdet.

Det finns en stor flexibilitet i planförslaget varför bedömningen av den nuvärdesberäknade kostnaden omfattar ett relativt stort intervall, 50 - 100 Mkr.

Övergripande VA

Några övergripande kostnader för utbyggnad av va-nätet utöver de anläggningar som finansieras via va-taxan har inte identifierats. Vi förutsätter att nuvarande va-system har den kapacitet som krävs för att genomföra utbyggnaden enligt FÖP Nödinge.

Det finns områden som idag saknar ett genomgående va-nät varför en utbyggnad inom dessa områden kan kräva extraordinära kostnader på va-sidan. För dessa områden kan alternativa lösningar erfordras.

Övergripande Natur- och rekreationsområde samt Stadspark

FÖP Nödinge anger att natur- och rekreationsområden inom Nödinge ska bevaras och utvecklas. Bl.a. ska tillgängligheten förbättras genom att tydliga entréer tillskapas samt att stigar och mötesplatser anordnas. Speciellt ska åtgärder som förstärker tillgängligheten till Vättlefjäll prioriteras genom att tydliga stråk skapas. Vidare är åtgärder som skapar utblickar över Göta älv viktiga liksom åtgärder som ökar tillgängligheten till stränderna.

Utvecklingen av Dammekärrens motionsanläggning, Vimmersjöns badplats och idrottsplats samt området i anslutning till Backa Säteri är viktiga åtgärder för att stärka natur- och rekreationsvärdena inom Nödinge.

En viktig del i utvecklingen av det nya Nödinge är anläggandet av en stadspark inom det befintliga aktivitetsområdet i anslutning till Vitklövergatan.

Kostnaderna är grovt uppskattade utifrån den beskrivning av åtgärder som föreslås i FÖP Nödinge. Total nuvärdeberäknad kostnad uppgår till cirka 10 Mkr.

Förskola

Statistikuppgifter från bland annat Malmö stad anger ett platsbehov på 0,25 barn per småhus och 0,1 barn per lägenhet i flerbostadshus 5 - 10 år efter etablering av ett nytt bostadsområde. Med dessa nyckeltal medför det av oss bedömda bostadsbyggandet ett behov inom Nödinge vid planeringsperiodens slut på totalt 250 – 350 barn beroende på bebyggelsetyp.

En viktig förutsättning är också att det idag inte finns ledig kapacitet i de befintliga förskolorna.

Scenario	Antal bostäder	Antal förskolebarn
Scenario 1a	1 880 lgh och 245 småhus	250
Scenario 1b	1 965 lgh och 190 småhus	245
Scenario 2a	1 080 lgh och 750 småhus	295
Scenario 2b	1 710 lgh och 350 småhus	260
Scenario 3a	400 lgh och 1 200 småhus	340
Scenario 3b	1 395 lgh och 550 småhus	275

Ytbehovet per barn uppskattar vi till 10 kvm LOA (11,5 kvm BTA). Detta inkluderar personalutrymmen m.m.

Totalt innebär det ett areabehov på cirka 2 450 – 3 400 m² LOA.

Med 15 barn per avdelning och 5 – 6 avdelningar per förskola ger det 75 – 90 barn per förskola. Totalt innebär det en efterfrågan på 3 - 4 förskolor (3 i scenario 1a, 1b, 2b och 3a samt 4 i scenario 2a och 3a).

Förskolelokalerna uppförs åren:

- 2018 med plats för 80 - 90 barn (samtliga scenarion)
- 2021 med plats för 80 - 90 barn (samtliga scenarion)
- 2025 med plats för 80 - 90 barn (samtliga scenarion)
- 2028 med plats för 80 - 90 barn (scenario 2a och 3a)

Kostnaden för förskolelokaler bedöms till 27 500 kr/kvm BOA.

Behovet av förskolor utvecklas i takt med bostadsbyggandet och lokaliseras vanligen nära bostäderna.

Förutom behovet av lokaler för nyttillkommande barn kan tre befintliga förskolor vara berörda vid ett genomförande av FÖP Nödinge. Rödklövergatans, Nygårds och Vitklövergatans förskolor kan komma ersättas av nya lokaler vid en utbyggnad av nya bostäder inom Nödinge Centrum (Scenario 1a och 1b). Totalt kan lokaler för ca 240 barn behöva ersättas fram till 2030. I analysen har följande scenarion för ersättning av befintliga förskolelokaler beaktats.

- 2021 med plats för 70 barn (avser ersättning för riven förskola, scenario 1a och 1b)
- 2022 med plats för 70 barn (avser ersättning för riven förskola, scenario 1a och 1b)
- 2024 med plats för 100 barn (avser ersättning för riven förskola, scenario 1a och 1b)

Grundskola

Antalet barn som behöver en plats i grundskolan utgår från att ca 15 % av befolkningen finns inom gruppen 6-15 år. Det innebär för Nödinge att vid ett tillskott med cirka 4 300 innevånare vid planeringsperiodens slut ger det cirka 650 nya grundskoleelever. En förutsättning är att det idag inte finns ledig kapacitet i de befintliga skollokalerna. En förutsättning är också att det är enbart det behov av skollokaler som den ökade befolkningen inom Nödinge ger upphov till som beaktas. Da Vinci-skolan som omfattar årskurserna 7-9 har ett större upptagningsområde varför antalet elever i skolan kommer från andra delar av Ale kommun.

Volymen lokaler utgår från ett behov av ca 12 m² lokalararea per elev. Det motsvarar ca 14 m² BTA. I detta ingår gymnastiksal, matsal/kök, administrationslokaler m.m.

För 650 tillkommande elever ger detta ett areabehov som uppgår till cirka 7 800 m² LOA. Med ett elevantal på cirka 200 - 250 elever per skola innebär det 3 skolbyggnader med en area per skolenhet på cirka 2 500 – 3 000 m² LOA. Kostnaden för skollokaler bedöms till 25 000 kr/kvm LOA. Per skolbyggnad innebär det en kostnad på cirka 65 - 75 Mkr.

Lokalerna fördelas i tiden allt eftersom behovet av lokaler uppstår.

Följande bedömning görs:

- Ny skola med plats för 200 elever 2019, kostnad 65 Mkr
- Ny skola med plats för 250 elever 2022, kostnad 75 Mkr
- Ny skola med plats för 200 elever 2026, kostnad 65 Mkr

Vård- och omsorgsboende (äldreboende)

Vård- och omsorgsboende delas upp på grupperna äldre respekt personer med särskilt behov av vård och omsorg. För gruppen äldre beräknas behovet av lägenheter utifrån andelen personer över viss ålder samt hur stor andel av dessa som har behov av särskilt boende. Av befolkningen i riket och inom kommunen är cirka 5 % i åldern 80 år eller äldre. Av dessa är cirka 20 % i behov av särskilt boende i form av gruppboenden (erfarenhetstal från andra kommuner). Det innebär att behovet av lägenheter i form av äldreboenden uppgår till cirka 1 % av totalbefolkningen inom ett område. För gruppen med personer med särskilt behov av vård och omsorg är erfarenhetstalet att antalet personer med sådana behov uppgår till en person per 150 – 200 invånare. Översatt i procent innebär detta cirka 0,5 % räknat utifrån en totalbefolkning. Sammantaget innebär det att antalet lägenheter för vård- och omsorgsboende uppgår till cirka 1,5 % av befolkningen inom ett bebyggelseområde².

Med de förutsättningar som gäller för Nödinge innebär detta att behovet av vård- och omsorgsboenden vid planeringsperiodens utgång uppgår till cirka 65 lägenheter fördelat på 40-45 i form av grupphusboende och 20-25 i form av servicebostäder.

Areabehovet per lägenhet i grupphusboenden uppgår totalt till cirka 70 m² BOA/LOA per boende/lägenhet. Denna area kan delas upp på den egentliga lägenhetsarean och areor för samlingsrum, kök, personalutrymmen och kommunikation. Cirka 35 m² utgörs av lägenhetsarea och resterande del av övriga areor. Vid bedömning av kostnader för kommunen utgår vi från att den area som utgörs av den boendes lägenhet samt en mindre del av den gemensamma arean täcks av hyresintäkter från de boende. Det innebär att resterande del av arean, cirka 30 m² LOA per boende/lägenhet, ska ligga som underlag för bedömningar av kommunens kostnader för denna typ av boenden. Beträffande servicebostäder utgörs dessa ofta av lägenheter i det ordinarie flerbostadshusbeståndet. Den gemensamma arean är mindre i denna typ av boenden och består vanligtvis av en lägenhet som disponeras av vårdpersonalen. Den area som ska ligga som underlag för bedömningar av kommunens kostnader för denna typ av boenden uppskattar vi till cirka 10 m² per lägenhet. Ovanstående leder till följande byggnads-volymer:

BOA (35 m ² per lägenhet)	2 275 m ²
LOA som finansieras via hyran (5 m ² per lgh i gruppboende)	215 m ²
LOA som finansieras av kommunen (30 m ² per lgh i gruppboende + 10 m ² per lgh i serviceboende)	1 500 m ²

Behovet av lägenheter för vård- och omsorgsboende tillkommer successivt i takt med utvecklingen av det nya samhället. Boendena kommer att lokaliseras integrerat i de nya områdena.

Gruppboende om 40 lägenheter * 30 m² * 30 000 kr/m² ger en totalkostnad på cirka 35 - 40 Mkr. Gruppboendena utförs i enheter om cirka 10 lägenheter per enhet vilket ger en kostnad på enhet för kommunen på cirka 10 Mkr.

² Inom Ale kommun idag finns ca 180 lägenheter för äldreboenden inklusive demensboende och korttidsboende, ca X lägenheter för anpassat boende och ca 75 lägenheter för personer med behov av särskilt stöd. Dessa siffror innebär i procent av befolkningen 0,61 %, 0,X % resp 0,26 %.

Kommunens kostnader för servicebostäder uppgår till cirka 25 lägenheter * 10 m² * 30 000 kr/m² vilket ger en total kostnad på cirka 7,5 Mkr. Med 5-7 lägenheter per enhet ger det en kostnad på cirka 2 Mkr per enhet.

Enheterna fördelas i tiden allt eftersom behovet av boenden uppstår. Det innebär fyra enheter om tio plus fem-sju lägenheter vardera under åren 2019, 2022, 2025 och 2028.

3.7 Utbyggnadstakt och utbyggnadsordning

Utgångspunkten för utvärderingen är att Nödinge år 2030 ska ha en befolkning på drygt 10 000 invånare. Det innebär en befolkningsökning på cirka 300 personer per år. Beroende på typ av bostäder som kommer att uppföras innebär befolkningsökningen en efterfrågan på cirka 120 - 160 bostäder per år.

I FÖP Nödinge anges under rubriken Prioritetsordning ett förslag till utvecklingsstrategi vilken innebär att det stationsnära området, Centrala Nödinge, ska prioriteras. Det torde innebära att utbyggnaden sker med början i området närmast pendeltågstationen och att större delen av Centrala Nödinge bebyggs innan övriga områden igångsätts.

3.8 Bedömning av nuvärdet

Vid bedömning av nuvärdet av framtida intäkter och kostnader används en real kalkylränta om 3,5 %. Samtidigt bedöms såväl kostnader som intäkter öka reallt med 1 % per år. Vår kommentar är att en samhällsekonomisk realränta med 3,5 % kan synas hög utifrån dagens förhållande. Kommunerna, som finansierar generalplanekostnader och följdinvesteringar över kommunalskatten, lånar idag till en avsevärt lägre kostnad. FÖP Nödinges tidsperspektiv är ungefär 15 år och vi bedömer att under denna tidsperiod har räntenivån förvändrats och torde ligga på en nivå som i ett långsiktigt perspektiv motsvarar en real kalkylränta på 3 – 4 %.

4. Ekonomiska effekter av genomförandet av FÖP Nödinge

Resultatet av analyserna av de tre scenarierna presenteras nedan i avsnitt 4.1 – 4.3. I avsnitt 4.4 redovisas effekter på sysselsättningsutvecklingen vid ett genomförande av FÖP Nödinge. I avsnitt 4.5 kommenteras de kommunala investerings- och skatteeffekter som ett genomförande leder till. I avsnitt 4.6 – 4.8 behandlas vissa övriga frågor, t.ex. effekter för befintlig bebyggelse.

4.1 Scenario 1a och 1b

Det som kännetecknar scenario 1 (huvudscenariot) är att huvuddelen av bebyggelsen uppförs i form av lägenheter i flerbostadshus inom området Centrala Nödinge. Mindre del utförs i Kompletteringsområdet och i Södra Backa. Utbyggnaden fram till 2030 sker successivt med början i Centrala Nödinge (totalt cirka 1 700 bostäder) och där- efter i huvudsak inom Kompletteringsområdet (cirka 300 bostäder) och i sista hand inom Utbyggnadsområdet Södra Backa (cirka 100 bostäder).

Det ekonomiska utfallet i form av exploateringsnetto i detta scenario styrs fram för allt av de höga exploateringskostnaderna vid genomförandet av Centrala Nödinge. För att skapa det nya Nödinge Centrum kan det komma att krävas att befintliga handelsfastigheter tas i anspråk, byggnader rivs och att marken saneras. Planförslaget förutsätter dock inte att all bebyggelse rivs utan det kommer att vara möjligt att inpassa delar av befintlig bebyggelse i en ny bebyggelsestruktur. Det ekonomiska utfallet beror därför i stor utsträckning på hur stor del av befintlig bebyggelse som kan integreras i den nya bebyggelsestrukturen.

Gatunätet i det centrala området i nya Nödinge centrum betraktas i analysen som generalplaneanläggningar. Motivet är att gatorna är till nytta för hela kommundelen och inte enbart för den nya bebyggelsen i centrum. Trots att gatorna betraktas som generalplanekostnader ger området Centrala Nödinge ett negativt exploateringsnetto. Skulle även gatorna beaktas i exploateringsnettot skulle det negativa resultatet för Centrala Nödinge bli betydligt större.

Exploateringsnettot sett till hela det område som FÖP Nödinge omfattar blir dock positivt tack vare de värden som tillskapas inom det yttre Kompletteringsområdet samt att exploateringskostnaderna är relativt låga inom området. Även den mindre delen av Södra Backa som exploateras ger ett positivt netto.

Följdinvesteringar i form av kostnader för förskole- och grundskolelokaler blir högre i scenario 1 jämfört med de övriga scenarierna på grund av att exploateringen av Nödinge Centrum innebär att befintliga lokaler för förskolor berörs och ska ersättas av nya lokaler. Däremot är kostnaderna för vård- och omsorgsboenden samt fritidsanläggningar lika mellan scenarierna. Generalplanekostnaderna inom scenario 1 belastas av utbyggnaden av gator inom Nödinge Centrum och att dessa betraktas som generalplaneanläggningar.

Sammantaget innebär exploateringen enligt scenario 1 ett stort negativt stadsbyggnadsnetto. Orsaken är att kostnaderna i exploateringsnettot är omfattande vilket innebär att det exploateringsnettot inte täcker de stora kostnaderna i form av följdinvesteringar och generalplaneanläggningar.

Genomförandet av FÖP Nödinge i enlighet med scenario 1 innebär ett ur såväl samhällsekonomiskt som kommunalekonomiskt perspektiv negativt utfall. De delområden

som ger ett positivt utfall ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är Kompletteringsområdet och Södra Backa. Orsaken är i första hand de relativt låga exploateringskostnaderna inom Kompletteringsområdet. Ur kommunalekonomisk synpunkt innebär genomförandet av FÖP Nödinge stora kommunala investeringar i fram för allt förskolor och grundskolor. Dessa investeringar täcks endast till viss del upp av de försäljningsintäkter i form av byggrätter för lägenheter i flerbostadshus som kommunen kan tillgodogöra sig.

Inom ramen för scenario 1 har även effekterna av en ändrad relation mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt för flerbostadslägenheter analyserats. Detta visar att det krävs en hög andel lägenheter upplåtna med bostadsrätt för att över huvud taget erhålla ett positivt exploateringsnetto inom området Centrala Nödinge. Nivåerna 20, 40, 50 och 60 % hyresrätter har analyserats. Nivån 20 % hyresrätter, dvs. 80 % bostadsrätter, ger ett resultat som visar på ett positivt exploateringsnetto för Centrala Nödinge.

Skillnaden mellan scenario 1a och 1b är fördelningen mellan småhus och lägenheter i flerbostadshus inom området Södra Backa. Eftersom den totala volymen bostäder inom Backaområdet i detta scenario är liten blir skillnaden av det ekonomiska utfallet i de två scenarierna obetydlig.

Bedömningarna av nuvärdet av framtida exploateringsnetto i scenario 1a och 1b ger ett positivt resultat på knappt 100 miljoner kronor. Viktiga förutsättningar för detta resultat är att 50 % av flerbostadslägenheterna uppförs med bostadsrätt och 50 % med hyresrätt. Vidare är viktiga förutsättningar att kostnaderna för flera stora investeringar i gatuutbyggnad betraktas som generalplaneanläggningar vilka är till nytta för hela Nödinge och därmed inte belastar utbyggnaden av de centrala delarna av Nödinge.

Bedömningarna av nuvärdet av framtida stadsbyggnadsnetto i scenario 1a och 1b visar ett negativt resultat på cirka - 300 miljoner kronor. Att det blir ett negativt resultat beror på de stora investeringar i fram för allt förskolor, skolor, gator och trafikplatser som krävs vid en utbyggnad av Nödinge.

För scenario 1a har även analyserats inverkan av en alternativ fördelning av antalet lägenheter upplåtna med bostadsrätt respektive hyresrätt. Resultatet visar en tydlig tendens att ju högre andel bostadsrätt ju större blir det ekonomiska utfallet. Vid en bostadsrättsandel på 80 % av totala volymen lägenheter i flerbostadshus så har exploateringsnettot mer än fördubblats.

4.2 Scenario 2a och 2b

Det som kännetecknar scenario 2 är att huvuddelen av området Södra Backa i första hand byggs ut och att Centrala Nödinge är betydligt begränsad i jämförelse med scenario 1. Omfattningen av bebyggelsen i Södra Backa är 800 bostäder som motsvarar den lägre nivån i intervallet för antal bostäder i FÖP Nödinge. Skillnaden mellan scenario 2a och 2b är att i 2a så ligger tyngdpunkten på småhus (75 % av bostäderna) och i scenario 2b på lägenheter i flerbostadshus (75 %).

Exploateringsnettot i detta scenario styrs till stor del av de relativt höga värden som tillskapas vid en exploatering av Södra Backa. Det är samtidigt viktigt att påpeka att exploateringskostnaderna inom Södra Backa är osäkra, bland annat pga. risker för höga saneringskostnader och dåliga markförhållanden. Även i ett fall då dessa kostnader blir höga innebär en utbyggnad inom Södra Backa ett betydande positivt exploate-

ringsnetto. Även i detta scenario ger Kompletteringsområdet och den mindre delen av Centrala Nödinge som exploateras ett positivt exploateringsnetto. I Centrala Nödinge exploateras i första hand de delar som inte omfattar avveckling och rivningar av byggnader inom Ale torg. Därvid är exploateringsnettot positivt även för Centrala Nödinge.

Följdinvesteringar i form av kostnader för förskole- och grundskolelokaler blir något lägre än i scenario 1. Orsaken är främst att kostnaden för rivning och ersättning av befintliga förskolor är lägre men även i detta scenario kan en eller några av de befintliga förskolorna komma att byggas om eller rivs och ersättas av nya lokaler. Däremot är kostnaderna för vård- och omsorgsboenden samt fritidsanläggningar lika mellan de olika scenarierna.

Sammantaget innebär exploateringen enligt scenario 2 ett stadsbyggnadsnetto som i scenario 2a är svagt positivt och i scenario 2b är svagt negativt.

Genomförandet av FÖP Nödinge enligt scenario 2 innebär ett ur framförallt kommunalekonomiskt perspektiv negativt utfall. Ur kommunalekonomisk synpunkt innebär genomförandet av FÖP Nödinge stora kommunala investeringar i fram för allt förskolor och grundskolor. Dessa investeringar täcks endast till viss del upp av de försäljningsintäkter i form av byggrätter för lägenheter i flerbostadshus som kommunen kan tillgodogöra sig. Ur samhällsekonomiskt perspektiv ger genomförandet av FÖP Nödinge ett utfall som är svagt positivt.

I scenario 2a och 2b har utgångspunkten för analysen varit en jämn fördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt i lägenheter i flerbostadshus, dvs. 50 % av vardera upplåtelseformen. Ökas andelen bostadsrätt innebär det samtidigt ett ökat positivt utfall såväl i form av exploateringsnetto som också stadsbyggnadsnetto.

Skillnaden mellan scenario 2a och 2b är fördelningen mellan småhus och lägenheter i flerbostadshus inom området Södra Backa. Resultatet visar att i scenariot med större andel småhus så är exploateringsnettot betydligt högre än i fallet med flerbostadshus. Förklaringen är att det är mindre lönsamt att genomföra en större exploatering av flerbostadshus i detta läge. Avståndet fågelvägen till Nödinge station är mellan 1 200 och 1 500 meter.

Bedömningarna av nuvärdet av framtida exploateringsnetto i scenariot med större andel småhus, 2a, ger ett positivt resultat på cirka 350 miljoner kronor. I scenario 2b, med en större andel lägenheter i flerbostadshus, är exploateringsnettot drygt 150 miljoner kronor lägre.

Bedömningarna av nuvärdet av framtida stadsbyggnadsnetto visar för scenario 2a ett svagt positivt resultat medan i scenario 2b är resultat i storleksordningen - 150 miljoner kronor.

4.3 Scenario 3a och 3b

Det som kännetecknar scenario 3 är att området Södra Backa byggs ut i sin helhet och att Centrala Nödinge ses som ett ”restområde”. Omfattningen av bebyggelsen i Södra Backa är 1 600 bostäder som motsvarar den högre nivån i intervallet för antal bostäder i FÖP Nödinge. Skillnaden mellan scenario 3a och 3b är att i 3a så ligger tyngdpunkten på småhus (75 % av bostäderna) och i scenario 3b på lägenheter i flerbostadshus (75 %).

Även i detta scenario styrs exploateringsnettot av de relativt höga värden som tillskapas vid en exploatering av Södra Backa. Liksom för scenario 2 är det samtidigt viktigt att påpeka att exploateringskostnaderna inom Södra Backa är osäkra, bland annat pga. risker för höga saneringskostnader och dåliga markförhållanden. Även i ett fall då dessa kostnader blir höga innebär en utbyggnad inom Södra Backa ett betydande positivt exploateringsnetto. I scenario 3a innebär den stora volymen bostäder i Södra Backa att det inte finns behov av en utbyggnad inom Kompletteringsområdet och Centrala Nödinge. I scenario 3b byggs 300 bostäder i Kompletteringsområdet och ett mindre antal i Centrala Nödinge.

Följdinvesteringar i form av kostnader för förskole- och grundskolelokaler blir lägre än i scenario 1 främst beroende på att kostnaden för rivning och ersättning av befintliga förskolor utgår. Kostnaderna för vård- och omsorgsboenden samt fritidsanläggningar är lika mellan scenarierna.

Sammantaget innebär exploateringen enligt scenario 3 ett stadsbyggnadsnetto som i scenario 3a är starkt positivt och i scenario 3b är svagt negativt.

Genomförandet av FÖP Nödinge enligt scenario 3 innebär ett ur framförallt kommunalekonomiskt perspektiv negativt utfall. FÖP Nödinge innebär stora kommunala investeringar i fram för allt förskolor och grundskolor. Dessa investeringar täcks endast till viss del upp av de försäljningsintäkter i form av byggrätter som kommunen kan tillgodogöra sig. Ur samhällsekonomiskt perspektiv ger genomförandet av FÖP Nödinge ett utfall som är svagt positivt.

I scenario 3a och 3b har utgångspunkten för analysen varit en jämn fördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt i lägenheter i flerbostadshus, dvs. 50 % av vardera upplåtelseformen. Ökas andelen bostadsrätt innebär det samtidigt ett ökat positivt utfall såväl i form av exploateringsnetto som också stadsbyggnadsnetto.

Skillnaden mellan scenario 3a och 3b är fördelningen mellan småhus och lägenheter i flerbostadshus inom området Södra Backa. Resultatet visar att i scenariot med större andel småhus så är exploateringsnettot betydligt högre än i fallet med flerbostadshus. Förklaringen är att det är mindre lönsamt att genomföra en större exploatering av flerbostadshus i detta läge. Avståndet fågelvägen till Nödinge station är mellan 1 200 och 1 500 meter.

Bedömningarna av nuvärdet av framtida exploateringsnetto i scenariot med större andel småhus, 3a, ger ett positivt resultat på knapp 500 miljoner kronor. I scenario 3b, med en större andel lägenheter i flerbostadshus, är exploateringsnettot cirka 200 miljoner kronor lägre.

Bedömningarna av nuvärdet av framtida stadsbyggnadsnetto visar för scenario 3a ett positivt resultat på 150 – 200 miljoner kronor medan i scenario 3b är resultatet i storleksordningen +/- 0.

4.4 Sysselsättningsutveckling

Basuppgifter om arbetstillfällen och pendling

Utbygganden av Nödinge innebär tillkomsten av en attraktiv boendemiljö som bland annat inkluderar förekomsten av olika typer av serviceverksamheter, såväl kommunal som kommersiell.

Som underlag för bedömning av efterfrågan på lokaler för olika behov använder vi befolkningsstatistik och statistik om sysselsättning och pendling inom kommunen. Följande basuppgifter finns:

- Befolkning i arbetsför ålder (20 - 64 år) är idag i landet som helhet cirka 58 %. (För åldersgruppen 16 – 64 år är siffran cirka 64 %). För Nödinge är motsvarande siffror cirka 56 % respektive 61 %. På sikt är bedömningen att denna andel kommer att minska fram till år 2030. Samtidigt är det rimligt att utgå från att befolkningen inom arbetsför ålder inom den typ av bebyggelsestruktur som det här är frågan om, är högre än genomsnittssiffrorna för riket respektive Nödinge. Slutsatsen är att andelen av den tillkommande befolkningen inom arbetsför ålder (20 – 64 år) inom Nödinge är cirka 60 %.
- Förvärvsgraden inom landet som helhet ligger inom intervallet 0,75 - 0,80. Inom Ale kommun uppgår den idag till cirka 83 %. En utbyggnad av Nödinge enligt FÖPen innebär tillkomst av ny befolkning i arbetsför ålder som i större utsträckning än för befolkningen i stort inom kommunen arbetar. I bedömningarna nedan utgår vi från att förvärvsgraden är 85 %.
- Utpendlingen idag från Ale kommun till andra kommuner är cirka 69 % räknat som andel av boende förvärvsarbetande i kommunen. Samtidigt uppgår inpendlingen till cirka 39 % räknat som andel av de arbetsplatser som finns inom kommunen. Uttryckt som antalet personer som pendlar över kommungränsen så är antalet utpendlare cirka 10 000 personer och antalet inpendlare knappt 3 000 personer.
- Totalt finns det cirka 7 500 arbetsplatser inom kommunen.

Bedömning av antalet tillkommande arbetsplatser och därmed efterfrågan på lokaler inom Nödinge utgår från dessa förutsättningar. Följande beräkning belyser detta där utgångspunkten är att befolkningen inom Nödinge ökar med cirka 4 300 personer fram till 2030.

- $4\,300 \text{ personer} * 0,60 \text{ (20-64 år)} = 2\,600$
- $2\,600 \text{ personer i arbetsför ålder} * 0,85 = 2\,200 \text{ arbetande}$
- $2\,200 \text{ personer} * 0,69 \text{ (utpendling)} = 1\,500 \text{ personer som har sin arbetsplats i annan kommun}$
- $2\,200 - 1\,500 = 700$ av de tillkommande boende inom Nödinge har sin arbetsplats inom kommunen.

Den karaktär som Nödinge kommer att ha är i första hand en plats att bo och leva på och inte i första hand att arbeta inom. De arbetstillfällena som kommer att etableras är till sin natur knutna till den offentliga och kommersiella service som de boende i samhället efterfrågar, t.ex. arbetande inom förskolor, skolor, vård- och omsorg, handel och restauranger.

Arbetstillfällen inom offentlig sektor

Antalet förskolebarn vid planeringsperiodens slut har tidigare bedömts till cirka 250 - 300. Med 5,2 barn per anställd (medeltal för riket) ger detta 50 - 60 arbetstillfällen inom förskolan.

Antalet barn inom klasserna F-9 vid planeringsperiodens slut har tidigare bedömts till cirka 650. Med 12,2 barn per anställd (medeltal för riket) ger detta en efterfrågan på

cirka 50 anställda inom grundskolan i Nödinge. Inom fritidshemsverksamheten finns dessutom efterfrågan på cirka 25 anställda (325 barn som utnyttjar fritidshemsverksamheten med 12,9 barn per anställd). Totalt innebär detta 75 arbetstillfällen inom grundskolan.

Antalet anställda inom vård och omsorg, innefattande äldreboenden, LSS-boenden, hemtjänst, dagverksamhet samt administration uppskattas motsvara ca 2 % av antalet boende i Nödinge. Ett tillskott med cirka 4 300 invånare bedöms därför generera cirka 80 arbetstillfällen.

Inom övrig kommunal service såsom bibliotek och kundservice genererar den ökade befolkningen inom Nödinge ett tillskott av cirka 10 -15 personer.

Inom kommunala offentlig verksamhet genereras således sammantaget cirka **225 arbetstillfällen**.

Arbetstillfällen i statlig/regional serviceverksamhet inom Nödinge

Med en ökande befolkning inom Nödinge finns behov av ökat antal anställda inom den befintliga vårdcentralen i Nödinge. Cirka **5 nya arbetstillfällen** kan tillskapas.

Arbetstillfällen inom privat sektor

I genomsnitt arbetar cirka 5 % av de förvärvsarbetande inom Ale kommun inom handelsverksamhet. Det innebär att cirka 55 personer av den tillkommande befolkningen inom Nödinge kommer att arbeta inom denna sektor.

Inom hotell och restaurangsektorn är genomsnittssiffran för anställda inom Ale kommun cirka 1,5 %. Det innebär knappt 20 personer denna sektor.

Med företagsservice avses i första hand företag som arbetar med tjänsteservice åt andra företag. Exempel på detta är data och telekomföretag. Antalet anställda inom kommunen är cirka 2 % inom denna sektor. Det innebär cirka 25 personer inom Nödinge.

Hushållsservice eller service till privatpersoner innebär t.ex. service i form av städning, hushållsarbete och liknande. Cirka 3 % av arbetstillfällen inom kommunen tillhör denna sektor vilket innebär cirka 40 arbetsplatser inom Nödinge.

Inom privat verksamhet genereras således sammantaget cirka **140 arbetstillfällen**.

Arbetstillfällen i serviceverksamhet inom Nödinge – sammanfattning

Som framgår ovan förväntas den ökade folkmängden direkt generera ett behov av knappt 400 arbetstillfällen. Med en bibehållen pendlingsfrekvens kommer cirka 60 % eller 240 av dessa att bemannas av kommuninnevånare boende inom Nödinge och cirka 40 % eller 160 med inpendlare från annan kommun eller från annan del av Ale kommun.

Arbetstillfällen inom ”exportverksamhet”

Med bibehållen pendlingsstruktur kommer en stor del av de boende inom Nödinge att pendla till andra kommuner och till andra områden inom Ale kommun. Av de cirka 2 300 arbetande personerna inom Nödinge kommer cirka 240 personer att arbeta med olika former av serviceverksamhet inom tätorten. Övriga, drygt 2 000 personer, kommer att pendla till arbetsplatser inom andra kommuner och till arbetsplatser inom andra delar av Ale kommun.

4.5 Kommunala investerings- och skatteeffekter

Genomförandet av FÖP Nödinge innebär kommunala investeringar i generalplaneanläggningar, förskolor, grundskolor, vård- och omsorgsboenden m.m. Mot detta ska ställas de ökade skatteintäkter som den tillkommande befolkningen medför.

De ekonomiska effekterna på den kommunala ekonomin har analyserats på följande sätt. De investeringar som kommunen ansvarar för i form av generalplaneanläggningar och följdinvesteringar har översatts i ett årligt avskrivningsbelopp samt en årlig kostnadsränta. Detta har jämförts med de årliga intäkterna i form av ökade skatteintäkter som den ökande befolkningen medför. Analysen utgår från bedömningar av flera parametrar som tillsammans ger ett underlag för att bedöma effekterna på den kommunala ekonomin vid ett genomförande av FÖP Nödinge. Följande parametrar ingår i analysen:

- Investeringar i generalplaneanläggningar, förskolor, skolor, vård- och omsorgsboenden m.m. enligt bedömningarna ovan under avsnitt 3. Investeringarna är bedömda och redovisade i kostnadsnivån 2017 samt förlagda i tiden till året för anläggandet. Total kostnad uttryckt i värdenivån 2017 är 450 - 500 Mkr.
- Avskrivningstid för investeringar. Bedömningarna utgår från SKLs rekommendationer för komponentavskrivning av olika byggnadsdelar. För byggnader ger detta en avskrivningstid på cirka 40 år. Med rak avskrivning innebär det en årlig avskrivningskostnad på 2,5 % av investeringsbeloppet. För generalplaneanläggningar gäller att kostnader hänförliga till väggkroppen (60 % av totalkostnaden) inte avskrivs medan övriga komponenter bedöms ha en genomsnittlig avskrivningstid på 20 år. Avskrivningskostnaden redovisas från och med året efter investeringsåret.
- Räntekostnaden för investeringarna beaktar en bedömning av en långsiktig kommunal låneränta. Bedömningen av låneräntan utgår från en real låneränta utan beaktande av framtida inflationsantaganden. Realräntan har under ett antal år legat på en historiskt låg nivå. I ett långsiktigt perspektiv bedömer vi att en riskfri realränta (dvs. låneräntan minus inflationen) kommer att uppgå till cirka 2 %. Räntekostnaden redovisas från och med året efter investeringsåret och utgår från ej avskrivet återstående investeringsbelopp.
- Intäkterna i analysen utgår från ett årligt bedömt nettobelopp som motsvarar kommunens totala skatteintäkter inklusive utjämningsbidrag minskat med kommunens rörliga driftskostnader. På intäktsidan beaktas inte intäkter från fastighetsavgiften. Eftersom nya bostäder är befriade under 15 år kommer kommunens intäkter inte att påverkas nämnvärt under analysperioden. Det som inte beaktas på kostnadsidan är avskrivningar och räntekostnader. Inte heller tillfälliga poster såsom reavinster och reaförluster beaktas. Det årliga nettobeloppet divideras med kommunens totala folkmängd vid årets början vilket ger ett belopp uttryckt som nettointäkt per kommuninvånare. Detta uppgår till cirka 1 500 kr/invånare. Analysen utgår från att detta belopp inte förändras under perioden fram till 2030. Analysen är med andra ord real.
- Bedömningarna i FÖP Nödinge utgår från ett antagande om att folkmängden inom Nödinge ökar med cirka 4 300 personer fram till 2030. Det innebär, vid en jämn årlig tillväxt, att folkmängden ökar med drygt 300 personer per år under perioden.

- Nettointäkten per kommuninvånare (1 500 kronor) multipliceras med den årligt ökade ackumulerade befolkningen i Nödinge. Det innebär år ett en ökad netto-skatteintäkt på cirka 450 000 kr (1 500 kr * 300 personer). År två uppgår netto-skatteintäkten till cirka 900 000 kr, år tre till 1 350 000 kr, osv. År 2030 uppgår nettoskatteintäkten till 6 – 7 Mkr (1 500 kr * 4 300 personer).

Analysen visar ett årligt negativt netto som ökar fram till mitten av 2020-talet. Därefter planar den negativa effekten ut på en nivå runt minus 12 - 13 Mkr per år.

Effekterna av den bedömda negativa resultatpåverkan kan kompenseras genom en höjning av den kommunala skattesatsen. Det bedömda underskottet motsvarar en höjning av kommunalskatten med cirka 20 öre.

Resultaten i analysen är mycket känslig för förändringar i vissa av de antaganden som gjorts. De största effekterna ges av bedömningarna av räntenivån samt av nettointäkten per tillkommande invånare. En höjning av låneräntan med en procentenhet, från 2 % till 3 %, innebär att det årliga negativa nettot planar ut på en nivå mellan 15 - 20 Mkr per år under de sista åren på 2020-talet. Översatt i en påverkan på behovet av höjd kommunalskatt innebär det en ytterligare höjning på cirka 5 – 10 öre till totalt 25 – 30 öre.

När det gäller beräkningen av nettointäkten finns ett par saker att notera. Vi har bedömt att samtliga rörliga kostnader är direkt proportionella mot antalet innevånare. I verkligheten bör det vara så att vissa grundläggande kostnader i vart fall delvis är oberoende av antalet innevånare. Den uppskattade nettointäkten är därmed försiktigt uppskattad. Vi har heller inte räknat med någon real inkomstutveckling i samhället vilket skulle innebära ytterligare ökade skatteintäkter per innevånare. Den uppskattade nettointäkten för varje ny innevånare på 1 500 kr/år kommer därför sannolikt att bli högre än vår prognos vilket leder till ett lägre underskott och därmed till ett mindre behov av skattehöjning.

Om det under analysperioden blir viss inflation ger en real kalkyl som denna ett något för negativt resultat. Avskrivningsbeloppen är konstanta efter det att investering gjorts oavsett inflation. Övriga komponenter, inklusive räntekostnaden, kommer sannolikt att följa inflationen. På sikt kommer därför avskrivningarna i den reala kalkylen vid inflation att bli för stora i förhållande till övriga komponenter i analysen. Eftersom avskrivningarna utgör en stor andel av kostnaden påverkar detta förhållande det långsiktiga utfallet redan vid en så pass låg inflation som 2 %. Effekten är störst beträffande investeringar som görs tidigt under perioden.

Analyserna av påverkan på den kommunala ekonomin har inte beaktat eventuella försäljningsintäkter av mark för exploatering. Som tidigare redovisats är bedömningen att det kommunala markinnehavet kan, vid en försäljning av byggrätterna, ge ett ekonomiskt överskott på storleksordningen 50 Mkr vid en jämn fördelning mellan lägenheter upplåtna med bostadsrätt respektive hyresrätt. Överskottet kan användas för att minska behovet av upplåning och därmed också minska de kommunala räntekostnaderna.

4.6 Långsiktigt perspektiv

Den omvandling av Nödinge som FÖP Nödinge innebär medför en total förnyelse av hela nuvarande centrumområdet. Omvandlingen innebär höga investeringskostnader som på sikt kommer att ge positiva ekonomiska effekter för hela nuvarande Nödinge tätort. Det är därför viktigt att de ekonomiska effekterna av FÖP Nödinge ses i ett längre tidsperspektiv än fram till 2030. Omvandlingen innebär initialt stora ekonomiska investeringar medan de positiva ekonomiska effekterna uppstår under flera år, även långt efter 2030.

Som analysen av de kommunala investerings- och skatteeffekterna visar kommer belastningen på den kommunala budgeten att kvarstå under flera år även efter 2030. Den negativa effekten på budgeten kommer successivt att minska och på sikt övergå i ett positivt årligt netto.

4.7 Effekter för befintlig bebyggelse

Det finns få jämförbara analyser vad avser effekter av omvandling av ett befintligt samhälle från ett anonymt och passivt läge till en attraktiv småstad full av liv och framtidstro. Med ett enkelt antagande om att de drygt 1 100 småhusen och drygt 1 000 lägenheterna inom Nödinge ökar i värde med 5 % så innebär det en positiv effekt på ett par hundra miljoner kronor i ökade fastighetsvärden. Skulle effekten var 10 % skulle den sammantagna effekten på befintlig bebyggelse närma sig en halv miljard kronor.

Denna enkla beräkning ger vid handen att om det bedömda negativa stadsbyggnadsnettot på 300 – 400 Mkr ställs i relation till en bedömd positiv värdeförändring på det befintliga fastighetsbeståndet så visar det på samhällsekonomisk nivå ett positivt resultat.

Utifrån bedömningarna om positiv värdeförändring på befintlig bebyggelse så framgår det att den har mycket stor betydelse för det sammantagna samhällsekonomiska utfallet vid ett genomförande av FÖP Nödinge. Den eller de som tillgodogör sig denna värdeförändring är i första hand nuvarande befintliga fastighetsägare inom Nödinge. Vid ett genomförande enligt scenario två och tre uppstår inte samma positiva effekter för den befintliga bebyggelsen inom Nödinge.

4.8 Upplåtelseform för lägenheter i flerbostadshus

Frågan om fördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt är ingen markanvändningsfråga. Däremot har den mycket stor betydelse vid genomförandet av olika projekt och vid bedömning av det ekonomiska utfallet. I vissa fall är valet av upplåtelseform avgörande för om ett projekt över huvud taget är genomförbart.

Skillnaderna mellan resultaten av upplåtelseformerna är mest tydlig i centrala Nödinge. Orsaken är skillnaden i byggrättsvärde mellan de olika upplåtelseformerna. Byggrättsvärdet för lägenheter upplåtna med hyresrätt uppgår sällan till nivåer över 2 000 kr per m² BTA, Motsvarande värde för lägenheter upplåtna med bostadsrätt varierar betydligt. Vår bedömning av marknadsvärdenivån på byggrättsvärdet för lägenheter upplåtna med bostadsrätt är att den inom Centrala Nödinge torde uppgå till 4 – 5 000 kr/m² BTA när de positiva effekterna av utbyggnaden av Nödinge till en attraktiv småstad har uppnåtts.

Dessa förutsättningar innebär stora skillnader vid olika relationer mellan andelen hyresrätts- kontra andelen bostadsrättslägenheter. Ett exempel visar på detta. Vid en exploatering inom Centrala Nödinge och med en hyresrättsandel på 60 % så visar exploateringsnettot ett negativt belopp på mellan 50 – 100 Mkr. Vid en hyresrättsandel på enbart 20 %, dvs. större delen av lägenheterna upplåts i bostadsrättsform, visar exploateringsnettot på ett positivt netto på 50 – 100 Mkr. Exemplet visar att ett genomförande av Centrala Nödinge till stor del är beroende av att lägenheter i flerbostadshus till större delen kan upplåtas med bostadsrätt.

5. Genomförbarhet - Aspekter av stor betydelse för det ekonomiska utfallet

- Utbyggnadstakt och utbyggnadsordning. Jämnt fördelat över åren innebär produktionen av cirka 2 100 bostäder på 14 år (2017-2030) att cirka 150 bostäder per år behöver byggas. Detta är också den bedömning som analysen utgår från. En jämn fördelning över åren är önskvärd men kan av olika anledningar vara svår att uppnå. Planering för nya bostäder pågår idag inom flera områden i Nödinge och projekten befinner sig i olika skeden av planeringsprocessen. Beträffande utbyggnadsordning så utgår analysen från att det byggs ”inifrån och ut”.
- Fördelningen mellan bostäder i flerbostadshus och småhus. Detta har analyserats i de olika scenarierna. Inom Centrala Nödinge innehåller FÖP Nödinge enbart bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Inom Kompletteringsområdet och Utbyggnadsområdet Södra Backa har olika fördelningar mellan småhus och lägenheter i flerbostadshus analyserats. Resultaten visar på att bostäder i småhus ger ett större ekonomiskt utfall jämfört med flerbostadshusen. Orsaken är fram för allt att bostäder i flerbostadshus inom de perifera delarna av Nödinge, med stort avstånd till stationen, ger ett lågt ekonomiskt netto.
- Fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt. Nuvarande lägenhetsbestånd i flerbostadshus i Nödinge har en klar övervikt mot hyresrätter. I utvärderingen har vi därför räknat med alternativa fördelningar mellan hyresrätt och bostadsrätt i det tillkommande lägenhetsbeståndet. Det kan konstateras att lägenheter upplåtna med bostadsrätt ger ett klart bättre ekonomiskt utfall och det bör nog övervägas hur stor andelen lägenheter upplåtna med bostadsrätt bör vara inom Nödinge.
- Omvandling av nuvarande Ale torg. En viktig fråga i den framtida planläggningen är hur befintlig bebyggelse inom Ale torg kan tas till vara. I det fall befintlig bebyggelse ianspråkats och rivs innebär det höga initiala kostnader vid ett genomförande. Planförslaget medger att befintlig bebyggelse kan bevaras om det bedöms lämpligt.
- Den parkeringslösning som beskrivs för centrala Nödinge innebär att en stor del av befintlig markparkering ersätts med parkeringsgarage. Detta är en dyr lösning som innebär höga anläggningskostnader. Finansieringen av parkeringsgaragen kan ske med avgifter men i den konkurrenssituation som råder inom handelssektorn är det i princip omöjligt att ta ut avgifter av kunder till handelshusen. Det innebär att det inte är möjligt att fullt ut finansiera kostnaderna för parkeringsgarage med p-avgifter.
- Inom Södra Backa finns ett mindre område där det finns risk för höga saneringskostnader. Området är begränsat till sin omfattning och ansvaret för eventuella saneringsåtgärder åvilar trafikverket.
- Den relativt stora andelen lokaler för kontorsändamål är en stor osäkerhetskälla i centrumdelen. Den avgörande frågan är om det är möjligt att fylla de kontorslokaler som planeras.

- Nuvarande utformning av Ale torg innebär en god exponering och gott skyltläge för befintlig handelsverksamhet inom området. Vid en framtida utbyggnad av området kan dessa förutsättningar förändras. Det gynnsamma skyltläget som idag finns kan bli svårt att ersätta vid en exploatering med kontor och garagebyggnader närmast E45. Det är därför viktigt att utformningen av bebyggelsen inom centrala Nödinge beaktar handels intressen. Samtidigt ska betonas att utvecklingen av Nödinge till en attraktiv småstad kommer att stärka nuvarande handelsverksamhet på ett positivt sätt.
- Genomförandet av planförslaget kan innebära att befintliga förskolor måste flyttas eller rivas för att ge plats åt ny bebyggelse eller nya gator. Planförslaget innebär dock inte nödvändigtvis att förskolor måste rivas. Om förskolorna kan inpassas i den nya bebyggelsestrukturen är en fråga som får avgöras i det framtida detaljplanarbetet.
- I analysen förutsätts att befintligt vatten- och avloppsnät klarar en utbyggnad inom Nödinge. I varje fall förutsätts att eventuella kompletteringar av va-systemen finansieras inom ramen för befintlig va-taxa.
- I analysen beaktas inte att viss befintlig bostadsbebyggelse eventuellt ska ersättas med ny bebyggelse. Förutsättningen har varit att ny bebyggelse ska inpassas i befintlig bebyggelsestruktur.
- Vem äger marken? Analyserna är i första hand utförda på samhällsekonomisk nivå. Detaljeringsgraden i FÖP Nödinge är inte på den nivå att kommunens effekter som markägare, mer än på översiktlig nivå, har kunnat beaktas i analyserna.
- Vill folk flytta till Ale i den förutsatta tillväxttakten? Många kommuner inom Göteborgsregionen har idag stor brist på bostäder. Samtidigt planerar många kommuner för en utbyggnad av nya bostadsområden bland annat i kombination med en utbyggnad av nya kommunikationsstråk. Det är i konkurrens med övriga kommuner inom Göteborgsregionen som Ale kommun ska marknadsföra en utbyggnad inom Nödinge. Den ojämförligt största konkurrens fördelen som Nödinge har är det unika läget som närheten till europaväg 45 och pendeltågstationen i Nödinge innebär. Detta är den grundläggande förutsättningen för de bedömningar av värden på småhustomter och byggrättsvärden på flerbostadshus som den ekonomiska analysen utgår från.
- Är det tillräckligt attraktivt för att folk vill bo kvar? Nödinge har idag en stor omsättning i det befintliga beståndet av hyreshuslägenheter. Orsakerna till detta är troligen flera. En viktig orsak är den relativa bristen på attraktiv boendemiljö. Nödinge upplevs idag som en ”sovstad” med begränsat kommersiellt serviceutbud i form av t.ex. restauranger och butiker. För att locka fler att bosätta sig i Nödinge och få dessa att vilja bo kvar krävs att Nödinge utvecklas till en småstad med egen identitet. Detta har beaktats i bedömningen av värdenivåer på tillkommande småhus och lägenheter i flerbostadshus.
- En snabb utbyggnad ställer stora krav på den kommunala organisationen. En av de viktigare frågorna är möjligheterna att anställa kompetent personal inom olika för-

valtningar, t.ex. förskola, skola, vård- och omsorgsboende samt även inom samhällsbyggnadskontorets verksamhetsområde. Inom det sistnämnda kontorets verksamhetsområde är det idag stor brist på kompetent arbetskraft. Antalet nyutexaminerade studenter inom kontorets verksamhetsområde är idag lågt i landets lärosäten. Det uppstår därför en konkurrenssituation där många faktorer spelar in vid den enskildes val av arbetsplats. Inte bara lönenivå utan arbetsmiljö i stort, utvecklingsmöjligheter och boendemiljö är viktiga aspekter vid valet av arbetsplats.

Bilageförteckning

Bilaga 1 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 1a

Bilaga 2 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 1b

Bilaga 3 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 2a

Bilaga 4 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 2b

Bilaga 5 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 3a

Bilaga 6 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 3b

Bilaga 1 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 1a

Ale kommun		FÖP Nödinge 2030	
Resultat - nuvärde	Scenario 1 a	2017-03-10	
UTGÅNGSPUNKTER			
Fördelning mellan småhus och flerbostadshus:			
- Centrala Nödinge - 100 % flerbostadshus			
- Kompletteringsområdet - 50 % småhus och 50 % flerbostadshus			
- Södra Backa - 75 % småhus och 25 % flerbostadshus			
Småhus:			
- Typ av bebyggelse - 33 % friliggande och 67 % gruppbestäder			
Upplåtelseform:			
- Flerbostadshus - 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt (huvudalternativ)			
- Småhus - 100 % äganderätt			
SCENARIO 1a			
Centrala Nödinge			
- Antal bostäder: 1 700 lägenheter i flerbostadshus			
- Antal nya invånare: $1\,700 * 1,9 \Rightarrow 3\,230$ nya invånare			
Kompletteringsområdet			
- Antal bostäder: 150 småhus och 150 lägenheter i flerbostadshus			
- Antal nya invånare: $(150 * 3) + (150 * 1,9) \Rightarrow 735$ nya invånare			
Södra Backa (75 % småhus)			
- Antal nya invånare: $4\,300 - 3\,230 - 735 \Rightarrow 335$ nya invånare			
- Antal bostäder: 95 småhus och 30 lägenheter i flerbostadshus			
-----Nuvärde-----			
	Intäkter	Kostnader	Netto
EXPLOATERINGSNETTO			
Centrala Nödinge	492 670	531 710	-39 040
Kompletteringsområde	130 420	36 350	94 070
Södra Backa	64 860	23 720	41 140
Resultat EXPLOATERINGSNETTO			96 170
STADSBYGGNADSNETTO			
Följinvestering, Förskolor		111 510	
Skolor		175 560	
Vård- och omsorgsboenden		39 630	
Fritids./gröna anläggningar		9 140	
Gp-investeringa Övergripande vägar/gator		61 270	
Övergripande va		0	
Summa Följd- och Gp-investeringar		397 170	
Resultat STADSBYGGNADSNETTO			-301 000

Bilaga 2 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 1b

Ale kommun		FÖP Nödinge 2030	
Resultat - nuvärde	Scenario 1 b	2017-03-10	
UTGÅNGSPUNKTER			
Fördelning mellan småhus och flerbostadshus:			
- Centrala Nödinge - 100 % flerbostadshus			
- Kompletteringsområdet - 50 % småhus och 50 % flerbostadshus			
- Södra Backa - 25 % småhus och 75 % flerbostadshus			
Småhus:			
- Typ av bebyggelse - 33 % friliggande och 67 % gruppboäder			
Upplåtelseform:			
- Flerbostadshus - 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt (huvudalternativ)			
- Småhus - 100 % äganderätt			
SCENARIO 1b			
Centrala Nödinge			
- Antal bostäder: 1 700 lägenheter i flerbostadshus			
- Antal nya invånare: $1\,700 * 1,9 \Rightarrow 3\,230$ nya invånare			
Kompletteringsområdet			
- Antal bostäder: 150 småhus och 150 lägenheter i flerbostadshus			
- Antal nya invånare: $(150 * 3) + (150 * 1,9) \Rightarrow 735$ nya invånare			
Södra Backa (25 % småhus)			
- Antal nya invånare: $4\,300 - 3\,230 - 735 \Rightarrow 335$ nya invånare			
- Antal bostäder: 40 småhus och 115 lägenheter i flerbostadshus			
-----Nuvärde-----			
	Intäkter	Kostnader	Netto
EXPLOATERINGSNETTO			
Centrala Nödinge	492 670	531 710	-39 040
Kompletteringsområde	130 420	36 350	94 070
Södra Backa	45 220	23 980	21 240
Resultat EXPLOATERINGSNETTO			76 270
STADSBYGGNADSNETTO			
Följdinvestering, Förskolor		110 420	
Skolor		175 560	
Vård- och omsorgsboenden		39 690	
Fritids./gröna anläggningar		9 140	
Gp-investeringa Övergripande vägar/gator		61 270	
Övergripande va		0	
Summa Följd- och Gp-investeringar		396 080	
Resultat STADSBYGGNADSNETTO			-319 810

Bilaga 3 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 2a

Ale kommun		FÖP Nödinge 2030	
Resultat - nuvärde	Scenario 2 a	2017-03-10	
UTGÅNGSPUNKTER			
<p>Fördelning mellan småhus och flerbostadshus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centrala Nödinge - 100 % flerbostadshus - Kompletteringsområdet - 50 % småhus och 50 % flerbostadshus - Södra Backa - 75 % småhus och 25 % flerbostadshus <p>Småhus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Typ av bebyggelse - 33 % friliggande och 67 % gruppboäder <p>Upplåtelseform:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flerbostadshus - 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt (huvudalternativ) - Småhus - 100 % äganderätt 			
SCENARIO 2a			
<p>Centrala Nödinge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antal nya invånare: 4 300 - (2 180 + 735) => 1 385 nya invånare - Antal bostäder: 730 lägenheter i flerbostadshus <p>Kompletteringsområdet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antal bostäder: 150 småhus och 150 lägenheter i flerbostadshus - Antal nya invånare: (150 * 3) + (150 * 1,9) => 735 nya invånare <p>Södra Backa (75 % småhus)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antal bostäder: 600 småhus och 200 lägenheter i flerbostadshus - Antal nya invånare: (600 * 3) + (200 * 1,9) => 2 180 nya invånare 			
-----Nuvärde-----			
	Intäkter	Kostnader	Netto
EXPLOATERINGSNETTO			
Centrala Nödinge	190 220	151 500	38 720
Kompletteringsområde	130 420	36 350	94 070
Södra Backa	378 580	165 150	213 430
Resultat EXPLOATERINGSNETTO			346 220
STADSBYGGNADSNETTO			
Följdinvestering, Förskolor		92 250	
Skolor		175 560	
Vård- och omsorgsboenden		39 690	
Fritids-/gröna anläggningar		9 140	
Gp-investeringa Övergripande vägar/gator		24 070	
Övergripande va		0	
Summa Följd- och Gp-investeringar		340 710	
Resultat STADSBYGGNADSNETTO			5 510

Bilaga 4 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 2b

Ale kommun		FÖP Nödinge 2030	
Resultat - nuvärde	Scenario 2 b	2017-03-10	
UTGÅNGSPUNKTER			
Fördelning mellan småhus och flerbostadshus:			
- Centrala Nödinge - 100 % flerbostadshus			
- Kompletteringsområdet - 50 % småhus och 50 % flerbostadshus			
- Södra Backa - 25 % småhus och 75 % flerbostadshus			
Småhus:			
- Typ av bebyggelse - 33 % friliggande och 67 % gruppboäder			
Upplåtelseform:			
- Flerbostadshus - 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt (huvudalternativ)			
- Småhus - 100 % äganderätt			
SCENARIO 2b			
Centrala Nödinge			
- Antal nya invånare: 4 300 - (1 740 + 735) => 1 825 nya invånare			
- Antal bostäder: 960 lägenheter i flerbostadshus			
Kompletteringsområdet			
- Antal bostäder: 150 småhus och 150 lägenheter i flerbostadshus			
- Antal nya invånare: (150 * 3) + (150 * 1,9) => 735 nya invånare			
Södra Backa (25 % småhus)			
- Antal bostäder: 200 småhus och 600 lägenheter i flerbostadshus			
- Antal nya invånare: (200 * 3) + (600 * 1,9) => 1 740 nya invånare			
-----Nuvärde-----			
	Intäkter	Kostnader	Netto
EXPLOATERINGSNETTO			
Centrala Nödinge	250 470	179 210	71 260
Kompletteringsområde	130 420	36 350	94 070
Södra Backa	495 290	473 450	21 840
Resultat EXPLOATERINGSNETTO			187 170
STADSBYGGNADSNETTO			
Följdinvestering, Förskolor		77 220	
Skolor		175 560	
Vård- och omsorgsboenden		39 690	
Fritids./gröna anläggningar		9 140	
Gp-investeringa Övergripande vägar/gator		31 730	
Övergripande va		0	
Summa Följd- och Gp-investeringar		333 340	
Resultat STADSBYGGNADSNETTO			-146 170

Bilaga 5 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 3a

Ale kommun		FÖP Nödinge 2030	
Resultat - nuvärde	Scenario 3 a	2017-03-10	
UTGÅNGSPUNKTER			
<p>Fördelning mellan småhus och flerbostadshus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centrala Nödinge - - Kompletteringsområdet - - Södra Backa - 25 % småhus och 75 % flerbostadshus <p>Småhus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Typ av bebyggelse - 33 % friliggande och 67 % gruppbestäder <p>Upplåtelseform:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flerbostadshus - 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt (huvudalternativ) - Småhus - 100 % äganderätt 			
SCENARIO 3a			
<p>Centrala Nödinge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antal nya invånare: - - Antal bostäder: - <p>Kompletteringsområdet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antal bostäder: - - Antal nya invånare: - <p>Södra Backa (75 % småhus)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antal bostäder: 1 200 småhus och 400 lägenheter i flerbostadshus - Antal nya invånare: $(1\,200 * 3) + (400 * 1,9) \Rightarrow 4\,360$ nya invånare 			
-----Nuvärde-----			
	Intäkter	Kostnader	Netto
EXPLOATERINGSNETTO			
Centrala Nödinge	0	0	0
Kompletteringsområde	0	0	0
Södra Backa	799 430	328 480	470 950
Resultat EXPLOATERINGSNETTO			470 950
STADSBYGGNADSNETTO			
Följinvestering, Förskolor		78 350	
Skolor		175 560	
Vård- och omsorgsboenden		39 690	
Fritids-/gröna anläggningar		9 140	
Gp-investeringa Övergripande vägar/gator		0	
Övergripande va		0	
Summa Följd- och Gp-investeringar		302 740	
Resultat STADSBYGGNADSNETTO			168 210

Bilaga 6 - HLMCALC/HLMSAMCALC – Scenario 3b

Ale kommun		FÖP Nödinge 2030	
Resultat - nuvärde	Scenario 3 b	2017-03-10	
UTGÅNGSPUNKTER			
Fördelning mellan småhus och flerbostadshus:			
- Centrala Nödinge - 100 % flerbostadshus			
- Kompletteringsområdet - 50 % småhus och 50 % flerbostadshus			
- Södra Backa - 25 % småhus och 75 % flerbostadshus			
Småhus:			
- Typ av bebyggelse - 33 % friliggande och 67 % gruppbestäder			
Upplåtelseform:			
- Flerbostadshus - 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt (huvudalternativ)			
- Småhus - 100 % äganderätt			
SCENARIO 3b			
Centrala Nödinge			
- Antal nya invånare: 4 300 - (3 480 + 735) => 85 nya invånare			
- Antal bostäder: 45 lägenheter i flerbostadshus			
Kompletteringsområdet			
- Antal bostäder: 150 småhus och 150 lägenheter i flerbostadshus			
- Antal nya invånare: (150 * 3) + (150 * 1,9) => 735 nya invånare			
Södra Backa (25 % småhus)			
- Antal bostäder: 400 småhus och 1 200 lägenheter i flerbostadshus			
- Antal nya invånare: (400 * 3) + (1 200 * 1,9) => 3 480 nya invånare			
-----Nuvärde-----			
	Intäkter	Kostnader	Netto
EXPLOATERINGSNETTO			
Centrala Nödinge	10 080	5 770	4 310
Kompletteringsområde	130 420	36 350	94 070
Södra Backa	460 900	279 050	181 850
Resultat EXPLOATERINGSNETTO			280 230
STADSBYGGNADSNETTO			
Följinvestering, Förskolor		65 890	
Skolor		175 560	
Vård- och omsorgsboenden		39 690	
Fritids./gröna anläggningar		9 140	
Gp-investeringa Övergripande vägar/gator		0	
Övergripande va		0	
Summa Följd- och Gp-investeringar		290 280	
Resultat STADSBYGGNADSNETTO			-10 050

