

Bilaga 1

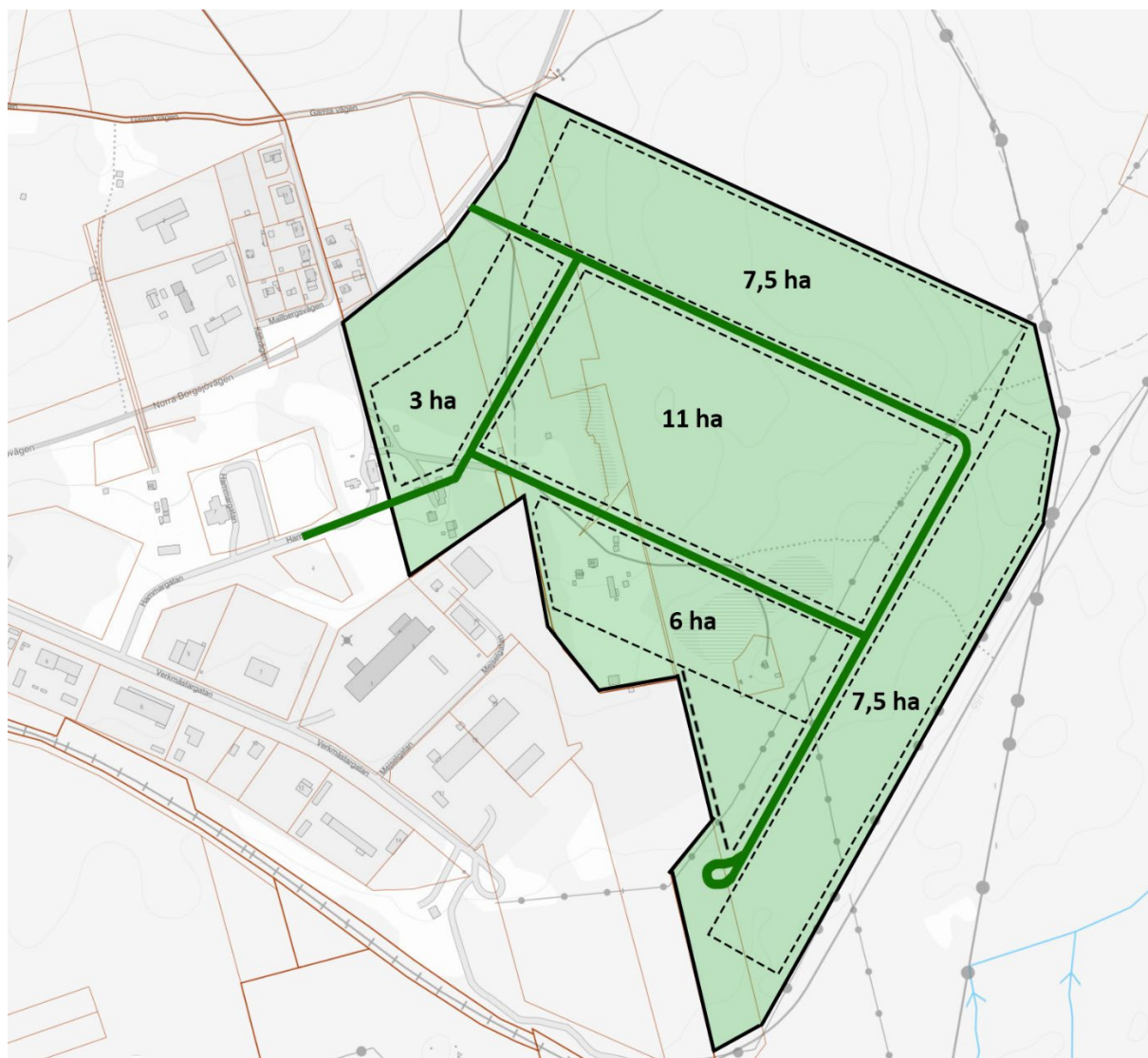
Omfattningsförslag exploateringsprojekt Mallberget 2

Utifrån tidigare process och framtagna värderingar så presenteras i detta dokument ett inriktningsförslag på ett exploateringsprojekt för nytt industriområde i utkanten av Ånge tätort.

Områdets omfattning

Den viktigaste frågan är områdets storlek. Ett för stort område resulterar i stora kostnader och högre risk då det är osäkert när kommunen får chans att avyttra industrifastigheterna. Ett för litet område innebär att kostnaden per kvadratmeter ökar eftersom området oavsett storlek måste detaljplaneras och förses med infrastruktur i form av elnät, vägar, fiber samt vatten och avlopp.

Förvaltningen har bedömt att ett område på 40–50 hektar är en rimlig nivå för att kunna få en bra helhet i ekonomin och även möta behovet under en relativt lång tid. Utifrån det så har ett förslag tagits fram enligt bild nedan.



Föreslaget område innebär att en yta om cirka 46,5 ha skulle bli detaljplanerat. Beroende av hur detaljplanen utformas så skulle det vara möjligt att stycka av cirka 35 ha industrimark som kan säljas till intresserade företag.

För att kunna exploatera detta område krävs markinköp motsvarande ha. Omfattningen beskrivs i nedanstående matris.

Nr:	Fastighet:	Ägare:	Köpareal kvm:	Total area kvm:	% av total areal	Förv.pris per kvm	Förväntans pris
1	Boltjärn 3:39	B Ahnström +	335 000	3 912 733	9%	11,9	3 986 500
2	Boltjärn 1:106	B Pettersson +	110 881	110 881	100%	16,2	1 799 599
3	Boltjärn 1:69	O Westin	3 330	3 330	100%	18,8	62 704
4	Boltjärn 1:72	O Westin	182 580	182 580	100%	18,8	3 437 981
5	Boltjärn 1:86	M Pettersson	41 000	2 658 053	2%	12,2	500 200
6	Boltjärn 1:91	Danes V. AB	2 937	2 937	100%	17,0	49 988
Totalt:			675 728	6 870 514		14,6	9 836 972

Kostnader och intäkter

Ett exploateringsprojekt omfattar ett antal olika kostnader. Utöver priset för markinköp så tillkommer kostnader för detaljplanering samt kostnader för att iordningställa vägar och VA-infrastruktur. I samband med detta samordnas även entreprenader för fiber och elnät. Vid försäljning tillkommer även avstycknings- och förrätningskostnader. Alla kostnader skulle upptas som en investeringskostnad.

Kostnaden för enbart markinköpen beräknas utifrån värderingarna till knappt 10 MSEK.

Intäkterna kommer i och med att marken succesivt säljs till intresserade företag. Då det inte sålts industrimark på lång tid så är priset per kvadratmeter svårt att fastställa. I nuläget så säljer exempelvis Sundsvalls kommun detaljplanerad industrimark för 55–155 kronor per kvadratmeter. Med utgångspunkt i ett pris om 100 kronor per kvadratmeter så skulle det planerade området kunna cirka 35 MSEK exklusive anslutningsavgifter för VA. I de föreslagna markinköpen ingår även ett fristående skogsskifte om cirka 12,5 ha. Detta skifte kan säljas separat och innebära en separat intäkt om cirka 1,5 MSEK.

Uppdraget i korthet

- Utredda om det finns geologiska eller miljömässiga hinder för det framtida markändamålet
- Förhandla priser för föreslagna markköp
- Projektera och kostnadsberäkna detaljplanering
- Projektera och kostnadsberäkna mark-, väg- och VA-entreprenader
- Kontakta Servanet om fiberinstallation i området
- Kontakta Härjeåns Kraft om elnätinstallation i området
- Sammanställa en projektbeskrivning med tillhörande budget
- Återkoppla underlag för exploateringsprojekt till kommunens politik för beredning och beslut

Uppdraget kommer till stor del att läggas ut på upphandlade konsulter men koordineras och sammanställas av förvaltningens egen personal.