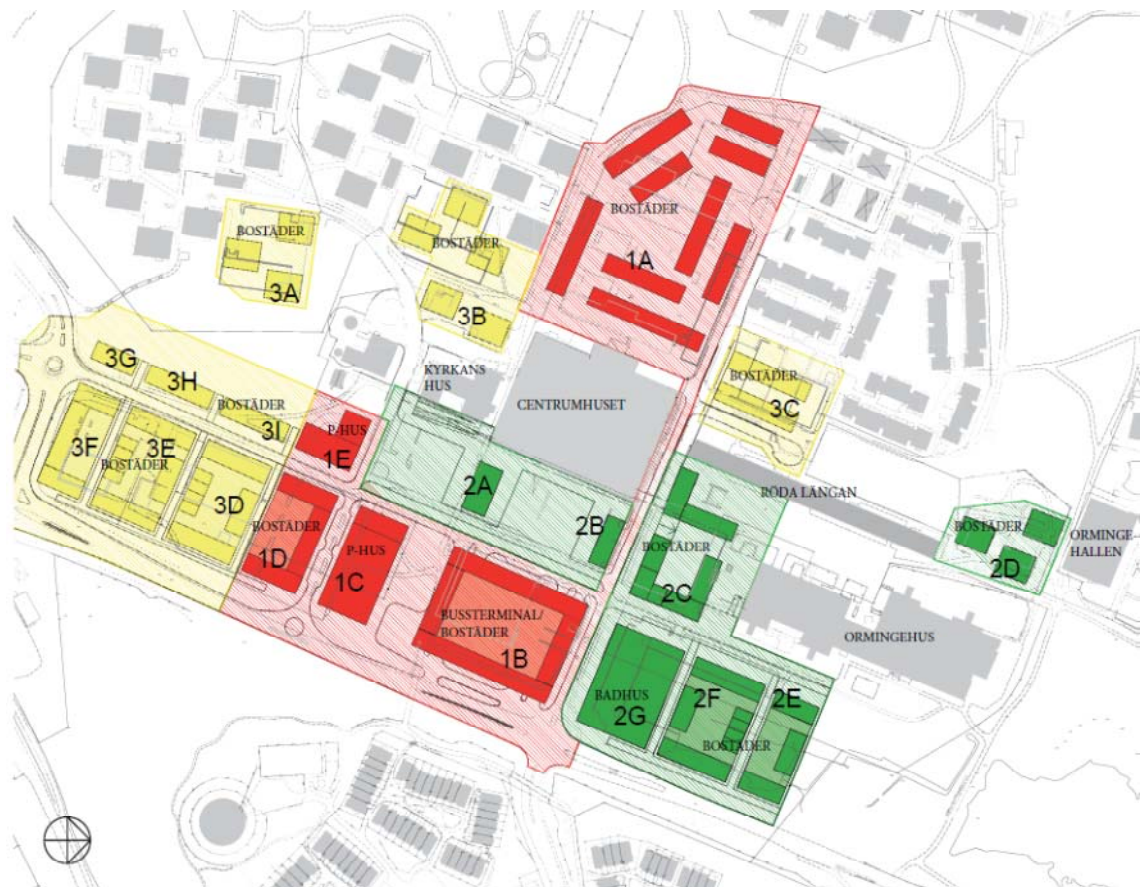


## Orminge, Stadsutveckling Genomförandestrategi av förslag till planprogram Nacka kommun



## Sammanfattning

Orminge centrumets förnyelse har diskuterats länge. Olika utredningar/förslag har tagits fram. 2005 gjordes ett nytag och kommunen tog då fram ett förslag till nytt planprogram. Inför beslut om utställning konstaterades att programmet behövde konkretiseras vad gällde i första hand centrumets trafiklösningar. Under 2010/2011 togs därför i samarbete mellan kommunen och SL en fördjupad studie fram över centrum med fokus på att finna en bra lösning av bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt kompletterande bebyggelse.

Utifrån detta förslag har en fortsatt bearbetning/fördjupning skett under 2012/2013 i syfte att finna en lösning på hur ett genomförande kan ske etappvis, till rimliga risker och kostnader. Till underlag för detta har fördjupade studier av utvecklingsförslaget varit nödvändigt för att bättre bedöma ”säkra” möjliga exploateringar.

Utredningarna har nu resulterat i ett bearbetat förslag till planprogram som skickats ut för samråd under våren 2014. Denna genomförandestrategi har utgått ifrån detta programförslag men beaktar också de diskussioner som skett med intressenter, framförallt för genomförande av etapp 1.

Genomförandet är tänkt i 3 huvudetapper. Totalt kommer ca 1 000 – 1 200 nya bostäder att tillkomma varav ungefär 2/3-delar bostadsrätter och 1/3-del hyresrätter. Utöver det kan ca 11 000 kvm<sup>1</sup> verksamhetsytor tillkomma samt garage/infartsparkering i p-hus om ca 500 – 700 bilar. Parkering inom bostadskvarteren löses inom kvarteretsmark. Värdet på byggrätterna förutsätter att parkering anordnas i garage under mark.

Intäkter, i första hand exploateringsintäkter från bostäderna, har översiktligt bedömts för de olika etapperna, dito vad gäller kostnader.

I tabellen nedan har summering gjorts av intäkter och kostnader i det stegvisa genomförandet.

*Tabell 1, Summering av intäkter och kostnader (miljoner kronor) i det stegvisa genomförandet*

<b>Etapp</b>	<b>Intäkter</b>	<b>Kostnader</b>	<b>Saldo per etapp</b>	<b>Saldo ackumulerat</b>
<b>0</b>		<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>
<b>1</b>	<b>270</b>	<b>-345</b>	<b>-75</b>	<b>-80</b>
<b>2</b>	<b>100</b>	<b>-35</b>	<b>65</b>	<b>-15</b>
<b>3</b>	<b>80</b>	<b>-90</b>	<b>-10</b>	<b>-25</b>

Kalkylrisken har beräknats genom en ansatts om +/- 20 % av summan intäkter respektive kostnader. Summan kommunala intäkter och kostnader uppgår till ca 925 miljoner. Sammantaget innebär det en kalkylrisk om +/- 185 miljoner.

Om befintliga ledningar i gatumark behöver byggas om så tillkommer dessa kostnader.

<sup>1</sup> Kvm = Kvadratmeter

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>INLEDNING .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UTGÅNGSPUNKTER .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>UTBYGGNADETAPPER .....</b>	<b>7</b>
3.1	ETAPP 0, ÅR 1 .....	7
3.2	ETAPP 1, ÅR 2-5 .....	8
3.3	ETAPP 2, ÅR 3 - 10.....	10
3.4	ETAPP 3, ÅR 5 - 20.....	12
<b>4</b>	<b>KASSAFLÖDE.....</b>	<b>14</b>

## 1 Inledning

Orminge centrumets förnyelse har diskuterats länge. Olika utredningar/förslag har tagits fram . 2005 gjordes ett nytag och kommunen tog då fram ett förslag till nytt planprogram. Inför beslut om utställning konstaterades att programmet behövde konkretiseras vad gällde i första hand centrumets trafiklösningar. Under 2010/2011 togs därför i samarbete mellan kommunen och SL en fördjupad studie fram över centrum med fokus på att finna en bra lösning av bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt kompletterande bebyggelse.

Utifrån detta förslag har en fortsatt bearbetning/fördjupning skett under 2012/2013 i syfte att finna en lösning på hur ett genomförande kan ske etappvis, till rimliga risker och kostnader. Till underlag för detta har fördjupade studier av utvecklingsförslaget varit nödvändigt för att bättre bedöma/”säkra” möjliga exploateringar.

Arbetet med denna pm har utförts under ledning av Johan Berggren, Petra Carlenarson och Terese Karlqvist på Nacka kommun i samarbete med Structor (Per Fladvad och Peter Stenberg). Illustrationer har utförts av White arkitekter (bl.a. Geoff Denton, Pontus Pyk och Yara Hormazábal Cortés).

## 2 Förutsättningar och utgångspunkter

Ett genomförande måste baseras på etapper som genererar ett rimligt kassaflöde och som också beaktar behovet av att infartsparkering samt centrumet i övrigt fungerar hela tiden. Vidare är en viktig utgångspunkt att i tid tillskapa ersättningslokaler för de verksamheter som idag finns i Hantverkshuset så att man slipper betala extra ersättningar för dessa framtida ”evakueringar”.

De strukturella problemen med ett splittrat fastighetsägande i Orminge Centrum innebär svårigheter för att önskad förändring ska kunna initieras och genomföras. Insatserna för att förnya centrumet - skapa en modern bytespunkt samt tillskapa nya bostäder i området - innebär stora initiala investeringskostnader på vissa fastigheter som inte får motsvarande intäkter och värdepotential.

Vid arbete med planprogrammet har därför genomförandefrågorna varit viktiga. Dialog har skett med befintliga fastighetsägare. Ingen av dessa har varit intresserad av att vara huvudman för en inledande etapp, som innebär att de strukturella problemen med rivning av Hantverkshuset, anläggandet av ny bussterminal samt infartsparkering, kan realiseras, som löser upp och möjliggör en fortsatt utveckling av Orminge Centrum. Ett antal kontakter har därför skett även med andra fastighetsutvecklare/intressenter som kan ta en sådan roll. Intressent finns nu som är beredd att ta denna roll. Denna intressent har också tecknat avtal om förvärv av Hantverkshuset, en förutsättning för att kunna genomföra den inledande etappen av utvecklingen av Orminge Centrum.

Av bilden på nästa sida framgår förslag till tre etapper som utbyggnaden föreslås ske genom.

Etapp 1, med rött markerat, innebär inledningsvis att ett parkeringshus med 500 platser anläggs med en livsmedelshall i bottenplanet. Parkeringsplatserna dubbelutnyttjas, dvs. på vardagar finns 500 infartsparkeringsplatser, på kvällar och helger kan dessa nyttjas för handelsändamål. När parkeringshuset är klart kan en byggnation ske på Nybackatomten med bostäder och inom kvarter 1D. Hantverkshuset kan då rivras och på dess plats byggs en bussterminal med en mindre handelsyta i bottenplanet. Bussterminalen överbyggs med bostäder med en tyst gård i mitten.



Etapp 2, med grönt markerat på bilden, omfattar mark som antingen kommunen äger eller har fastighetsägare som uttryckligen framfört att de vill utveckla sina fastighetsinnehav.

Projektet/exploateringarna i etapp 3, med gult markerat, omfattar markområden/projekt som anses lämpliga för en förtätning/utveckling, Merparten av dessa områden är bebyggda idag och det krävs rivningar och flytt av verksamheter för att möjliggöra dessa exploateringar. Det är alltså en större osäkerhet om dessa projekt kommer att kunna genomföras och bedömningen är också att de ligger längre fram i tiden.

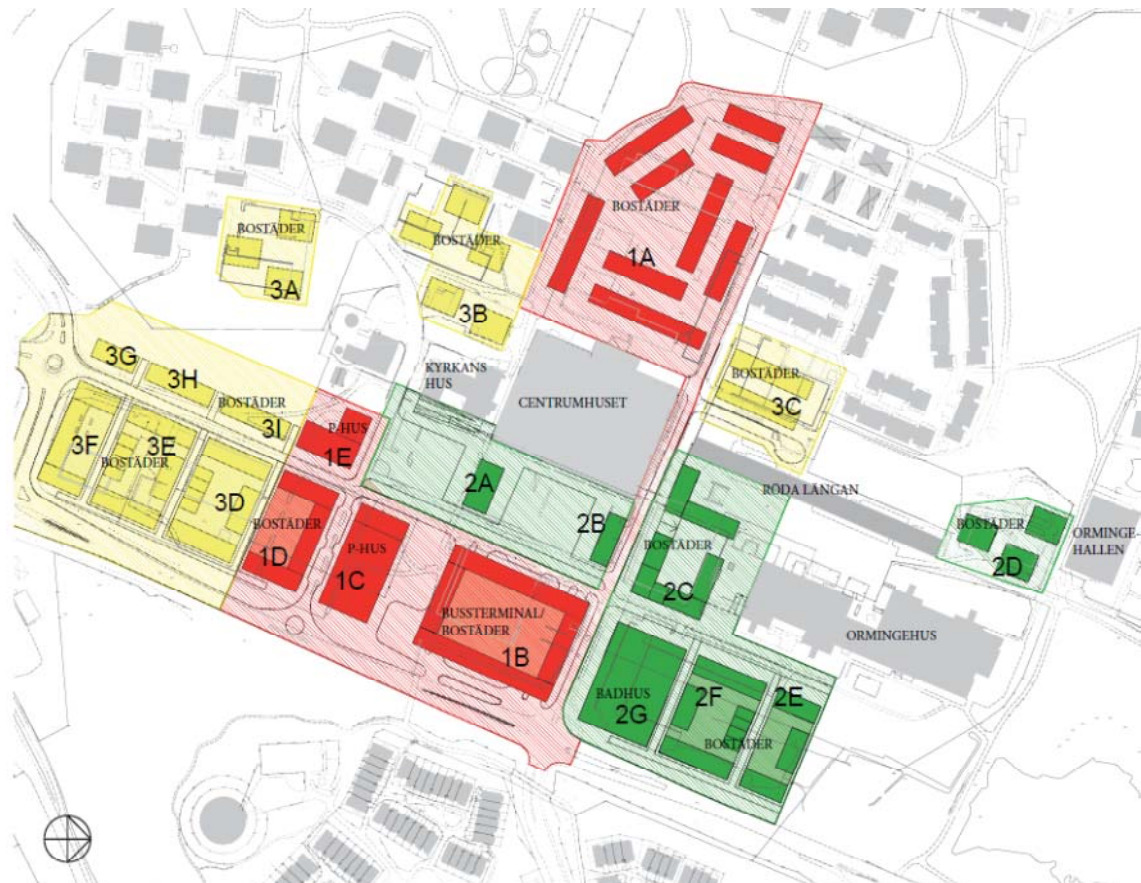


Bild 1, Föreslagna utbyggnadsetapper

När det gäller utbyggnadstakt är bedömningen att ca 50-75 bostadsrätter och att lika många hyresrätter kan tillkomma i Orminge per år, dvs. totalt 100-150 lgh per år. Bedömningen grundas på efterfrågebilden i Orminge med närliggande områden.

Projektets intäkter och kostnader baseras på de arealer/volymer som illustrerats i planprogrammet. Där framgår bl.a. föreslagna hushöjder.

Kommunens intäkter skiljer sig mellan bostadsrätter och hyresbostäder och om marken är i kommunal eller privat ägo. NAI Svefa och Forum Fastighetsekonomi har var för sig under 2014 bedömt värdet av byggrättigheter i Orminge i dessa marknadsvärdeutlåtanden:

- NAI Svefa, Värdering av byggrätter för bostäder i Orminge centrum, 2014-05-19.
- Forum Fastighetsekonomi, Värdeutlåtande avseende exploatering av delar av Orminge, 2014-04-28

De intäkter som kalkylerats i denna handling baseras på dessa värderingar.

Bedömningarna utgår ifrån att kommunen äger marken, att normal grundläggning krävs, att detaljplan vunnit laga kraft samt att gatukostnadsersättning ingår i angivna värden. Ersättning för VA-anslutningar tillkommer. Vidare förutsätts att parkering för bostäder löses genom garageparkering inom kvartersmark. Värdenivån är maj 2014.

För mark som är i kommunal ägo bedöms bostadsrätter vid markanvisning kunna generera en intäkt i nivån 4 800 – 5 800 kr per kvm ljus BTA<sup>2</sup>. Hyresbostäder bedöms generera ca 2 000 kr per kvm ljus BTA. Om marken är i privat ägo bedöms kommunen kunna teckna avtal som ger en intäkt om 2 000 – 3 000 kr för bostadsrätter och ca 1 000 kr per kvm ljus BTA för hyresrättsändamål för täckande av de allmänna investeringar som är nödvändiga.

Verksamhetsytor kommer att kunna generera intäkter i storleksordningen 1 000 kkr per kvm. I förhållande till intäkter från bostäder så är dessa intäkter små och osäkra.

I programmet angivna kostnader för infrastruktur och allmän platsmark är framtagna utifrån erfarenhetstal från jämförelseobjekt och baserat på beräkning av översiktliga mängder.

Förskolor kommer att behöva byggas. Bedömningen är att det behövs minst 4 stycken nya förskoleavdelningar för den nya bebyggelsen. Tanken är att dessa kan tillkomma genom dels utbyggnad av befintliga lokaler, dels i bottenplan på nya byggnader.

Knäckfrågor för utvecklingen av Orminge är;

1. Byggandet av nytt p-hus för infartsparkering och som innehåller ersättningslokaler för verksamheterna i Hantverkshuset. Bedömningen är att denna investering måste ha ett medskick om ca 60 miljoner. (Investering ca 150 miljoner och bestående intäktsvärde ca 90 miljoner – förutsätter att en livsmedelhall om 3 000 kvm kan tillkomma i bottenplanet).
2. En annan viktig pusselbit är förvärv av Hantverkshuset och rivning av detta hus. Byggnaden har värderats till ca 70 miljoner och en rivning bedöms till ca 20 miljoner, dvs. inalles 90 miljoner. Huset ägs av TTL-Finans. Den intressent som uttryckte intresse av att genomföra etapp 1 har träffat en överenskommelse om förvärv av huset.
3. Att tillskapa ersättningsyta för infartsparkering under tiden man bygger p-huset som kan nyttjas även för handelsändamål, se också punkt 1 ovan.
4. Att möjliggöra en tillräckligt omfattande exploatering av Sarvträsktomten, med vattenutblick, och med en utformning av exploateringen så att man inte får onödigt höga kostnader för grundläggning och konstruktioner.  
En annan fråga som påverkar exploateringen av detta område är om man inom kommunen avser att bygga ett badhus eller ej.
5. Vidare måste buller analyseras så att bostadshus kan anläggas så nära Mensättravägen, Kanholmsvägen samt bussterminalen som föreslagits.
6. När det gäller ledningsomläggningar har antagits att huvudledningar i befintliga gator kan ligga kvar. Det fortsatta arbetet måste säkerställa detta. Det kommer innebära vissa justeringar av aktuellt förslag.

---

<sup>2</sup> BTA = Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

- Förhandlingar måste ske med SL angående deras medfinansiering av bytespunkten/bussterminalen. I och med att detta hus bedöms tillkomma runt 2020 så ska behovet av ytterligare busshållplatslägen under tiden fram till dess också utredas. Möjlighet finns att temporärt anlägga ytterligare 1-2 busshållplatslägen för trafik ut resp. in mot Stockholm på Kanholmsvägen. En annan fråga som måste överenskommas med SL är om driftstöd till den infartsparkering/p-hus som anläggs.

Vidare måste planeringen för ombyggnad och upprustning av allmän plats fördjupas för att kostnaderna bättre ska kunna bedömas. Likaså måste kostnader för förvärv, rivning och sanering av Toyota- och OK/Q8-tomtarna samt förhandling med dessa verksamhetsutövare om flytt till nya lägen ske.

Sedan planprogrammet varit ute för samråd har en kompletterande riskbedömning utförts för att bedöma möjligheten att anlägga föreslagen byggnation med hänsyn till den olycksriskpåverkan som är förknippad med befintlig panncentral, föreslagen bussterminal och transporter av farligt gods på Mensättravägen (sekundär transportled för farligt gods).

Analysen visade att förslaget bedöms kunna genomföras med tillräcklig hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Med hänsyn till närheten till panncentralen kan särskilda riskreducerande åtgärder krävas för bostadskvarteren 3A och 3B samt att man vid utformning beaktar vissa riskaspekter vid anläggandet av bussterminalen och vissa andra byggnader.

### 3 Utbyggnadsetapper

#### 3.1 Etapp 0, år 1

I denna etapp sker förberedande arbeten för etapp 1 samt projektering av allmän plats som ska upprustas. Markanvisning sker av exploateringarna i etapp 1.

Tabell 2, Kostnader i etapp 0

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Detaljplaneläggning, projektering och projekt-/byggledning	Planläggning av etapp 1. Projektering upprustning allmän plats inkl. nya rondeller på Mensättravägen och ny infartsväg (Utövägen) samt nödvändiga ledningsomläggningar. Markanvisningar och avtalsförhandlingar.		5
<b>Summa</b>			<b>5</b>

Total kostnad ca 5 miljoner.

## 3.2 Etapp 1, år 2-5

Planläggning och utbyggnad sker av Nybackatomten, kvarter 1A, kvarter 1B (Bussterminal med bostäder mm), kvarter 1C (parkeringshus med handel/livsmedelshall i bottenplanet), 1D (bostadskvarter) och 1E (möjlig extra parkeringshus med verksamheter i bottenplanet).

Vidare anläggs en ny infartsväg med rondell på Mensättravägen till centrum (Utövägen) och en ny rondell i korsningen Mensättravägen och Edövägen. Nödvändiga ledningsomläggningar kopplat till detta utförs. Edövägen rustas samtidigt. En ny gc-bro anläggs över Mensättravägen. Som ersättning för musikskolans befintliga lokaler i del av gamla Nybackaskolan förhyrs eller anläggs en ersättningsbyggnad/lokal.

Planavtalsdiskussioner påbörjas med ägarna till Ormingehus. I samband med avtalsdiskussionerna med ägarna till Ormingehus så avtalas om förvärv av del av deras markinnehav inom den s.k. Sarvträsktomten. Markanvisning sker också av kommunal mark i etappen 2.

Totalt bedöms ca 410 bostäder kunna tillkomma i denna etapp, varav i princip 2/3 bostadsrätter och 1/3 hyresrätter.

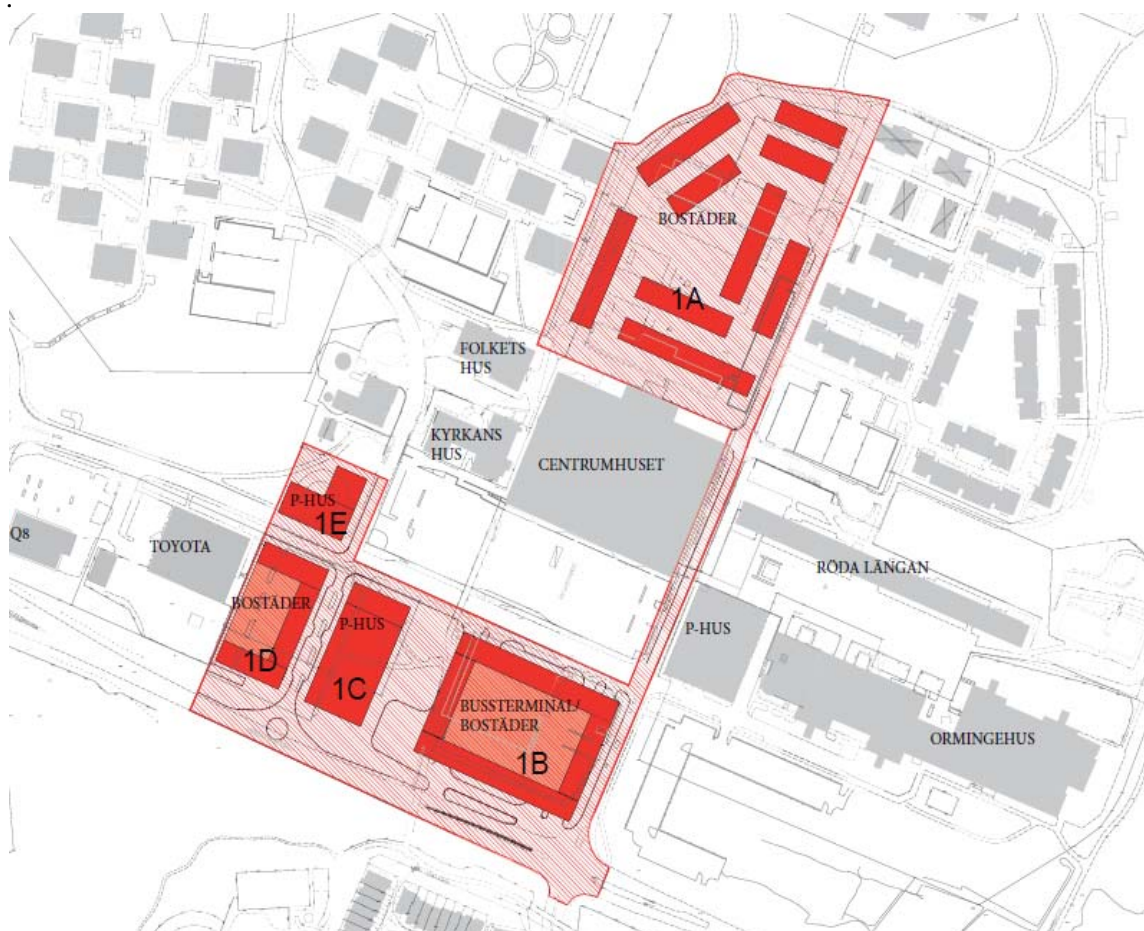


Bild 2, Utbyggnadsetapp 1



Intäkter från exploateringarna i etapp 1 har grovt bedömts till;

Tabell 3, Intäkter i etapp 1

Tomt	Exploatering Ijus BTA (kvm)	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Nybacka tomten, 1A Kommunal mark	20 600, bostadsrätter + en ny förskola om 1 000	5 500: -	<b>113</b>
Bostäder ovanpå Bussterminal, 1B	13 500, hyresrätter	2 000: -	<b>27</b>
	3 000, verksamheter	1 000:-	<b>3</b>
Infartsparkering, 1C Med livsmedelshall i bottenplanet	Ca 500 p-platser	Bestående värde ca 90 miljoner	<b>90</b>
	4 000, verksamheter		
Bostadskvarter, 1D Kommunal mark	7 000, bostadsrätter	5 000: -	<b>35</b>
	230, Verksamheter	1 000:-	<b>0,2</b>
Parkeringshus, 1E Kommunal mark	Ca 200 p-platser		
	300, Verksamheter	1 000:-	<b>0,3</b>
<b>Summa ca</b>			<b>270</b>

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Tabell 4, Kostnader i etapp 1

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Infrastrukturåtgärder	Ny infartsväg (Utövägen) med rondell på Mensättravägen. Upprustning av Kanholmsvägen, Mensättravägen och Edövägen. GC-bro över Mensättravägen	En dagvattendamm anläggs söder om planområdet för utjämning och rening av ökade dagvattenflöden.	<b>75</b>
Förvärv av Hantverkshuset och rivning av detta, 1B			<b>90</b>
Anläggande av bussterminal, 1B	Bussterminalen anläggs i gatuplanen av föreslagen fastighet.	Med den intressent som utvecklar fastigheten tecknas avtal om att de ansvarar för bygglösning av detta.	Bedömd kostnad 50 Kostnaderna delas med SLL Kommunal kostnad <b>25</b>
Byggande av p-hus Kvarter 1C	Avtal träffas med SL om täckning av driftkostnader.	Kostnad ca 150 miljoner	<b>150</b>
Musikpaviljong	Ersättning för musikskolans nuvarande lokaler		<b>?</b>

Kommunal Projekt-/byggledning			<b>5</b>
<b>Summa ca</b>			<b>345</b>

Saldot i etapp 1 bör bli ca -75 miljoner, obeaktat kostnad för musikskolans ersättningslokal. Total kommunal omsättning i denna etapp är ca 615 milj.

### 3.3 Etapp 2, år 3 - 10

Under etapp 2, grönt markerat på kartbilden nedan, kan parkeringsytan framför Centrumhuset utvecklas till ett parkeringstorg om ägaren, Atrium/Ljungberg, medverkar till detta. Två nya kompletterande byggnader kan tillkomma på torget, 2A och 2B, för kommersiella ändamål/verksamheter och överbyggda med bostäder.

Nya bostäder tillkommer inom kvarteret 2C till 2F.

Totalt kan ca 300 bostäder tillkomma i denna etapp varav merparten bedöms bli bostadsrätter.

I etappen finns även möjligheten att bygga ett badhus inom kvarteret 2G. Om inte detta sker kan kvarteret byggas ut med bostäder.

Kanholmsvägen rustas från Edövägen ner till Sarvträsk. En dagvattendamm anläggs vid Sarvträsk.



Bild 3, Utbyggnadsetapp 2

Intäkter från exploateringarna har grovt bedömts till;

Tabell 5, Intäkter i etapp 2

Tomt	Exploatering BTA (kvm)	ljus	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Centrumbyggnader, 2A och 2B Privat markägare	2 000, verksamheter		1 000:-	2
	1 000, Bostadsrätter		3 000: -	3
Ormingehus, 2C Privat markägare	11 500 Bostadsrätter		3 000: -	35
Bostadskvarter 2D Kommunal mark	5 400 Hyresrätter		2 000:-	11
Sarvträsktomterna, 2E och 2F ¾ kommunal mark ¼ privat mark	11 500 Bostadsrätter		4 500: - x 8 600 kvm	39
			2 500: - x 2 900 kvm Något lägre värde på grund av högre grundläggingskostnad	7
Sarvträsktomten, 2G ¾ kommunal mark ¼ privat mark	3 300 Badhus		I avtal med Ormingehus avtalas om att de avstår sin tomtersättning	
<b>Summa ca</b>				<b>100</b>

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Tabell 6, Kostnader i etapp 2

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Upprustning av parkering mm framför Centrumhuset		Ska ske i dialog med i första hand Atrium/Ljungberg (ALAB) ang. dels utformning dels kostnaderna	Bedömd kostnad 25 miljoner Kostnaderna delas med ALAB Kommunal kostnad 12,5
Infrastrukturåtgärder och upprustning av Kanholmsvägen	Iordningsställande av Kanholmsvägen från Edövägen till Sarvträsk.	Dagvattendamm anläggs.	10
Rivning och ersättning av förskola inom kvarter 2D			5
Projekt-/byggledning			7,5
<b>Summa ca</b>			<b>35</b>

Denna etapp innebär ett positivt saldo om i storleksordningen 65 miljoner. Total kommunal omsättning i denna etapp är ca 135 milj.

## 3.4 Etapp 3, år 5 - 20

För att genomföra byggnation föreslagen i denna etapp, med gult markerat på kartbilden nedan, förutsätts att olika verksamheter flyttas och att byggnader rivs alternativt att markparkering tillhörande befintliga bostadskvarter förädlas.

Om överenskommelse kan träffas om flytt av Toyota och OK/Q 8 så kan exploatering ske av tomterna i den södra delen av Orminge centrum, på båda sidor om Kanholmsvägen. Dvs. inom kvarteren 3D till 3I. Totalt bedöms ca 260 bostäder kunna tillkomma i denna etapp, varav ca 100 bostadsrätter och 160 hyresrätter. I gatuplanet mot Kanholmsvägen är i alla kvarteren tanken att verksamhetslokaler ska tillkomma. Det ger ett tillskott om ca 1000 kvm lokalytor. Intäkten av dessa är marginella och har inte medräknats.

Om befintliga parkeringsplatser konverteras till bostäder (3A och 3C) och Folkets hus flyttas (3 B) kan ytterligare ca 170 bostäder tillkomma. Merparten av dessa bedöms bli bostadsrätter. Intäkterna från dessa exploateringar är svårbedömda med hänsyn till att det krävs extraordinära insatser för att frigöra marken. Någon intäkt eller kostnader från dessa exploateringar har därför inte inkalkylerats.

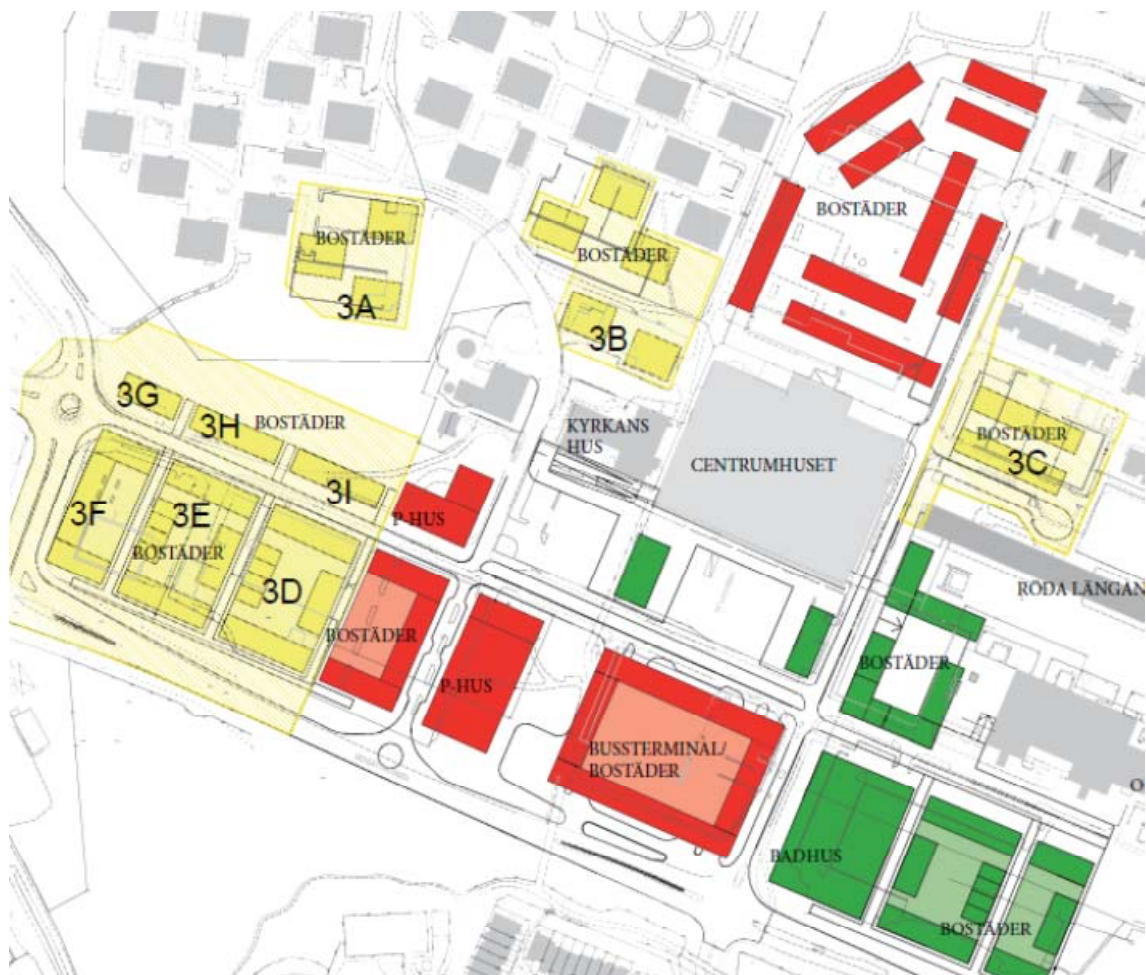


Bild 4, Utbyggnadsetapp 3



Intäkter från exploateringarna i etapp 3 har grovt bedömts till;

Tabell 7, Intäkter i etapp 3

Tomt	Exploatering BTA (kvm)	ljus	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Kvarter 3G, 3H, 3I	6 000 Hyresrätter		2 000:-	12
Kvarter 3D, 3E, 3F	10 000 Bostadsrätter		5 000:-	50
Privat mark som förvärvas av kommunen	10 000 Hyresrätter		2 000:-	20
Övriga tomtytter inom Orminge centrumområdet 3 A, 3 B och 3 C Privat mark	170 Bostadsrätter		Osäkra intäkter på grund av byggnation på bef. p-däck mm	
<b>Summa ca</b>				<b>80</b>

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Tabell 8, Kostnader i etapp 3

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Avveckling av OK/Q8 och förvärv av tomt	Rivning och sanering av tomt	Marklösen 15 milj.	30
Avveckling av Toyota och förvärv av tomt	Rivning och sanering av tomt	Marklösen 15 milj.	30
Upprustning av Mensättravägen, Kanholmsvägen och rondell mm			20
Projekt-/byggledning			8
<b>Summa ca</b>			<b>90</b>

Denna etapp innebär ett saldo om i storleksordningen – 10 miljoner. Total kommunal omsättning i denna etapp är ca 170 milj.

## 4 Kassaflöde

I tabellen nedan har summering gjorts av intäkter och kostnader i det stegvisa genomförandet.

Tabell 9, Summering av intäkter och kostnader (miljoner kronor) i det stegvisa genomförandet

<b>Etapp</b>	<b>Intäkter</b>	<b>Kostnader</b>	<b>Saldo per etapp</b>	<b>Saldo ackumulerat</b>
<b>0</b>		<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>
<b>1</b>	<b>270</b>	<b>-345</b>	<b>-75</b>	<b>-80</b>
<b>2</b>	<b>100</b>	<b>-35</b>	<b>65</b>	<b>-15</b>
<b>3</b>	<b>80</b>	<b>-90</b>	<b>-10</b>	<b>-25</b>

Kalkylrisken har beräknats genom en ansatts om +/- 20 % av summan intäkter respektive kostnader. Summan kommunala intäkter och kostnader uppgår till ca 925 miljoner. Sammantaget innebär det en kalkylrisk om +/- 185 miljoner.

Om befintliga ledningar i gatumark behöver byggas om så tillkommer dessa kostnader.