

Beslutsärende – Tilläggsäskande Masthuggskajen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner att avsätta 10,4 mnkr (varav 2,1 mnkr moms) för fortsatt arbete i detaljplaneskedet, samt godkänna tidigare beslut i ledningsgruppen på totalt 7,6 mnkr enligt Styrelsehandling 14.

Sammanfattning

Arbetet med detaljplanen för Masthuggskajen har försenats cirka 1,5 år på grund av oförutsedda, komplicerade frågor efter samrådet 2015. Ändrade förutsättningar inkluderar bland annat förlängt avtal med Stena Line, placering linbana, överdäckning Götatunneln och skyfallshantering.

Med anledning av tidsförlängningen behöver därför projektet återkomma med nytt äskande om utökad budget med 10,4 mnkr inklusive moms.

Detaljplanen tas upp för godkännande i Byggnadsnämnden och Kommunstyrelsen under november respektive december i år samt för antagande i Kommunfullmäktige under januari 2018. Tidigare beräknad tidpunkt för lagakraftvunnen detaljplan var december 2016. Ny beräknad tidpunkt är juni 2018.

Projektet – detaljplaneskedet

Beslutsunderlaget avser bolagets utökade kostnader och omfattar i korthet:

- Egen andel av konsortiekostnader för framtagande av detaljplanen.
- Administrationskostnader för egen och inhyrd personal i projektet samt för kompletterande utredningsarbete.

I Älvstrandens uppgifter ingår bland annat följande:

- Vara drivande part i konsortiet och i arbetet med detaljplanen samt avseende avtal.
- Implementera vision Älvstaden i detaljplanen.
- Samordning (byggherresamordning, inom staden, befintliga verksamheter mm).
- Platsbyggnad, temporära åtgärder.

Exploateringsekonomi

Tidigare exploateringskalkyler har visat ett negativt netto. Eftersom detaljplanen har utökats med fler byggrätter ser vi nu att exploateringskalkylen minst kommer att ge ett nollresultat. Arbete med fastighetsvärdering pågår och marknadsvärdet på byggrätterna är en väsentlig del av kalkylen. Uppdatering av kalkylen gör vi när fastighetsvärderingen är klar.

Resurs- och kostnadskonsekvenser

En kostnadsbedömning för Älvstrandens kostnader för vår egen andel för konsortiekostnader samt interna kostnader för egen personal och erforderlig konsult hjälp för utredningar m.m. har tidigare tagits fram för projektet. Kostnadsbedömningen har nu uppdaterats uppskattningar av återstående kostnader för detaljplanarbetet med anledning av tidsförlängning och utökade utredningar.

Kostnadsbedömningen redovisar en återstående kostnad på 16,9 mkr inklusive moms för återstående arbete med detaljplan fram till laga kraft. Upparbetade kostnader hittills för projektet är 28,3 mkr inklusive moms. Det innebär en total kostnad på 45,2 mkr fram till lagakraftvunnen detaljplan. Belopp tidigare godkända medel är 34,8 mkr. Behov av tilläggsäskande är därför 10,4 mkr.

Anledningen till att kostnaderna nu ökar i slutfasen av planskedet är att vi nu är inne i ett intensivt arbete med att ta fram avtal, startar genomförandeplanering samt startar arbetet med platsbyggnad.

Risker

Älvstranden Utveckling har under hela planprocessen jobbat tillsammans med stadsbyggnadskontoret och konsortiet för att identifiera risker och möjligheter samt utarbeta och genomföra åtgärdsplaner.

Risken för en utdragen planhandläggning föll ut när detaljplanen var tvungen att invänta flera av stadens strategiska frågor som högt vatten och skyfallshantering. Ny bullerlagstiftning och riksintressen har också påverkat arbetet.

I dagsläget kvarstår fortfarande en viss risk för försenad antagandeprocess på grund av nytt arbetssätt på Trafikkontoret. För denna risk finns en åtgärdsplan utarbetad enligt direktiv från Styrgrupp Älvstaden.

Risken för ett överklagande av detaljplanen kvarstår.

Genomförande

Tidsramar

- 2008–2012 utarbetades planprogram för Norra Masthugget.
- Under 2014 genomfördes parallella arkitektuppdrag tillsammans med konsortiet för Masthuggskajen för att få fram ett arkitektteam som varit med och arbetat fram en strukturplan för området.
- Arbete med detaljplan startade under februari 2015.
- Samråd genomfördes under juni–augusti 2015.
- Granskningshandlingar har utarbetats från hösten 2015 till sommaren 2017.
- Granskningsperioden för detaljplanen pågick under juni–augusti 2017.
- Ansökan om vattendom skickades in till Vänersborgs Tingsrätt i juni 2017.
- Godkännande i Byggnadsnämnden planeras till november 2017.
- Detaljplanen tas upp för godkännande i Kommunstyrelsen under november 2017 samt för antagande i Kommunfullmäktige under januari 2018.
- Planen beräknas få en genomförandetid på 10 år. Vi planerar att starta förberedande arbeten på plats under 2018. Första inflyttning kan preliminärt ske under 2020. Hela området beräknas vara utbyggt till 2028.

Ansvarig roll och intern organisation

Älvstranden Utveckling ansvarar tillsammans med projektledare från stadsbyggnadskontoret för området vilket innebär ett större ansvar för framdriften av samtliga frågor inom området.

Vi bemannar projektet med följande personer:

- Ombud, Ordförande i styrgrupp konsortie: Lena Andersson.
- Projektchef: Rune Arnesen.
- Projektledare: Åsa Vernersson.
- Biträdande projektledare: Abdurrahman Toryalay.
- Projektkoordinator: Petra Vejvancicky Andersson.
- Kommunikatör: Kommunikationsavdelningen.
- Hållbarhets- och utvecklingsfrågor: Avdelning Urban planering.
- Platsbyggnad: Fastighetsutveckling.
- Samt personal från övriga stödverksamheter avseende ekonomi, juridik, transaktioner mm.

Uppföljning / Återkoppling

Kostnadsavstämning mot den interna projektbudgeten sker vid projektavstämning månadsvis. Eventuella avvikelser och justeringar noteras i budget och rapporteras ledningsutskott projektkontor. Ansvarig för att avstämning/uppföljning utförs är projektledaren.

Tidigare beslutade ärenden för Masthuggskajen

Beslut				Upparbetade kostnader (avrundade belopp)		
Datum	Avser	Belopp	Varav moms	Projnr	Belopp	Varav moms
2008-05-30*	Planprogram Norra Masthugget	3,8 mnkr	0,7 mnkr	19809	3,8 mnkr	0,7 mnkr
2008-05-30*	Planprogram söder om M.	1,1 mnkr	0,2 mnkr	19810	1,1 mnkr	0,2 mnkr
2014-01-31*	Genomförande av parallella uppdrag	2,7 mnkr	0,5 mnkr	19826 19827	0,9 mnkr 1,7 mnkr	0,2 mnkr 0,3 mnkr
2015-04-17**	Genomförande detaljplan	27,2 mnkr	5,4 mnkr	19827 19831	16,1 mnkr *** 4,7 mnkr ***	1,8 mnkr 0,9 mnkr
Totalt		34,8 mnkr	6,8 mnkr		28,3 mnkr	4,2 mnkr

* Beslut av ledningsgrupp

** Beslut av styrelsen

*** I beloppet finns planavgifter inkluderade. Planavgifter faktureras utan moms.

Behov av tilläggsbeslut		
	Belopp	Varav moms
Upparbetade kostnader	28,3 mnkr	4,2 mnkr
Återstående kostnader enligt uppdaterad budget Inklusive tillägg för oförutsedda kostnader (10 %)	16,9 mnkr	3,2 mnkr
Totalkostnad detaljplan	45,2 mnkr	7,7 mnkr
Tidigare beslutade medel	34,8 mnkr	6,8 mnkr
Behov av tilläggsbeslut	10,4 mnkr	2,1 mnkr

Hanteringsordning

Kommande beslutspunkter:

- Genomförandeavtal (2017).
- Markregleringsavtal med Fastighetskontoret (2017).
- Exploaterings- och marköverlåtelseavtal (2018).
- Budget genomförande (2017/2018).
- Köpeavtal/Överlåtelseavtal (2018).

Föredragande

Projektledare Åsa Vernersson föredrar ärendet.

Bilagor:

- Bilaga 1. SH 18 Masthuggskajen tidigare budgetbeslut 2015-04-17.
- Bilaga 2. Sammanställning budget 2017-10-12.
- Bilaga 3. P827 budget återstående kostnader 2017-10-12.

BESLUTSÄRENDE – MASTHUGGSKAJEN DETALJPLANESKEDE

Materialet omfattar perioden januari 2015 – december 2016 (beräknad tid för lagakraftvunnen detaljplan)

Bakgrund till ärendet

Projekt för utveckling av området kring Järnvågsgatan med flera ingår i det större området kallat Norra Masthugget för vilket program för detaljplaner utarbetades under perioden 2008 till 2012. Pågående delprojekt har fått arbetsnamnet Masthuggskajen.

Området har ett strategiskt läge som gör det möjligt att knyta ihop omgivande stadsdelar med centrum och skapa ett sammanhängande innerstadsområde som tillför värden till göteborgarna och stärker Göteborg som Västsveriges regionkärna. Området har en viktig roll för kommunikationer både inom staden och till och från Göteborg i och med Västlänkens station i intilliggande Haga. Närheten till älven ger en möjlighet att stärka stadens koppling till vattnet genom att kajtorna görs tillgängliga. Målet är en hållbar levande blandstad där människor kan mötas.

I pågående skede med detaljplanen arbetar vi för en ökad exploatering jämfört med planprogrammet. Byggnadsnämnden har informerats om denna inriktning vid möte 17 mars och de var positiva till inriktningen. Vi uppskattar att vi inom området kommer bygga ca 900 bostäder, 90 000 kvm kontor (ca 2000 arbetsplatser) inklusive ca 5000 kvm handel. Inom området planeras även för 10 förskoleavdelningar samt en parkeringsnod för staden.

Projektet genomförs tillsammans med ett konsortie som utöver Älvstranden består av Elof Hansson Fastigheter, Folkets Hus, Riksbyggen, Stena Fastigheter och NCC Property Development.

Analys

Verksamhetsnytta utifrån vårt uppdrag:

Ägardirektiv:

Projektet ligger helt i linje med kommunens ändamål att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden. I projektet är Älvstranden Utveckling AB en viktig aktör för genomförandet och förverkligandet av Visionen.

Vision Älvstaden:

Möta Vattnet: Projektet har högt ställda hållbarhetsmål som sammanfattas i en certifiering av stadsdelen enligt en ny standard som utarbetas tillsammans med SGBC (Swedish Green Building Council) Projektet är ett pilotprojekt för detta arbete. Ett ca 100 meter nytt kajstråk skapas och ger nya möjligheter för alla att komma till vattnet. I området kallat Masthuggskajen kommer det bli lätt att leva hållbart. Konsortiet har som mål att området ska bli ett internationellt handelscenter där hela världen kan mötas.

Hela staden: Området kommer att ha goda kopplingar till omkringliggande staden, Skeppsbron, Haga, Linné och Majorna. Den nya planerade stationen i Haga för Västlänken ligger inom 500 m från östra delen av planområdet vilket ger goda förutsättningar för resor med kollektivtrafik. Vi arbetar aktivt för att öka kopplingarna över älven med reservat för linbana inom området samt för en fortsatt trafikering med älvskytteln. Konsortiet har beslutat att arbeta aktivt med fortsatt dialog i projektet och en av frågorna som kommer hanteras är frågan om hur de sociala värden som Kommersen står för idag kan bevaras och utvecklas inom området. I området kommer nya gröna och dynamiska mötesplatser att skapas för att bli en inkluderande och socialt hållbar del av staden.

Stärka kärnan: De få befintliga byggnader som finns bevaras och nya byggnader och anläggningar kommer till för att skapa utrymme för gemenskap och en levande stad. Vi arbetar för en tät blandstad med ett varierat innehåll av bostäder, kontor och handel. Idag består området av stora parkeringsytor som ersätts av en blandad bebyggelse som tar hänsyn till helheten. Området kommer att skapa en attraktiv stadsmiljö som främjar utvecklingen av området ur alla perspektiv.

Exploateringsekonomi

Tidigare exploateringskalkyl som är baserad på förutsättningar från planprogrammet redovisar ett negativt netto på ca - 155 mnkr.

Exploateringskalkylen kommer att uppdateras med avseende på ökad exploateringsgrad i detaljplanarbetet. En uppskattad översiktlig exploateringskalkyl som baseras på nya förutsättningar med ökad exploateringsgrad visar på ett positivt resultat. En kommande uppdatering av byggrättsvärden till marknadsmässiga nivåer kommer även det att påverka kalkylen positivt.

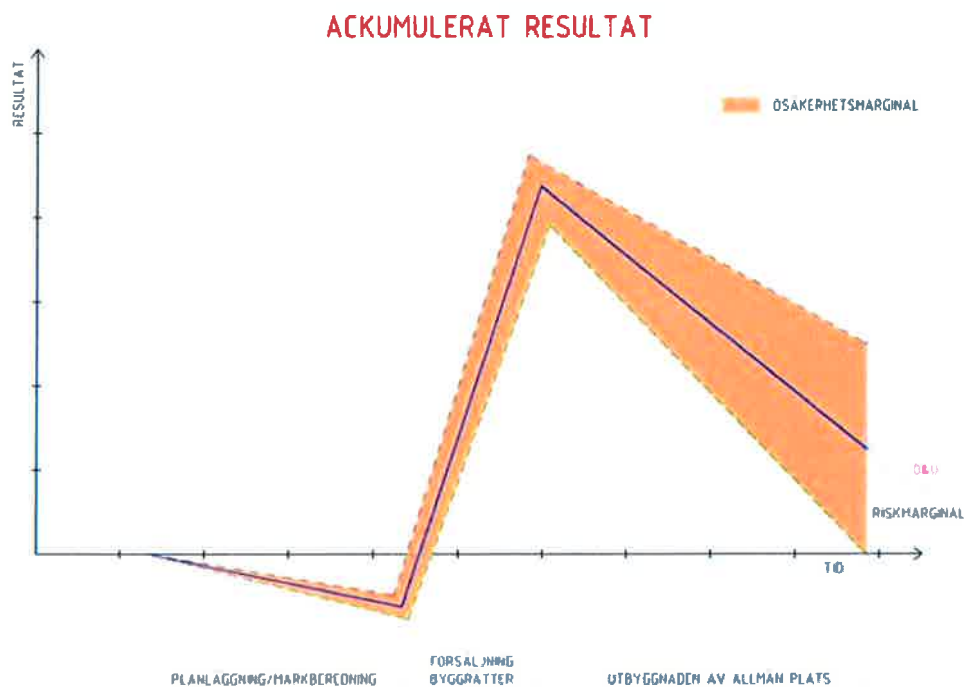
I nedanstående exempel har ökad exploatering lagts in under inkomster medan vi behåller totalsumman för utgifter. Detta ger ett positivt netto på ca 93 mnkr.

INKOMSTER	Byggrättsvärde (kr/m ² BTA)	Planprogram		Ökad exploatering	
		BTA (m ²)	Mkr	BTA (m ²)	Mkr
BRF	9 000	24 000	216	45 000	405
Hysesrätt	3 000	24 000	72	45 000	135
Privat (kontor)	4 000	72 000	288	70 000	280
Privat (botten)	1 500	20 000	30	20 000	30
Offentlig service	1 500			2 500	4
Övrig finansiering (eventuella bidrag)	500	45 000	23	45 000	23
Inkomster totalt			629	227 500	876

UTGIFTER	Exploateringsutgifter (kr/m ² BTA)	Planprogram		Ökad exploatering	
		BTA (m ²)	Mkr Totalt	BTA (m ²)	Mkr Totalt
Exploateringsutgifter totalt	-	5 597	140 000	182 500	784
Exploateringsutgifter totalt	-	4 294		182 500	784

Exploateringsekonomi - **155** **93**

Nedanstående bild redovisar förväntad projektekonomi vid stadsutvecklingsprojekt. Detta beslutsunderlag omfattar kostnader under fasen planläggning och markberedning.



Projektet - Detaljplaneskedet

Beslutsunderlaget avser Älvstrandens kostnader och omfattar i korthet:

- Egen andel av konsortiekostnader för framtagande av detaljplanen
- Administrationskostnader för egen och inhyrd personal i projektet

I Älvstrandens uppgifter ingår bland annat följande:

- Vara drivande part i konsortiet och i arbetet med detaljplanen samt avseende avtal
- Implementera vision Älvstaden i detaljplanen.
- Samordning (byggherresamordning, inom staden, befintliga verksamheter mm)
Platsbyggnad, temporära åtgärder

I planeringen har det förutsatts att konsortiet blir exploatör av huvuddelen av bostäder, kontor och handel enligt av övriga parter undertecknade samverkansavtal. Kompletterande markanvisning av 33 000 kvm skall ske i senare skede.

Älvstrandens intentioner är att tillsammans med övriga konsortieparter samordna utbyggnaden av Masthuggskajen där respektive byggherre tar samordningskostnaderna i proportion till anvisad mark (Byggrätt BTA). Älvstranden har inte för avsikt att själva agera byggherre i området, dock kan någon eller några byggrätter komma att vara i Älvstrandens ägo en längre tid.

Följande avtal kommer att tecknas med konsortieparterna. Utöver dessa skall även avtal om fastighetsreglering med Fastighetskontoret tecknas.



Resurs- och kostnadskonsekvenser

En kostnadsbedömning för Älvstrandens kostnader avseende egen andel för konsortiekostnader samt interna kostnader för egen personal och erforderlig konsulthjälp för utredningar mm har tagits fram för projektet. Kostnadsbedömningen redovisar en kostnad om cirka 28 mnkr inkl. moms för Älvstrandens arbete för framtagande av detaljplan. Arbetet startade 2015 och beräknas pågå t o m 2016 under förutsättning att detaljplanen kvarter antas under första kvartalet 2016 och att planen vinner laga kraft under samma år. Vid kommande försäljning av byggrätter kommer dessa kostnader att täckas in.

Skede År	Planprogram/Förstudie 2008-2012	Parallella arkitektuppdrag 2013-2014	Detaljplan 2015-2016	Genomförande 2017-2026	Avslut 2027
Kostnad/Budget	0,9 Mkr	2,7 Mkr	27,2 Mkr	40 Mkr	4 Mkr
Varav moms	0,9 Mkr	0,5 Mkr	5,4 Mkr	8 Mkr	0,8 Mkr
Status	Avslutat	Avslutat	Pågår	Bedömd personalkostnad Ej påbörjat	Ej påbörjat

Risker

Älvstranden jobbar tillsammans med konsortiets arbetsgrupp inklusive utsedda temagrupper samt Stadsbyggnadskontoret för att identifiera risker och möjligheter samt utarbeta åtgärdsplan.

Riskområde	Risk	Åtgärd	Rangordning
Götaleden – E 45 Riksintresse	Byggnation över och intill Oscarsleden och Götatunneln kräver Trafikverkets godkännande	Dialog och tidigt samråd med Trafikverket	1
Trafikstrategi – Ändrade riktlinjer för P-tal samt åtgärder för minskade trafikmängder	Risk för försening av planarbetet för politisk förankring av genomförande åtgärder enligt ny trafikstrategi och mål- och inriktningsbeslut	TK har kontinuerlig dialog med Trafiknämnden. SBK hanterar frågan på strategiska avdelningen. Älvstranden har med punkten på styrgruppsmöte Älvstaden.	1
Ekonomi	Risk att exploateringskalkylen inte går ihop.	Högre exploatering än program. Uppdatering av intäktsvärdering genom ny marknadsbedömning, Översyn av anläggningskostnader.	1
Negativ opinion	Risk för negativ inställning från sakägare, grannar och intressentgrupper i staden.	Aktiv och öppen kommunikation samt utökad dialog. Sammanfattad i kommunikations- och dialogplan	2
Arkeologi	Utfyllt område med lång historia och möjligheter till fynd kan påverka både kostnad och tid.	Tidig dialog med Länsstyrelsen samt utredning.	2
Geoteknik	Stora lermäktigheter ger fördröjade grundläggingskostnader.	Geoteknisk utredning som grund för planering.	2
Markmiljö	Ej förväntade markförroeningar kan innebära ökade kostnader samt få tidskonsekvenser	Tidig och komplett markmiljöundersökning.	2
Högt vatten	Planen kan få ökade kostnader för hantering av en eventuell sluss i Rosenlundskanalen	Dialog med Länsstyrelsen, SBK och TK.	2
Sjöfartstrafik Göta Älv – Riksintresse	Utbyggnad i älven påverkar sjöfarten.	Dialog och tidigt samråd Sjöfartsverket, Transportstyrelsen, Hamnen och övriga intressenter.	3

Risker med utdragen planhandläggning, både i antagandeskedet och vid en eventuell överklagandeprocess, kan medföra ytterligare kostnadsdrivande förseningar i projektet. Vi har i kalkylen medtagit personalkostnader för ett överklagande med 6 månader.

Genomförande

Tidsramar

Under åren 2008 till 2012 utarbetades planprogram för Norra Masthugget.

Under 2014 har konsortiet för Masthuggskajen genomfört parallella arkitektuppdrag för att få fram ett arkitektteam som är med och arbetar fram en strukturplan för området.

Arbete med detaljplan startade under februari 2015. Samråd beräknas ske under juni-augusti 2015 och en antagen detaljplan bedöms tidigast kunna vara möjlig under mars 2016.

Budget gäller fram till en lagakraftvunnen detaljplan som förväntas under 2016.

Planen beräknas få en genomförandetid på 10 år. Vi planerar att starta förberedande arbeten på plats under 2017. Första inflyttning kan preliminärt ske under 2019. Hela området beräknas vara utbyggt till 2027.

Ansvarig roll och intern organisation

Älvstranden ansvarar tillsammans med projektledare från Stadsbyggnadskontoret för området vilket innebär ett större ansvar för framdriften av samtliga frågor inom området.

Vi planerar att bemanna projektet med följande personer:

Ombud, Ordförande i styrgrupp konsortie:	Lena Andersson
Projektchef	Rune Arnesen
Projektledare:	Åsa Vernersson
Kommunikatör:	Camilla Skarp-Lind (Lise Bergquist)
Hållbarhets- och utvecklingsfrågor:	Avdelning Urban planering
Projektledare SBK:	Per Osvalds

Uppföljning / Återkoppling

Kostnadsavstämning mot den interna projektbudgeten sker vid projektavstämning månadsvis. Eventuella avvikelser och justeringar noteras i budget och rapporteras till chef för stadsutveckling. Ansvarig för att avstämning/uppföljning utförs är projektledaren.

Tidigare beslutade ärenden avseende Masthuggskajen: (Ej styrelsebeslut)

Beslut				Upparbetade kostnader		
Datum	Avser	Belopp	Varav moms	Projektnr	Belopp	Varav moms
2008-05-30	Planprogram Norra Masthugget	1,1 mnkr	0,2 mnkr	19809	1,1 mnkr	0,2 mnkr
2008-05-30	Planprogram söder om M.	3,8 mnkr	0,7 mnkr	19810	3,8 mnkr	0,7 mnkr
2014-01-31	Genomförande av parallella uppdrag	2,7 mnkr	0,5 mnkr	19826 19827	0,9 mnkr 1,7 mnkr	0,2 mnkr 0,3 mnkr
Totalt		7,6 mnkr	1,4 mnkr		7,5 mnkr	1,4 mnkr

Kommande beslutspunkter

Tillägg till samverkansavtal för detaljplan (2015)
Markregleringsavtal med Fastighetskontoret (2015)
Exploaterings- och marköverlåtelseavtal ((2016)
Köpeavtal/Överlåtelseavtal (2016)
Genomförandeavtal (2016)
Budget genomförande (2016)

Följande personar har deltagit i handläggningen av ärendet:

Åsa Vernersson

Rune Arnesen

Martin Blixt

BILAGA 1:

Översikt framtida planering

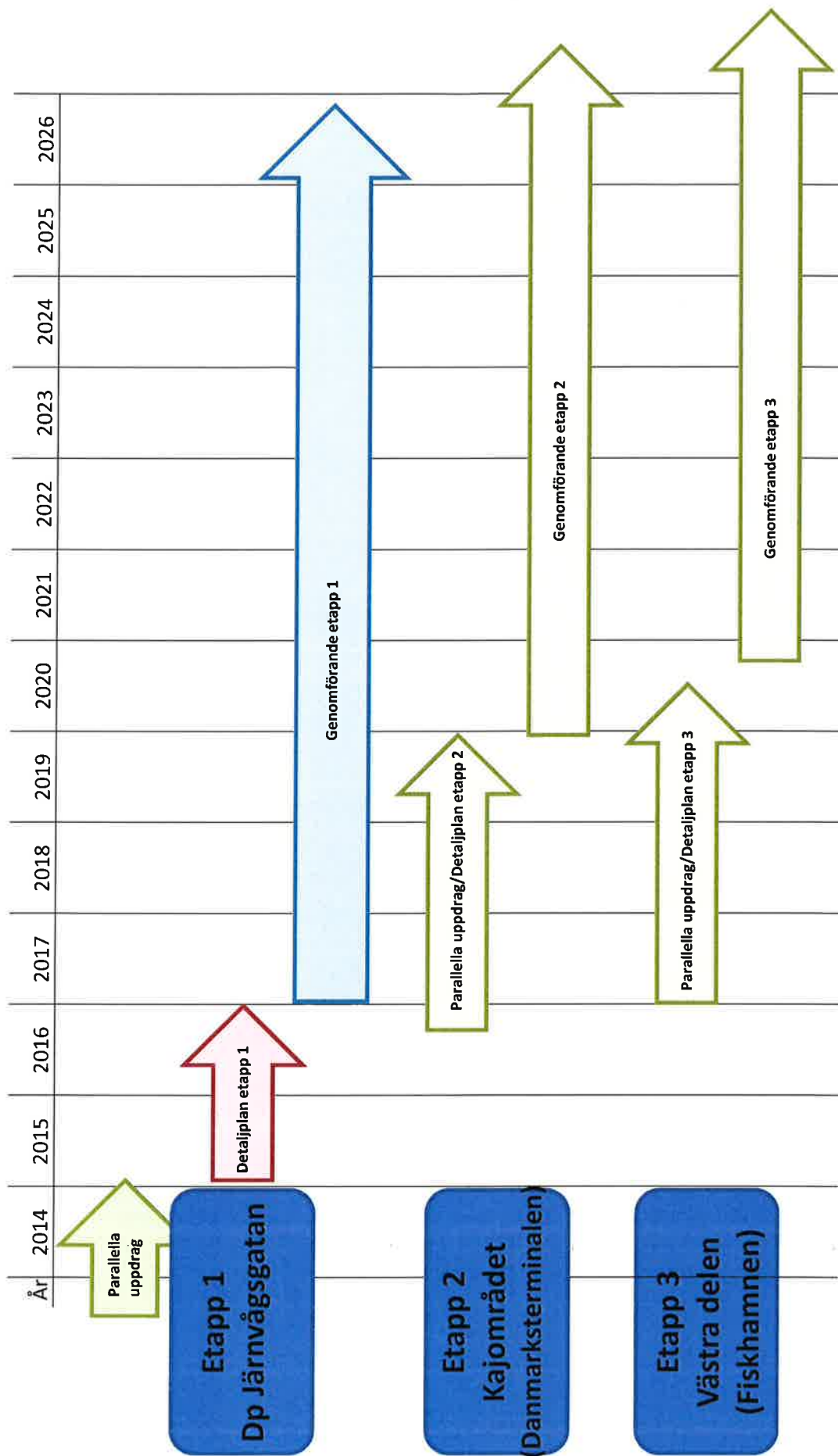
FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för Södra Älvstranden Utveckling AB: s del godkänna samverkansavtal för arbete med detaljplan Järnvågsgatan m fl enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 18 inklusive BILAGA 1
- samt att för Södra Älvstranden Utveckling AB:s del godkänna att avsätta 28 mnkr, varav moms cirka 5,4 mnkr, till detaljplaneskedet enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 18 inklusive BILAGA 1.

Masthuggskajen (Norra Masthugget)

Översikt bild kommande planering



Dp Järnvågsgatan
Projekt: 19827
Period:

Budget Egna kostnader
2017-10-01 - 2018-06-30

Senast uppdaterad: 2017-10-12
Ansvarig: Åsa Verneresson

Kostnad avseende:

<u>Egen personal</u>	<u>Kostnad</u>	<u>Kommentar</u>	
Programägare	408 240	30% i 9 mån á 151200	Räknat med 168 h/mån, á-pris 900 kr
Programledare	1 360 800	100% i 9 mån á 151200	Månadskostnad: 151 200
Bitr. programledare	1 360 800	9 mån á 151200	
Koordinator	1 360 800	100% i 9 mån á 151200	
Urban Planering	1 360 800	100% i 9 mån á 151200	
Platsbyggnad	680 400	50% i 9 mån á 151200	
Kommunikation		40% i 9 mån á 151200	Går direkt på resultat. Ej ut i projekt.
Fastighetsutveckling		60% i 9 mån á 168000	Går direkt på resultat. Ej ut i projekt.
Ekonomi			Går direkt på resultat. Ej ut i projekt.

Konsultkostnader

Införande XLPM/Programplan	400 000	Konsultstöd Semcon 200' planprogram + 200' övriga planer
Logistikker/utbyggnadsplanering	300 000	Konsultstöd då resurs saknas internt. Konsortiet tar en del av kostnaderna
GFS TK	200 000	Avtal med TK. Osäker kostnadsbedömning
Utredning kajutbyggnad	kommande beslutspunkt	Exploateringskostnader som ska täckas av exploateringsintäkter
Projektering överdäckning	kommande beslutspunkt	Avtal med TrV. FK avtalsansvariga. Vi beställer proj av konsult
Avtalsjurist	1 000 000	Expl-avtal, överlåtelseavtal, köpeavtal, avtal P-bolaget mm
Värderare	500 000	Fastghetsvärderingar inför transaktioner
Citylab/SGBC	800 000	Konsultkostnad

Övrigt

Planavgift	1 000 000	Ej moms	
Lantmäterikostnader	kommande beslutspunkt	Ej moms	FK ansvarar för förrättningskostnader i första skedet
Lagfart/Stämpelskatt	kommande beslutspunkt	Ej moms	ÅU tar kostnader när vi säljer vidare.

Summa exkl moms	9 731 840	Planavg. faktureras utan moms och exkluderas därmed från summa (myndighetsutövning)
Oförutsett	486 592	5% av summa ex moms
Moms	2 554 608	
Planavgift	1 000 000	Planavg. faktureras utan moms
Totalt inkl. moms	13 773 040	