

Bilaga 14

PM Ekonomisk genomförbarhet och livscykelperspektiv, tillhörande detaljplan för del av Aspöja 1:18 (Bergön)

Framtaget av Ostkusten Turiststation AB, maj 2025

Syfte

Detta PM har tagits fram som ett underlag till detaljplanen för Bergön (Aspöja 1:18). Syftet är att redovisa projektets ekonomiska genomförbarhet i enlighet med plan- och bygglagen. Dokumentet innehåller en investeringskalkyl, två intäktsmodeller, en livscykelbedömning samt en redovisning av återbrukets effekter.

Investeringskalkyl och återbruksvinst (miljoner kronor, 2025)

Den totala investeringskostnaden för projektet uppskattas till cirka 376 miljoner kronor före återbruk. Genom återanvändning av befintlig infrastruktur på ön kan investeringarna minskas med cirka 46 miljoner kronor, vilket ger en nettoinvestering om ca 330 miljoner kronor.

Sammanställning per post:

Kostnadspost	Kostnad (kkkr)	Återbruk (kkkr)	Tot Kostnad (kkkr)
1. Mark- och anläggningskostnader - Schakt, fyllning, terrassering, vägar, grundläggning byggnader	35 000	-32 000	3 000
2. Byggnadskostnader - Nybyggnation samtliga byggnader	280 000		280 000
2. Byggnadskostnader - Ombyggnation av befintliga byggnader	4 000		4 000
3. Vatten och avlopp (VA) - Avsamlingsanläggning	3 000		3 000
3. Vatten och avlopp (VA) - Spillvattenrening	3 000		3 000
3. Vatten och avlopp (VA) - Dagvattenlösningar, befintliga sprängstensmassor återanvänds som fördröjningsmagasin	3 000	-2 800	200
3. Vatten och avlopp (VA) - Ledningsnät, pumpstationer	6 000	-2 500	3 500
4. Teknisk infrastruktur - El, jordkabel, belysning etc.	3 000	-2 500	500
5. Bryggor och vattenanläggningar - Bryggor och vågbrytare	15 000	-500	14 500
5. Bryggor och vattenanläggningar - Kaj och kollektivtrafik	6 000	-5 500	500
5. Bryggor och vattenanläggningar - Badbryggor och bastu	1 200	-200	1 000
6. Natur- och kulturmiljöanpassning - Informationspunkter och skyltning	100		100
6. Natur- och kulturmiljöanpassning - Gångstigar, utkikspunkter	200	-100	100
7. Drift och skötsel - VA- och energidrift	400		400
7. Drift och skötsel, årsgenomsnitt - Skötsel av vägar och bryggor	200		200
7. Drift och skötsel, årsgenomsnitt - Personal, logi och underhåll	8 000		8 000
7. Drift och skötsel, årsgenomsnitt - Miljöövervakning och förvaltningsplan	100		100
8. Myndighets- och planeringskostnader - Planeringsbesked, detaljplan och samråd	5 000		5 000
8. Myndighets- och planeringskostnader - Miljöutredningar och tillstånd	2 000		2 000
8. Myndighets- och planeringskostnader - Vattenverksamhet, strandskydd	200		200
8. Myndighets- och planeringskostnader - Juridik och markavtal	500		500
Summa	375 900	-46 100	329 800

Intäktsmodeller

Alternativ A – Drift i egen regi (hotellmodell)

I detta scenario äger och driver Ostkusten Turiststation AB hela anläggningen. Intäkter kommer från logi, restaurang och övrig service. Vid ett genomsnittligt pris på 2 000 kr per natt och 100 – 150 uthyrningsnätter per enhet ger modellen årliga bruttointäkter på 15,6–23,4 miljoner kronor.

Det motsvarar en avkastning på 4,7–7,1 % på nettoinvesteringskostnaden (329,8 Mkr). Driften kräver helhetsansvar, men modellen ger full kontroll och möjlighet till värdestegring över tid. Den är särskilt lämplig om en enhetlig driftprofil och professionell service ska upprätthållas.

Alternativ B – Bostadsrätter/byggemenskaper med uthyrningsplikt

I denna modell säljs enheterna till privata köpare, med krav på att dessa upplåter sina hus för uthyrning en del av året genom en gemensam operatör. Undantaget de 19 hus som är till för personal, deltidsboende och fastboende där inte samma uthyrningskrav ställs. Den totala försäljningsintäkten beräknas till cirka 380 miljoner kronor, vilket täcker 115 % av projektets nettokostnad. Ett kapitalöverskott på ca 50 Mkr kan därmed uppstå.

Hysesintäkter genereras genom uthyrning av 60 enheter, med en genomsnittlig bruttointäkt på 150 000 kronor per enhet och år, vilket ger ca 9 miljoner kronor per år totalt.

Intäkterna delas enligt etablerad modell: Ägare: 60–70 % (90–105 tkr) Operatör: 30–40 % (för drift, bokning, service)

Modellen ger kapitalåterflöde till exploatören, långsiktiga intäkter till ägarna och säkerställer att anläggningen är tillgänglig för gäster året runt.

Båda modeller visar på hållbar ekonomi under rimliga driftsvillkor.

Livscykelperspektiv och hållbarhetsansats

Projektet för Bergön (Aspöja 1:18) har tagits fram med ett tydligt livscykelperspektiv, där återbruk, hållbar teknik och långsiktighet i materialval väglett utformningen.

Den största miljömässiga och ekonomiska vinsten uppnås genom återbruk av befintlig infrastruktur såsom vägar, ledningsgravar, bunkrar, avsprängda ytor, sprängstensmassor (fördröjningsmagasin) och kaj, vilket minskar klimatpåverkan och behovet av nyanläggning. Tekniska system har valts med fokus på låg driftskostnad och lång livslängd. Materialval sker med låg miljöpåverkan som prioritering. Drift- och skötselkostnader har översiktligt bedömts som ett årsgenomsnitt i kalkylen, men lösningarna har valts med hänsyn till funktion och kostnadseffektivitet över tid, i linje med ett livscykelperspektiv på anläggningens utformning.

Nedan följer exempel på åtgärder med livscykel- och hållbarhetsfokus:

Återbruk av vägar, kajer, och teknisk infrastruktur minskar både investering och klimatpåverkan.

Tekniska system (VA, el, värme) väljs med krav på driftsäkerhet och lång livslängd (minst 20 år).

Materialval styrs mot låg miljöpåverkan och goda underhållsegenskaper.

Minimering av underhållsbehov genom teknik- och konstruktionsval

Enkel driftstruktur med låg energiförbrukning och robust logistik

Denna hållbarhetsstrategi är i linje med nationella riktlinjer för cirkulärt byggande och stärker planens genomförbarhet enligt plan- och bygglagen.

Se även Boverket (2024): "Miljönyttan med cirkulärt byggande".

Slutsats – exploatörens bedömning av ekonomisk genomförbarhet

Ostkusten Turiststation AB bedömer att projektet för Bergön (Aspöja 1:18) är ekonomiskt genomförbart och långsiktigt hållbart. Bedömningen bygger på följande faktorer:

Investeringskalkylen uppgår till totalt cirka 376 miljoner kronor, varav cirka 46 miljoner kronor kan sparas genom återbruk av befintlig infrastruktur. Nettokostnaden blir därmed cirka 330 miljoner kronor.

Två alternativa modeller för upplåtelse och drift har analyserats:

Alternativ A (drift i egen regi) visar på årlig avkastning om 4,7–7,1 % beroende på beläggning.

Alternativ B (bostadsrätter/byggemenskaper med uthyrningsplikt) möjliggör full återbetalning via försäljning samt årliga hyresintäkter om cirka 9 miljoner kronor.

Projektet är planerat med ett tydligt livscykelperspektiv, där både investerings-, drift- och underhållskostnader samt miljöpåverkan vägs in. Val av teknik och material har skett med fokus på hållbarhet och lång livslängd.

Detta PM har tagits fram av exploatören som ett underlag för kommunens fortsatta arbete med detaljplanen och dess bedömning enligt plan- och bygglagen.