

Mail 1

Daniel Simmelsgaard-Kristensen

Fra: Vendelbo, John <john.vendelbo@wsp.com>
Sendt: 7. november 2022 13:57
Til: Daniel Simmelsgaard-Kristensen
Emne: SV: Erhvervsudviklingsområde Haverslev (notat)

Hej Daniel

Jeg har nu haft fat i forskellige med erfaring fra byggemodninger, herunder kigget i tilbudslistes fra andre erhvervsbyggemodninger mv. Det kunne være ønskeligt i forbindelse med det aktuelle område at tage udgangspunkt i en "gennemsnitspris" pr. m² for en "standardbyggemodning", men vi vurderer at det bliver et meget usikkert estimat så længe der ikke er større vished omkring den konkrete udstykningsplan. Derved kommer den ønskede vurdering jo desværre til at bide sig selv i halen. Men hvis vi holder os alene til de udgifter vi ser vil være særligt forbundet med det aktuelle areal kan følgende regnestykke sættes op med henvisning til seneste notat og nedenstående kommentarer fra din kollega:

- Jordudskiftningen fra standard vej kasses underside, og ned til overside af bæredygtige lag vurderer vi fortsat som en ekstraudgift forbundet med de antagne 300 m vej. Det kan dog med den generelle udvikling i priser i anlægsbranchen diskuteres om der skal regnes med en højere pris pr. m³. Prisberegningen ser så måske nærmere sådan ud:

*Ekstraomkostning udskiftning i vej m i 16 m udlæg: 200 kr./m³ * 2.880 m³ = 576.000 kr.*

- Hvorvidt udskiftning af jord i forbindelse med etablering af kloak er en udgift der ligger hos kommune eller forsyning har vi ikke entydige referencer på. Men hvis vi "worst case" antager at Rebild Kommune må påtage sig udgiften og indregner en sikkerhed i prisen fås:

*Ekstraomkostning udskiftning for kloak: 200 kr./m³ * 1200 m³ = 240.000 kr.*

- Vi er enige i at alm. lænsning af kloakrende ikke nødvendigvis vil være tilstrækkelig. Normalt er det med vores erfaring en udgift der påhviler forsyningen, men såfremt vi også her skal kigge på det "worst case", finder vi med udgangspunkt i vores erfaringspriser følgende pris for midlertidig grundvandssænkning:

Anstilling og afrigning af sugespidsanlæg og f.eks. sugespids med 2 m afstand og flytning af sugespidsanlæg over de 300 m ca. 170.000 kr.

Herved estimeres samlede ekstraomkostninger for Rebild Kommune til ca. **986.000 kr.**

Ved **salg** af egnet (beskåret) del af erhvervsudviklingsområdet kan med dine oplysninger estimeres 16.250 m² x 100 kr./m² = **1.625.000 kr.**

Helt overordnet er der med denne betragtning meget lidt luft alene hvis ekstraomkostninger modregnes en forventet salgspris – og med forbehold for faktiske lokale priser for de grundlæggende entreprenørydelser mv. hos jer, vil det i udgangspunktet således ikke være muligt at balancere udgift og indtægt – med stor sandsynlighed en underskudsforretning, uden at vi dog pt. kan sige noget om størrelsesordenen. Købere af erhvervsgrundene vil desuden skulle forholde sig til funderingsforholdene, hvilket måske kan påvirke salgsprisen.

Vores anbefaling vil derfor på det foreliggende grundlag være, at stille projektet i bero - vel at mærke hvis det alene er økonomien projektet skal baseres på. Hvis der derimod også er et politisk ønske om at stille erhvervsgrunde til salg, for at bidrage til vækst i kommunen mv., er det en anden sag. Skulle dette være tilfældet, vil det give mening at arbejde videre med f.eks. en mere konkret overslagsberegning af det givne projekt.

Håber det giver tilstrækkelig opklaring for nu.

Venlig hilsen

Best regards

John Vendelbo
Seniorrådgiver/Senior Advisor



Geolog-Geofysiker
Klimatilpasning & Byudvikling

Mobil +4521259021
Email john.vendelbo@wsp.com

WSP Danmark A/S
Sønderhøj 8
8260 Viby J
Danmark

wsp.com/da-DK

Fra: Daniel Simmelsgaard-Kristensen <dskr@rebuild.dk>
Sendt: 12. oktober 2022 14:08
Til: Vendelbo, John <john.vendelbo@wsp.com>
Cc: Chalotte Skjødt Østergaard Pedersen <csop@rebuild.dk>
Emne: SV: Erhvervsudviklingsområde Haverslev (notat)

Hej John

Helt generelt vil jeg gerne have, at der i notat er en klar konklusion der vurderer på, om det økonomisk kan "forsvares" sig at lave denne udstykning. Vil vi kunne sælge grundene til den pris det har kostet at lave udstykningen.

Derudover har jeg haft en af mine kollegaer i vej til at kigge det igennem, og der har jeg fået følgende kommentarer:

Jordbundsforhold

Der ikke indregnet muldafrømning på hele arealet, som der er gjort i tillægget for februar 2022. Det betyder at der er en mermængde på ca. $9750\text{m}^3 - 2880\text{m}^3 = 6870\text{m}^3$, svarende til en ekstra udgift på kr. 1.030.500 oven i de 432.000 kr.. (taget ud fra deres egen vurdering, om at 0,6 meter jord skal rømmes af. Det tal tænker jeg dog godt kunne være højere.

Højtliggende grundvand

Vandlænsning i kloakrende – Her er prisen sat utrolig lavt, hvis der skal sættes sugespids for en 300 meter strækning. Jeg ville sætte beløbet op til 100.000 kr. (Det er et skøn, men alene en anstilling vil koste omkring 10.000 kr)

Fordelingen af udgiften mellem Rebild Kommune og Rebild Forsyning. Her har vi i øjeblikket en tvist om hvem der skal betale ekstra omkostningerne for udskiftning af jord i kloak render under råjordsplanum. Det betyder at den udgift, der er estimeret til 180.000 kr. vil Rebild Forsyning med garanti lægge over til kommunen, så længe vi ikke har en afklaring. Der pågår lige pt. en dialog med forsyningen omkring dette, da vi har 2 aktuelle projekter hvor vi ikke er enige om hvem, der skal betale.

Jeg tænker derfor at ekstra omkostningen fordeles som følgende, med forbehold for afrømning af jord.

Ekstraomkostning kommunen	1.642.500 kr.
Ekstraomkostning forsyninen	600.000 kr.

Jeg håber du kan vende retur hurtigst muligt, og på forhånd tak.

Venlig hilsen

Daniel Simmelsgaard-Kristensen
Lokalplanlægger

Mail 2

Daniel Simmelsgaard-Kristensen

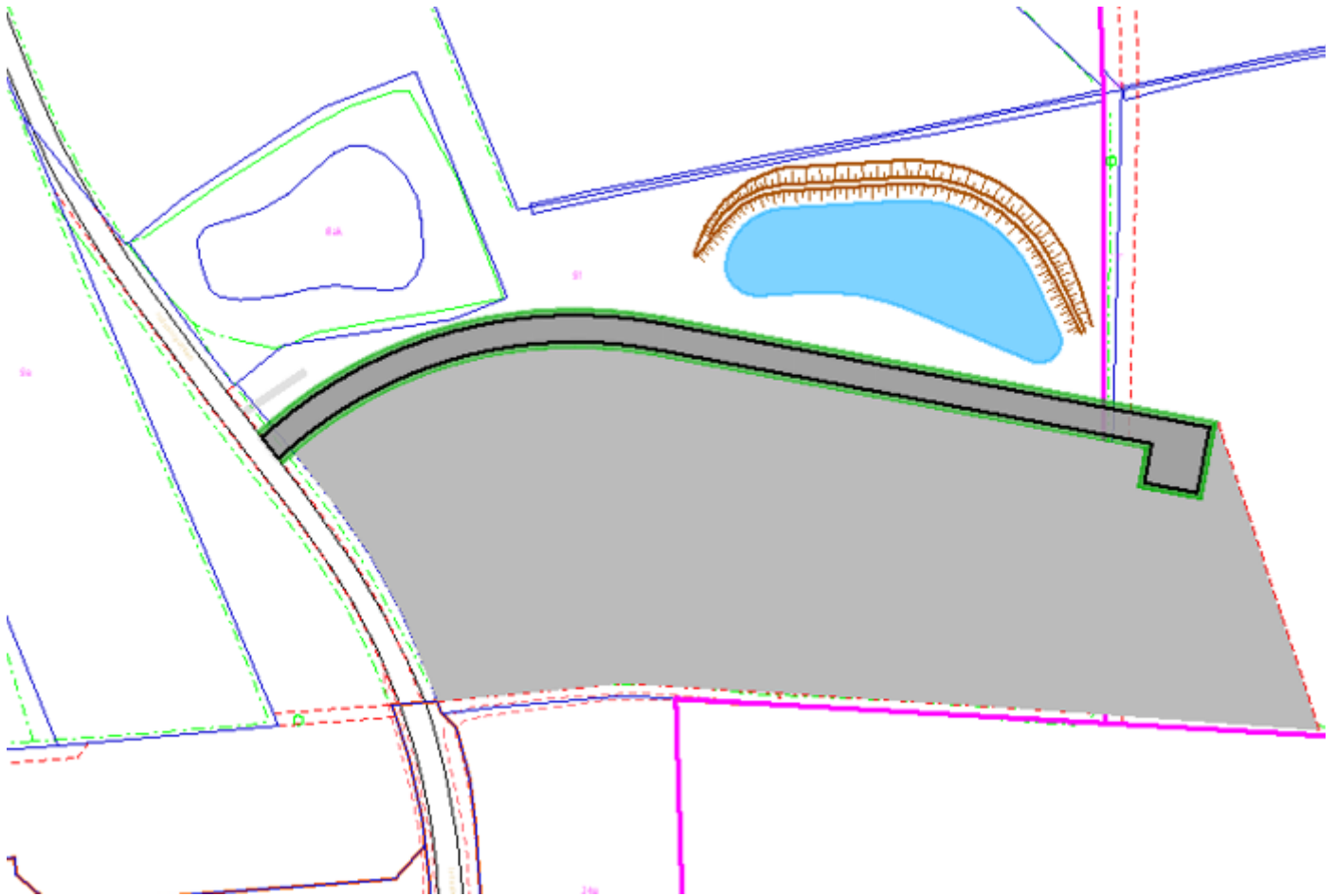
Fra: Vendelbo, John <john.vendelbo@wsp.com>
Sendt: 9. november 2022 08:40
Til: Daniel Simmelsgaard-Kristensen
Emne: SV: Erhvervsudviklingsområde Haverslev (notat)

Hej Daniel

Den sidste økonomiske opgørelse vi opgjorde var kun svarende til 25 % af det fulde erhvervsudviklingsareal på ca. 65.000 m², dvs. 16.250 m², hvilket var det oprindelige ("worst case") udgangspunkt. I den skitse som blev tegnet til notatet dateret 7/1-22 prøvede vi på det forliggende grundlag at indregne så stort areal som muligt, herunder rykke mulige matrikler så langt øst på muligt, som syntes forsvarligt ud fra terræn/målt grundvandsspejl mv.

Men du har ret i at det potentielle "salgsareal" derved bliver større – det lysegrå areal (dvs. ekskl. vejen) kan vi opgøre til 24.480 m², så salgsprisen kunne med det udgangspunkt være 823.000,- kr. højere. Vi mener dog stadig, at der på nuværende tidspunkt er en væsentlig usikkerhed forbundet med at vurdere en reel udstykningsplan, og at projektet i udgangspunktet trækker i den forkerte retning ud fra et rent økonomisk synspunkt. Hvis andre faktorer end de rent økonomiske vejer tungere f.eks. ud fra et ønske om at fastholde erhverv på længere sigt, vurderer vi at en videre proces kan være:

- Der bør i udgangspunktet udarbejdes en mere præcis udstykningsplan, hvor også Rebild Forsyning inddrages – herunder skal det fastlægges hvorledes det samlede areal disponeres bedst muligt ifht. størrelse og hensigtsmæssig placering af regnvandsbassin.
- Der vil være en række tilknyttede myndighedsforhold som på dette stadi også bør screenes for at få afklaret de grundlæggende rammer for projektet (bl.a. udledningsforhold/- krav).
- Med udgangspunkt i en udstykningsplan vil det være relevant at supplere med geotekniske undersøgelser målrettet vejudlæg og regnvandsbassin, herunder opnås større sikkerhed om grundvandsspejlets beliggenhed. Derudover vil det være hensigtsmæssigt at sætte geotekniske borer på de afsatte matrikler for at synliggøre de geotekniske forhold for potentielle købere.
- Der kan med udgangspunkt i udstykningsplan og dialog/afklaring med Rebild Forsyning om fordeling af ekstraomkostninger opsættes et realistisk økonomisk overslag, der holdes op mod mulig indtægt ved grundsalg.
- På ovenstående grundlag tages endelig beslutning om projektets videreførelse og udarbejdelse af lokalplanforslag, tillæg til spildevandsplan mv.



Venlig hilsen

Best regards



John Vendelbo

Seniorrådgiver/Senior Advisor
Geolog-Geofysiker
Klimatilpasning & Byudvikling

Mobil +4521259021

Email john.vendelbo@wsp.com

#

WSP Danmark A/S

Sønderhøj 8
8260 Viby J
Danmark

wsp.com/da-DK

Fra: Daniel Simmelsgaard-Kristensen <dskr@rebuild.dk>

Sendt: 8. november 2022 14:17

Til: Vendelbo, John <john.vendelbo@wsp.com>

Cc: Nielsen, Tom <Tom.Nielsen2@wsp.com>

Emne: SV: Erhvervsudviklingsområde Haverslev (notat)

Hej John

Jeg sad lige og kiggede det du har sendt igennem, og ud fra den situationsplan der er sendt med i notatet, får jeg det til at være et ca. 30.000 m² stort området, og ikke de 16.250 m², der er regnet med i nedenstående. Kan det passe? For så får vi jo nogle noget pænere tal.

Herved estimeres samlede ekstraomkostninger for Rebild Kommune til ca. 986.000 kr.

Ved salg af egnet (beskåret) del af erhvervsudviklingsområdet kan med dine oplysninger estimeres 16.250 m² x 100

Helt overordnet er der med denne betragtning meget lidt luft alene hvis ekstraomkostninger modregnes en forventet sm. mv. hos jer, vil det i udgangspunktet således ikke være muligt at balancere udgift og indtægt – med stor sandsynlighed erhvervsgrundene vil desuden skulle forholde sig til funderingsforholdene, hvilket måske kan påvirke salgsprisen.

Venlig hilsen

Daniel Simmelsgaard-Kristensen

Lokalplanlægger
Tlf.: 99887679
Mobil: 41776227



Rebild
KOMMUNE

Administrationsbygningen i Nørager
Center Plan Byg og Vej - Plan

Hobrovej 110 • 9530 Støvring • 99 88 99 88 • CVR: 29 18 94 63 • raadhus@rebild.dk • sikkerpost@rebild.dk • www.rebild.dk



Tænk på miljøet - print kun denne mail hvis det er nødvendigt!

Oplysningerne i denne e-mail fra Rebild Kommune er fortrolige og kan være lovmæssigt beskyttede. Mailen henvender sig udelukkende til ovennævnte adresse(r), så hvis du har modtaget den ved en fejl bedes du venligst returnere den til afsenderen uden at bearbejde, videresende eller kopiere den. Tak.