

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Emelie Malaise
Exploateringsingenjör
08- 578 281 21
emelie.malaise@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2021-01-29

Sida
1 (4)
Diarienummer
KSM-2021-110.315

Mottagare
Kommunledningsutskottet

Genomförande av projekt Granitvägen

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

1. Start av genomförande för projekt Granitvägen godkänns under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner utökad budget för projektet.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

1. Utökad investeringsram godkänns, och inarbetas i kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar samt läggs in i kommunens investeringsprogram, med budget och prognos fördelat enligt uppskattad tidplan, under rubriken övriga exploateringar.
2. Tillkommande kostnader i form av kapitalkostnader samt drift och underhåll av gator, gång/cykelbanor samt övrig infratraktur ska beaktas i budgetarbete i takt med att anläggningarna kan tas i bruk.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Detaljplan för Granitvägen antogs av kommunfullmäktige i januari 2019 och möjliggör byggnation av cirka 430 stycken bostäder samt ett nytt allaktivitetshus. Kommunen ska bygga ut infrastrukturen i området och planerar för entreprenadstart av groventreprenaden under våren 2021. Projektet har sedan tidigare en beviljad investeringsram om 16 400 000 kr, vilket byggde på kostnadsuppskattningar som gjordes parallellt med detaljplanarbetet. I samband med projekteringen har en genomlysning av de tidigare kostnadsuppskattningarna gjorts och kostnader för vatten- och avlopp lagts till. Den beviljade budgeten bedöms nu behöva utökas till totalt XXXX miljoner kronor. Intäkterna i projektet väntas uppgå till cirka XXXX miljoner kronor.

Detta ärende är föremål för sekretess i enlighet med 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Detaljplan för Granitvägen antogs av kommunfullmäktige den 24 januari 2019 och vann laga kraft 19 augusti 2019. Detaljplanen möjliggör byggnation av totalt cirka 430 stycken bostäder samt ett nytt allaktivitetshus med bland annat kyrkolokaler, café och second hand-butik. Parallellt med detaljplanarbetet utredde dåvarande stadsbyggnadsförvaltningen behovet av kommunala investeringar för att försörja de tillkommande bostäderna med infrastruktur så som gata, gångbana, gång- och cykelväg samt ledningar. Investeringskalkylen för projektet låg från början på 500 000 kr som utredningspott, men i samband med att detaljplanen togs fram ökades budgeten med 15 900 000 kr, vilket innebär en total investeringsram på 16 400 000 kr. I kalkylen ingick inga kostnader för utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen.

I det uppdaterade kalkylunderlaget ingår nu kostnader för utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen samt intäkter från anslutningsavgifter baserat på gällande VA-taxa.

Uppdaterat kostnadsunderlag

Projektering av förfrågningshandlingar samt upphandling av utförandeentreprenad har genomförts under perioden 2019- början av 2021. Byggstart av groventreprenaden är planerad till våren 2021.

I samband med projekteringen har en genomlysning av projektet och de tidigare kostnadsuppskattningarna gjorts. Den totalbudget som tidigare godkänts bedöms behöva utökas med totalt XXXX kr, vilket innebär att den totala investeringsramen hamnar på XXXX kr. Siffrorna ska fortfarande ses

som en grovkalkyl och bygger framför allt på nyckeltal. I projekterings- och byggkostnaderna ingår även kostnader för VA- anläggningar. Fördelningen av kostnaderna uppskattas enligt nedan:

Kostnad	tkr
Projektering	XXXX
Byggkostnader	XXXX
Interna kostnader	XXXX
Övrigt (ex markinköp, tillstånd)	XXXX
Summa	XXXX

Uppskattade investeringskostnader per år fram till 2025:

Upparbetat fram till dec 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
(tkr)						
Ca XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX

Den stora skillnaden mot de tidiga kalkylerna beror framför allt av att flertalet poster saknats, troligtvis på grund av att man tidigare inte hade hela bilden av de ingående delarna. Nedan listas de identifierade skillnaderna:

- Ny gång- och cykelväg samt gångbana byggs (tidigare kalkyl redovisade enbart upprustning)
- Fördrningar p.g.a. lastzoner för sophämtning (gång- och cykelväg behöver förstärkas för att klara lastbil)
- TA-kostnader och tillfälliga vägar saknades helt i tidiga kalkylen
- VA-ledningar ingick inte den tidiga kalkylen
- Nya uppdaterade nyckeltal har tagits fram
- Avsaknad av hela bilden av vad som skulle byggas när den ursprungliga kalkylen gjordes av externa konsulter
- Skelettjordar och anläggningskostnader saknades delvis (enbart kostnader för själva träden är redovisade i den tidiga kalkylen)
- 730 kvm väg, gc-bana och vändplan (dessa 730kvm saknas alltså helt i tidiga kalkylen)
- Kostnader för markinköp saknades i tidiga kalkylen.

Intäkter

Inom ramen för projektet har genomförandeavtal tecknats med tre byggaktörer: Filadelfiaförsamlingen, SPG och Ståksön. SPG och Filadelfiaförsamlingen ska ersätta kommunen med exploateringsbidrag och ersättning för markköp. Ståksön ska köpa mark av kommunen vilket också ger intäkter.

Totalt väntas kommunens intäkter för exploateringsbidrag och markförsäljningar i projektet uppgå till cirka XXXX miljoner kronor när alla delar genomförts.

Kommunen förväntas också få intäkter från VA-anslutningsavgifter. Totalt bedöms dessa ge kommunen cirka XXXX miljoner kronor. Intäkterna bygger på en uppskattning utifrån nu gällande VA-taxa och kan komma att ändras.

Tidpunkten för intäkterna bedöms i nuläget preliminärt enligt nedan:

T.o.m dec 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Ca XXXX milj	Ca XXXX milj	Ca XXXX milj	Ca XXXX milj	-	-	XXXX milj

Ärendet bedöms inte beröra barn varför ingen särskild prövning av barnets bästa har gjorts.

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att utökad investeringsram beviljas och att start av genomförande i projekt Granitvägen godkänns. Förslaget till beslut innebär att kommunen får beräknade investeringskostnader om uppskattningsvis XXXX miljoner kr för utbyggnad av infrastruktur. Budget för framtida drift- och underhållskostnader av anläggningarna omhändertas i kommunens planering för driftsbudget.

Detta ärende är föremål för sekretess i enlighet med 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).