

§ 15

Dnr KSM2019-545-260

UTDRAG

Äskande av investeringsmedel för Södergården

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Utökad investeringsbudget äskas för projektet Södergården i enlighet med alternativ 2A till totalt 22 miljoner kronor i samband med beslut om investeringsbudget i kommunplan 2020.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen för bostäder vid Södergården innefattar cirka 230 lägenheter. Ett mer stadsmässigt gaturum kring hela korsningen vid Södergården skapas. I framtagandet av detaljplanen har stor vikt lagts vid att förbättra trafiksäkerheten i området, särskilt med hänsyn till skolbarnen i området.

Investeringskalkylen uppdaterades i samband med att detaljplanen vann laga kraft. Geotekniska utredningar har visat att det förekommer lera i området. Med anledning av detta har stadsbyggnadsförvaltningen bedömt att grundförstärkningsåtgärder behövs på delar av Kärrvägen. Detta medför ökade kostnader för vägombyggnaden.

Stadsbyggnadsförvaltningen har utrett de olika alternativen för genomförande av allmänna anläggningarna för området. För att möjliggöra bostadsbebyggelsen inom detaljplaneområdet föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att utbyggnaden av de allmänna anläggningarna sker enligt alternativ 2A, dvs. ett mindre geografiskt område med bibehållen kvalitet.

Yttrande

Per Carlberg (SD) anmäler ett särskilt yttrande (bilaga till protokollet).

Beslutsgång

Utskottet beslutar i enlighet med förslag till beslut.

Bilagor

Tjänsteskrivelse investeringsbudget Södergården.pdf

Södergården bilaga 1 investeringskalkyl.pdf

Södergården särskilt yttrande SD.pdf

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

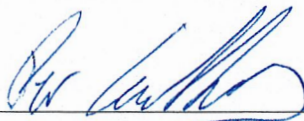


Särskilt yttrande rörande Äskande av investeringsmedel för Södergården

Sverigedemokraterna har idag deltagit i beslut om äskande av investeringsmedel för Södergården och ställt sig bakom beslutet. Vi står trots det återigen inför fullbordat faktum att kostnaderna kraftigt överskrider de kostnader som presenterades rörande exploateringen under detaljplanearbetet. Samtidigt förstår vi problematiken med att bryta mot i laga kraftvunnen detaljplan samt att bryta ingångna avtal.

Det oroar oss Sverigedemokrater att kostnaderna ökar från ursprungliga 14 miljoner till nu 22 miljoner kronor. Det finns ett uppenbart behov av att kräva att ett mer gediget förarbete genomförs inför beslut om detaljplaner tas. Det är inte ekonomiskt försvarbart att kostnaderna stiger på grund av dåligt genomfört förarbete. Vi politiker måste kunna kräva att detaljplanebeslut baseras på väl utredda grunder.

Vi vill genom detta yttrande skicka med inför kommande detaljplanearbete att behovet av säkrare ekonomiska kalkyler bör vara högt prioriterat så att omfattande kostnadsökningar undviks.



Per Carlberg



Pia Björnhård
Exploateringsingenjör

Diarienummer
KSM2019-545-260

Äskande av investeringsmedel för Södergården

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

- Utökad investeringsbudget äskas för projektet Södergården i enlighet med alternativ 2A till totalt 22 miljoner kronor i samband med beslut om investeringsbudget i kommunplan 2020.



Stefan Hollmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Detaljplanen för bostäder vid Södergården innefattar cirka 230 lägenheter. Ett mer stadsmässigt gaturum kring hela korsningen vid Södergården skapas. I framtagandet av detaljplanen har stor vikt lagts vid att förbättra trafiksäkerheten i området, särskilt med hänsyn till skolbarnen i området.

Investeringskalkylen uppdaterades i samband med att detaljplanen vann laga kraft. Geotekniska utredningar har visat att det förekommer lera i området. Med anledning av detta har stadsbyggnadsförvaltningen bedömt att grundförstärkningsåtgärder behövs på delar av Kärrvägen. Detta medför ökade kostnader för vägombyggnaden.

Stadsbyggnadsförvaltningen har utrett de olika alternativen för genomförande av allmänna anläggningarna för området. För att möjliggöra bostadsbebyggelsen inom detaljplaneområdet föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att utbyggnaden av de allmänna anläggningarna sker enligt alternativ 2A, dvs. ett mindre geografiskt område med bibehållen kvalitet.

Beskrivning av ärendet

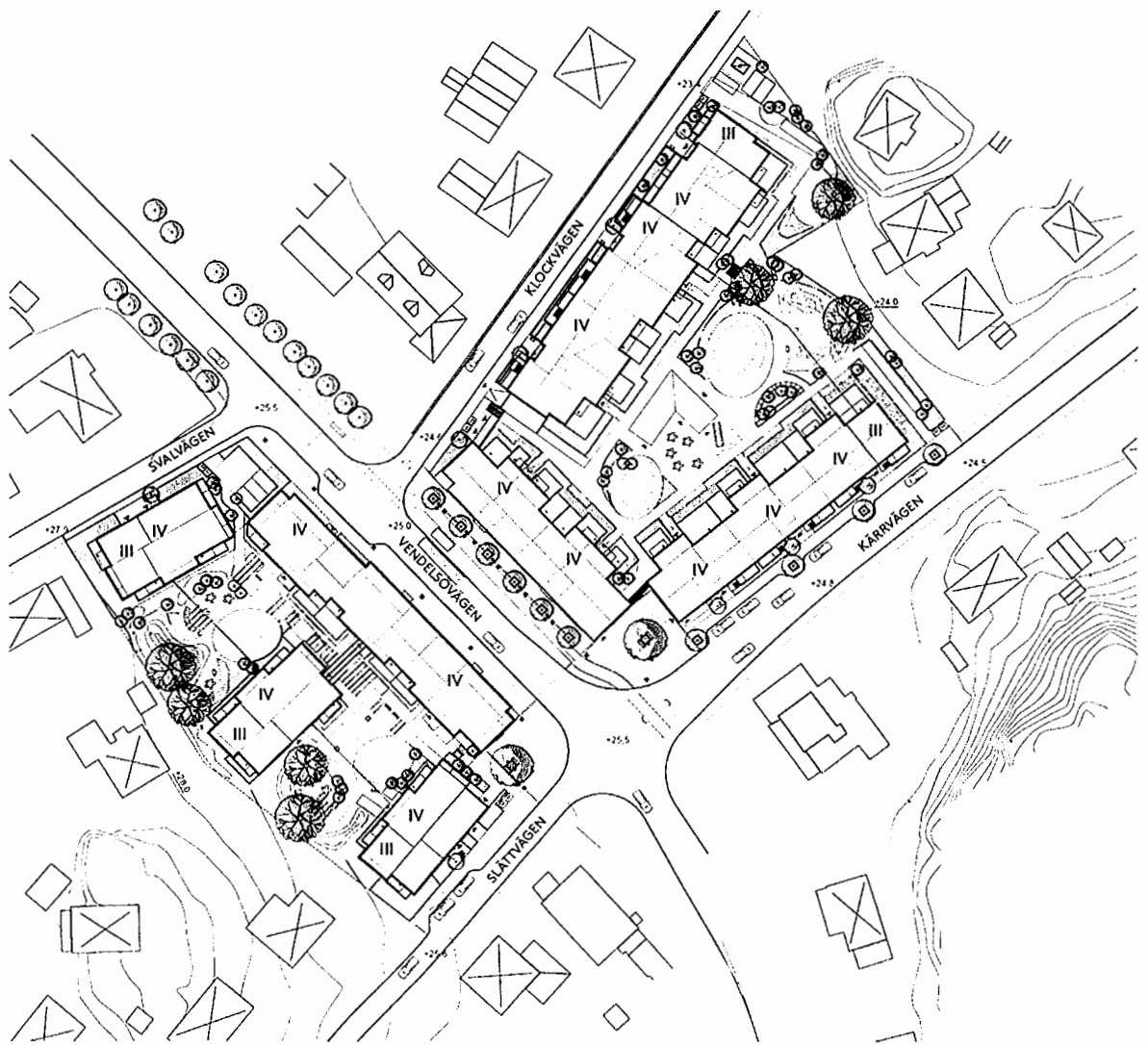
Detaljplanen för bostäder vid Södergården innefattar cirka 230 lägenheter. Ett mer stadsmässigt gaturum kring hela korsningen vid Södergården skapas. I framtagandet av detaljplanen har stor vikt lagts vid att förbättra trafiksäkerheten i området, särskilt med hänsyn till skolbarnen i området.

Under arbetet med detaljplanen har stadsbyggnadsförvaltningen utrett behovet av kommunala investeringar för att försörja de tillkommande bostäderna med infrastruktur. De nya kommunala anläggningarna som krävs för att nya bostäder ska kunna tillskapas, handlar i detta område om iordningställande och anpassning av vägar, gångbana och cykelbana samt ledningar för vatten, avlopp och dagvatten.

Kommunens åtaganden

Kommunen har en skyldighet att bygga ut allmänna anläggningar i enlighet med detaljplanen, dels i egenskap som huvudman för allmän plats och dels genom att avtal ingåtts med byggaktörerna för bostadsbebyggelsen på kvartersmark.

I kvalitetsprogrammet finns beskrivet de åtgärder byggaktörerna ska vidta inom kvartersmark samt vilka åtgärder kommunen åtagit sig att genomföra. Kommunens åtagande är att rusta upp befintliga gator och förbättra framkomligheten för främst fotgängare, cyklister samt kollektivtrafik i anslutning till detaljplaneområdet.



Åtagande som lyfts fram i kvalitetsprogrammet är:

- Gång- och cykelbana längs Vendelsövägen
- Ny belysning längs Vendelsövägen
- Gångbana längs Kärrvägen
- Gångbana längs Klockvägen
- Korttidsparkering längs Kärrvägen och Slättvägen för besök till verksamheter
- Två torgytor (möbleras med bänkar, papperskorgar och cykelställ)
- Konst

Detta innebär att delar av Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen, Slättvägen och Svalvägen byggs om bland annat för att förbättra trafiksäkerheten för gående och cyklister. Detaljplanen möjliggör dubbelriktad cykelbana längs Vendelsövägen, samt möjliggör cykelbana längs Kärrvägen inom detaljplaneområdet. Detta i enlighet med kommunens cykelplan.

Investeringskalkyl för allmänna anläggningar

En investeringskalkyl togs fram för de kommunala anläggningarna i samband med detaljplanarbetet under 2016. Den ursprungliga kalkylen på ca 14 mkr innefattade ett större geografiskt område än detaljplaneområdet, se bild 1 i Bilaga 1.

Eftersom tidiga kalkyler innehåller stor osäkerhetsmarginal uppdaterades investeringskalkylen i samband med att detaljplanen vann laga kraft under 2018. Den största förändringen i kalkylen är kostnadsposten för ombyggnaden av Kärrvägen. Geotekniska utredningar har visat att det förekommer lera i området. Med anledning av detta har stadsbyggnadsförvaltningen bedömt att grundförstärkningsåtgärder behövs på delar av Kärrvägen. Detta medför ökade kostnader för vägombyggnaden.

I den uppdaterade kalkylen finns en mer realistisk bedömning med anledning av grundförstärkningsåtgärder som krävs för att vägen ska hålla på lång sikt. En mer grundlig geoteknisk utredning behövs för att fastställa vilka åtgärder som krävs. Det som kan bli aktuellt är bland annat kalkpelare eller lätt vägfyllning.

Behovet av grundförstärkningsåtgärder är aktuellt längs delar av Kärrvägen oavsett byggnation av nya bostäder, eftersom vägarna har begränsad livslängd. Tekniska kontoret har bedömt att investeringbehov finns för Kärrvägen. I Tekniska kontorets driftbudget finns dock utrymme endast för beläggningsåtgärder, där sträckan mellan Vårlöksvägen-Långsjövägen finns med i beläggningsplanen under detta år.

I samband med att kalkylen uppdaterades har de investeringar som berör området utanför detaljplaneområdet tagits bort (se alternativ 2A). Dessa är inte nödvändiga att utföra för att kunna bygga flerbostadshusen. Den geografiska

avgränsningen är även gjord utifrån anpassning till befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningen har utrett de olika alternativen som finns för genomförande av allmänna anläggningarna för området och nedan presenteras fyra alternativ. Dessa finns beskrivet mer detaljerat i Bilaga 1.

Alternativ 1: ursprunglig geografisk omfattning (30 mkr)

Alternativ 2A: minskat geografiskt område (22 mkr)

Alternativ 2B: minskat geografiskt område inkl. kvalitetssänkning (19,5 mkr)

Alternativ 3: ursprunglig budget (14 mkr) genom minskat geografiskt område där endast Vendelsövägen och Kärrvägen åtgärdas, inklusive kvalitetssänkning.

För att kunna utföra de allmänna anläggningarna med bibehållen budget (dvs. den ursprungliga budgeten från 2016 på 14 mkr) skulle, förutom kvalitetssänkningen, även alla åtgärder längs Klockvägen, Slättvägen och Svalvägen behöva utgå helt. Detta alternativ skulle innebära att vi bryter mot ingångna avtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer alternativ 3 som orealistisk om den tillkommande bostadsbebyggelsen längs Klockvägen, Svalvägen och Slättvägen ska möjliggöras. Det behövs gångbana utanför flerbostadshusen så de boende kan ta sig ut från sina entréer på ett säkert sätt. Även angöringsfickor behövs för att möjliggöra tillgänglighet och transporter (taxi, färdtjänst), leveranser till verksamheterna i bottenvåning samt för tömning av avfallskärl.

Förvaltningens förslag

För att möjliggöra bostadsbebyggelsen inom detaljplaneområdet föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att utbyggnaden av de allmänna anläggningarna sker enligt alternativ 2A, dvs. ett mindre geografiskt område med bibehållen kvalitet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att kvalitetssänkningen i alternativ 2B, där all trädplantering tas bort och torgytorna blir endast asfalterade omöblerade ytor, medför stora brister för området, vilket inte vägs upp av besparingen i kostnad.

Eftersom detta är en viktig knutpunkt och mötesplats i området är förvaltningens förslag att inte sänka kvalitén. Torgytorna är till för att skapa trevlig mötesplats i området. Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen bidrar med nya kvaliteter för de boende runt Södergården, bland annat i form av trevliga mötesplatser och olika verksamheter i bottenvåning.

Stora delar av detaljplaneområdet idag består av hårdgjorda ytor, samt ett instängt vattenområde. Den planerade trädplanteringen längs Vendelsövägen och Kärrvägen är en viktig del för att klara dagvattenhanteringen på allmän platsmark. Förutom bättre dagvattenhantering, bidrar trädplanteringen till mer grönska och biologisk mångfald samt en trevligare gatumiljö i området.

Utifrån de krav på hög kvalité som kommunen ställer på byggaktörerna, samt utifrån avtal som ingåtts, anser stadsbyggnadsförvaltningen att det är av stor vikt att kommunen behåller tidigare utlovad kvalité. Detta även för att bibehålla samma kvalité som byggaktörerna eftersträvar i sina bostadsprojekt.

Investeringen i Södergården är till nytta för ett större geografiskt område, där framtida intäkter är möjliga att få från kommande exploateringar längs bland annat Vendelsövägen i enlighet Trollbäcken centrums planprogram.

Alternativ 1: Ursprunglig kalkyl (ca 14 mkr)

Den ursprungliga kalkylen som togs fram inför antagande av detaljplanen innefattar ett större geografiskt område än detaljplaneområdet, se markerat område nedan. Den ursprungliga kalkylen var framtagen med väldigt låga schablonsiffor för vägombyggnaden.



Bild 1: geografisk omfattning för allmänna anläggningar (markerat med gult, rosa och blått)

Redovisning av de största kostnadsposterna för det geografiska området

Alternativ 1: Kostnadsposterna med störst avvikelse (ursprungligt geografiskt område)	Ursprunglig kalkyl (2016)	Uppdaterad kalkyl (2019)
Ombyggnad Vendelsövägen	839 000 kr	2 000 000 kr
Platt-/stensatt trottoar Vendelsövägen båda sidor	2 400 000 kr	2 800 000 kr
Belysning Vendelsövägen, torgytor	450 000 kr	325 000 kr
Torgytor 2 st	1 500 000 kr	1 500 000 kr
Trädplantering	300 000 kr	240 000 kr
Korsning Vendelsövägen/Slättvägen/Kärrvägen	323 000 kr	1 100 000 kr
Kärrvägen	2 370 000 kr	11 000 000 kr
Slättvägen	616 000 kr	1 500 000 kr
Klockvägen	920 000 kr	2 200 000 kr
Svalvägen	517 000 kr	1 300 000 kr
Summa:	10 235 000 kr	23 965 000 kr
+ 25 %	12 793 750 kr	29 956 250 kr

Förutom kostnadsposterna ovan tillkommer ca 25 % i form av administrativa kostnader för bland annat upphandling, bygg- och projektledning, kontroll, granskning.

Alternativ 2A: Mindre geografiskt område (ca 14 mkr)

Allmänna anläggningar i direkt anslutning till detaljplaneområdet

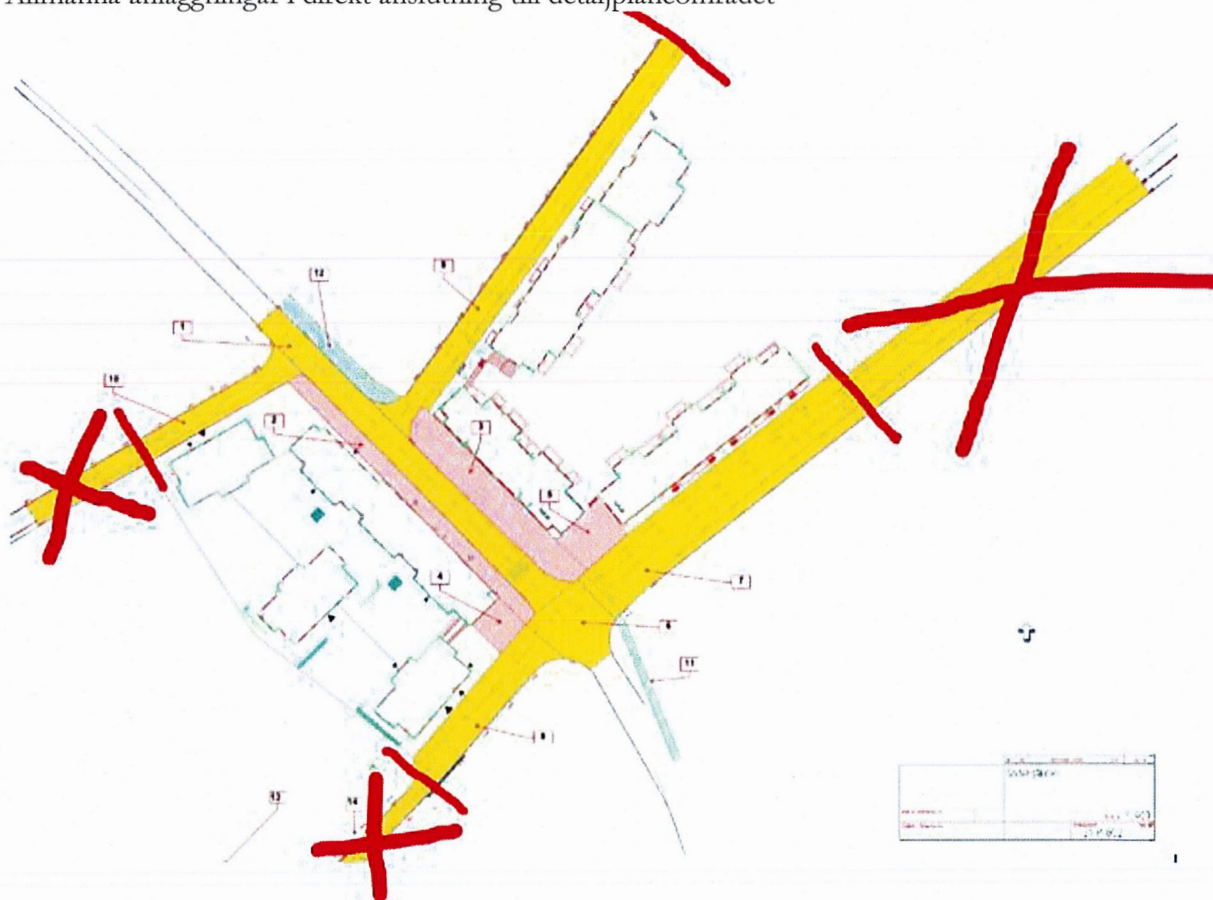


Bild 2: mindre geografiskt område för allmänna anläggningar, endast i anslutning till den nya bebyggelsen

Alternativ 2A: Kostnadsposter (mindre geografiskt område)	Uppdaterad kalkyl (2019)	Kalkyl mindre område (2019)
Ombyggnad Vendelsövägen	2 000 000 kr	2 000 000 kr
Platt-/stensatt trottoar Vendelsövägen båda sidor	2 800 000 kr	2 800 000 kr
Belysning Vendelsövägen, torgytor	325 000 kr	325 000 kr
Torgytor 2 st	1 500 000 kr	1 500 000 kr
Trädplantering	240 000 kr	240 000 kr
Korsning Vendelsövägen/Slättvägen/Kärrvägen	1 100 000 kr	1 100 000 kr
Kärrvägen	11 000 000 kr	5 612 000 kr
Slättvägen	1 500 000 kr	1 000 000 kr
Klockvägen	2 200 000 kr	2 200 000 kr
Svalvägen	1 300 000 kr	720 000 kr
Summa:	23 965 000 kr	17 497 000 kr
+ 25 %	29 956 250 kr	21 871 250 kr

Alternativ 2B: Mindre geografiskt område inkl. kvalitetssänkning

Allmänna anläggningar i direkt anslutning till detaljplaneområdet med kvalitetssänkning (inga träd, asfalterad omöblerad torgyta, ingen plattsättning längs gångbanan på Vendelsövägen).

Alternativ 2B: Kostnadsposter (minskat geografiskt område samt lägre kvalitet)	Kalkyl mindre område (2019)	Kalkyl lägre kvalitet (2019)
Ombyggnad Vendelsövägen (ingen granitkantsten)	2 000 000 kr	1 800 000 kr
Asfaltering trottoar Vendelsövägen båda sidor	2 800 000 kr	2 300 000 kr
Belysning Vendelsövägen, torgytor	325 000 kr	325 000 kr
Torgytor 2 st (endast asfalterad yta)	1 500 000 kr	700 000 kr
Trädplantering	240 000 kr	0 kr
Korsning Vendelsövägen/Slättvägen/Kärrvägen	1 100 000 kr	1 100 000 kr
Kärrvägen (ingen granitkantsten)	5 612 000 kr	5 500 000 kr
Slättvägen (ingen granitkantsten)	1 000 000 kr	950 000 kr
Klockvägen (ingen granitkantsten)	2 200 000 kr	2 100 000 kr
Svalvägen (ingen granitkantsten)	720 000 kr	670 000 kr
Summa:	17 497 000 kr	15 445 000 kr
+ 25 %	21 871 250 kr	19 306 250 kr

Alternativ 3: sänka kvaliteten som beskrivet i alternativ 2, samt inte utföra åtgärder längs Svalvägen, Slättvägen och Klockvägen. Åtgärder som avses utebli är byggnation av gångbana utanför flerbostadshusens fasader. Detta innebär att entréerna kommer direkt ut på gatan osv.

Alternativ 3: Kostnadsposter (minskat geografiskt område samt lägre kvalitet samt ingen ombyggnad sidogator)	Kalkyl lägre kvalitet (2019)
Ombyggnad Vendelsövägen (ingen granitkantsten)	1 800 000 kr
Asfaltering trottoar Vendelsövägen båda sidor	2 300 000 kr
Belysning Vendelsövägen, torgytor	325 000 kr
Torgytor 2 st (endast asfalterad yta)	700 000 kr
Trädplantering	0 kr
Korsning Vendelsövägen/Slättvägen/Kärrvägen	1 100 000 kr
Kärrvägen (ingen granitkantsten)	5 500 000 kr
Slättvägen (ingen granitkantsten)	0 kr
Klockvägen (ingen granitkantsten)	0 kr
Svalvägen (ingen granitkantsten)	0 kr
Summa:	11 725 000 kr
+ 25 %	14 656 250 kr



Datum 2019-05-15

Tid 08:30–10:30

Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Stadsbyggnadsförvaltningen 2019-05-20

Paragrafer 13–19

Sekreterare

Malin Westman

Ordförande

Mats Lindblom

Justerande

Mats Lindblom

Anki Svensson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Stadsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum 2019-05-15
Datum då anslaget sätts upp 2019-05-21
Datum då anslaget tas ned 2019-06-12
Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadsförvaltning

Underskrift

Malin Westman

Utdragsbestyrkande



Närvarolista

Beslutande

Mats Lindblom (L)

Anita Mattsson (S)

Anki Svensson (M)

Martin Nilsson (S)

Anders Linder (S), Tjänstgörande ersättare för Christoffer Holmström (S)

Marie Åkesdotter (MP)

Jeanette Hellmark (M), Tjänstgörande ersättare för Annika Henningsson (M) § 13-15

Mats Fält (M), Tjänstgörande ersättare för Annika Henningsson (M) § 16-19

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Per Carlberg (SD)

Ersättare

Mats Larsson (L)

Åsa de Mander (L)

Ajda Asgari (MP)

Inger Gemicioglu (V)

Anders Wickberg (SD)

Övriga

Amalia Tjärnstig, exploateringschef, stadsbyggnadsförvaltningen

Jenny Linné, avdelningschef produktionsledning och expl, stadsbyggnadsförvaltningen

Helene Hjerdin, planchef, stadsbyggnadsförvaltningen

Tony Björklund, politisk sekreterare, sverigedemokraterna

Ida Olén, detaljplaneringschef, stadsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen

Stefan Hollmark, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen

Gunilla Berg, näringslivschef, Tyresö kommun

Pia Björnhård, exploateringsingenjör, stadsbyggnadsförvaltningen

Olof Johansson, översiktsplanerare, stadsbyggnadsförvaltningen

Eugene Teterin, controller, stadsbyggnadsförvaltningen

Camilla Adolfsson, Agima Management AB

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Frånvarande

Christoffer Holmström (S)

Annika Henningsson (M)

Anna Lund (KD)

Justeraandes sign



Utdragsbestyrkande