

Uppföljning av samhällsbyggnadskontorets investeringsprojekt

Från 1 maj 2020 träder ny organisation för samhällsbyggnadskontoret i kraft. Utfall för pågående investeringsprojekt under tidigare organisation uppgår för tertial 1 till 30,7 mkr. Förvaltningen har under tertial 1 arbetat med att uppdatera prognoser för projekten till investeringsprogrammet, som ingår i kommunplan 2021-2024. Arbetet löper vidare under T2 då beslut om ny kommunplan kommer fattas först under hösten. Ett arbete pågår att säkerställa att samtliga projekt har tillräcklig budget i väntan på ny beslutad kommunplan.

En kort sammanställning över investeringsprojekten redovisas nedan.

Läge

Kriterier för nulägesbedömningar



Målet är inte uppfyllt.



Mindre avvikelser eller risk för att målet ej uppfylls.



Målet är uppfyllt.

Omvandlingsområdena:

Under 2019 handlades JM Entreprenad (JME) upp som strategisk partner för projektering och utbyggnad av VA och gata inom Östra Tyresö. På tidigare miljö- och samhällsbyggnadsutskott har information hållits om entreprenadformen som är ny för kommunen. Ett av de flera mål som vi har med partneringskontraktet är att arbeta mer strategiskt för kommunens framtid, effektivisera genomförandet av kommunens investeringsprojekt och med detta använda skattebetalarnas pengar mer kostnadseffektivt. Vi kommer även att arbeta med åtgärder som leder till mer rättvisande kalkyler, lära oss av entreprenören, och att samarbeta på ett annorlunda sätt än idag, exempelvis genom att använda principer med öppna ekonomiska böcker. Allt eftersom partnersamarbetet fortlöper och etapperna kommer längre i sin planering ses budgetar över. För befintliga investeringsprojekt inom omvandlingsområden på Östra Brevik är status följande:

1. Projektet Brobänken Etapp 10 (omvandlingsområde):

Slutbesiktning har skett och godkänts. El klar och godkänd efter översyn. Dagvattenutredning pågår och åtgärder har utförts vid Gärdsmylvägen/Brobänksvägen som kommer utvärderas vid nästa regn. Arbetet påbörjats med gångstig till bryggor inom allmän plats. Förslag för parkmark "tårtbit" framtagna inkl. budget.

Slutrapport förbereds och ekonomiskt avslut av projektet planeras ske under T2 2020. Återstår flera skadeståndsärenden och dagvattenutredningen som orsakat skador på flera fastigheter. Slutbesiktning med godkänt resultat har skett två kvartal senare än den ursprungliga tidplanen. Vissa åtgärder i Brobänken kvarstår dock.

Ekonomi



Tid



Kvalitet



2. Projekt Raksta etapp 8 (omvandlingsområde):

Partneringsamarbetet inleddes med JME i april 2019 och formerna för kommande samarbete påbörjas. Bygghandlingar är färdigprojekterade, produktionskalkyl är under framtagande tillsammans med JME. Kalkylen beräknas vara klar i mitten av maj varpå befintlig budget revideras.



3. Projekt Tegelbruket Etapp 11 (omvandlingsområde):

Arbete med Fas 1 i partnering med JME. Ny dagvattenutredning färdigställd. För att klara dagvattenhanteringen föreslås ett område lösas in (på fastigheten med en tennisbana) för att anlägga ett fördröjningsmagasin. Det finns stabilitetsproblem inom området för småbåtshamn samt på vissa bostadsfastigheter, där behöver reglering ske för att säkerställa markens lämplighet. Reglering behöver stämmas av med Länsstyrelsen och förankras med styrgrupp för att säkerställa att tillräcklig säkerhet uppnås i detaljplanen.

Detaljplanen återremitterades på stadsbyggnadsutskottet den 22 april för att utreda konsekvenser av beslut om masshantering på Strandallén. Befintliga byggnader i planområdet behöver inventeras för att identifiera eventuella planstridigheter då en tidigare bestämmelse som reglerat att ”byggnader som uppförts i laga ordning ska anses planenliga” inte längre kan tillämpas. Efter inventeringen vet vi hur stort problemet är (både i antal byggnader och hur stora avvikelserna är) och kan komma med förslag på lösning. Byggrätterna regleras enligt strategin för Östra Tyresö och vi behöver säkerställa att en eventuellt ändrad bestämmelse inte strider mot syftet i strategin. Detta medför att tidplanen försenas ytterligare. Ursprunglig budget för genomförandet bedöms idag inte kunna hållas eftersom ny granskning behöver göras och kompletteras med ytterligare utredningar. En uppdaterad kalkyl kommer att tas fram inför uppstart av genomförandet varpå projektets budgettram sannolikt kommer behöva revideras.



4. Projekt Fasanvägen Etapp 13 (omvandlingsområdet)

Projektet är i detaljplaneskedet, där utredningar tas fram och handlingar inför samråd förbereds. Samråd av detaljplan och gatukostnadsutredning har flyttats fram till Q 3. Dagvattenutredning, Geoteknisk- och miljöteknisk utredning och Naturvärdesinventering är utförda. Kompletterande geoteknisk utredning är beställd inför detaljprojektering och utredning av sulfidberg. Komplettering av förprojektering väg för att få ett helhetsgrepp över gatubredder för östra Tyresö. Detaljinmätning av träd ska beställas.



5. Projekt Nyfors (omvandlingsområde):

Entreprenad slutreglerad. Projektet slutförs utan byggprojektledare. Återstår i projektet: Inkoppling av permanent ström till belysningscentral och LTA-systemet. Etableringsbesiktning av grässådd sker i maj.

Gatukostnad och VA-anslutningsavgifter har debiterats. Mark- och miljödomstolen avkunnade dom den 22 april 2020 om placering av anslutningspunkter, ej till kommunens fördel. Detta innebär att ytterligare VA-entreprenad behövs för att ändra läge på två förbindelsepunkter, vilket innebär ca 70 meters ledningsdragnings. Innan ledningsdragnings behöver rättighet för ledningar ordnas, för vilket planstöd saknas. Möjlighet att överklaga till MÖD finns.

Ekonomi



Tid



Kvalitet



6. Projekt Masshantering (hanteringen av massor inom omvandlingsprojekt)

Förslag om att utöka Strandallén för hantering av mjuka massor samt förslag om att planera för fortsatt massåtervinning på befintlig yta vid Strandallén (efter 2022, eller som längst efter 2027) avslogs i KS den 31 mars. I och med att ärendet avslogs finns det risk att utbyggnadsprojekten på Östra Tyresö blir mer kostsamma att genomföra och att utbyggnaden av vatten och avlopp inte kan ske i den takt som var planerat enligt Strategi för Östra Tyresö.

Förvaltningen tittar om det finns andra möjliga lösningar som kan matcha fördelarna med massåtervinning vid Strandallén.

Ekonomi



Tid



Kvalitet



Investeringsprojekt (Skattefinansierade)

7. Projektet Tyresövägen (tredjekörfält och intilliggande områden)

Samhällsbyggnadskontoret arbetar med en översyn av de åtgärder som behövs för att säkra framkomligheten och för att tydliggöra de ekonomiska konsekvenserna av dessa (konsultuppdraget Aktualisering av åtgärdsförslag Tyresövägen (AFRY)). Arbetet har under perioden nått granskningsskede med en viss fördröjning i tidplan pga. Covid-19. Utredningen ger ett bra underlag för kommande prioriteringar och beslut om vägens utbyggnad samt behov av ytterligare investeringsmedel. Projektet siktar mot ett inriktningsbeslut under T3 2020. Gestaltungsprogram för Tyresövägens gaturum finns i utkastformat.

Anläggande av GC-tunnel, nya busshållplatser samt breddning av Tyresövägen i anslutning till rondell och busshållplatser är klart. Nödvändiga trafikomläggningar och vägarbeten som tillfälligt påverkat framkomligheten på Tyresövägen negativt är genomförda. Trafiklösningen är färdigställd och finplaneringen beräknas vara klar i juni 2020.

Ekonomi



Tid



Kvalitet



8. Bäverbäcken tunnel o GC bana (Trafikområde Bäverbäcken)

Under perioden har beslut fattats om start av projektering. Dialog har även förts kring hur projektering ska bedrivas med beslut om att projektering ska ske med BIM som arbetssätt. I dagsläget har projektet enbart budget för projektering, under T3 2020 tas en detaljerad kalkyl med systemhandling fram varpå medel för genomförande kan äskas.

Ekonomi



Tid



Kvalité



9. Damm i Stadsparken

Syftet med projektet är att utföra en omprojektering och ombyggnad av dammen/raingarden i Tyresö stadspark så att denna får en dekorativ vattenspegel.

Under Januari hölls ett möte med styrgrupp och politik för genomgång av de tre olika alternativa utföranden för projektet, med kostnadsberäkningar.

Under februari togs beslut om att gå vidare med alternativ två, som innebär ett corténkärl omgärdat av planteringsyta. Detta för att få en liten vattenspegel och en bättre året-runt-lösning som klarar sig inom budget. Tidplan och budget bedöms hålla förutsatt att VA-utredningen löper på enligt plan och att VA-projektörers arbete inte kompliceras av denna.

Ekonomi



Tid



Kvalitet



10. Strandängarna, etapp 3:

Projektets genomförande är starkt beroende av den vattendom som finns för arbetets genomförande, vilket påverkar tidplanen då vissa arbeten endast får genomföras under vinterhalvåret. Därför krävs noggrann planering av genomförandet och upphandling i rätt tid för att hålla nere etableringskostnader m.m.

Då anbudet vid tidigare upphandling av entreprenad översteg budgeten finns indikation på att budgeten inte kommer att hålla. Nytt upphandlingsförsök kommer att genomföras när interna resurser frigjorts.

Ekonomi



Tid



Kvalité



11. Klövbergsbryggan:

En översyn har genomförts över olika bryggkonstruktioners lösningar och resulterat i ett PM med kostnadsbedömningar, genomförande och alternativa tillvägagångssätt. Under maj planerat möte med förvaltningen för kultur och fritid för att fastställa projektbeställningen. Tidplan försenad då anmälan till Länsstyrelsen ej kunnat skickas enligt ursprunglig plan.

Ekonomi



Tid



Kvalité



12. Bollmoravägen:

Projektplan är under upprättande inkl. tidplan. En ny projekteringsledare är på väg in till maj 2020, tilltänkt som resurs i etapp 2. Under perioden har ekonomin i projektet arbetats igenom. För etapp 1 har noterats att norra delen ej var med i tidigare kalkyl. Äskande av medel för detta inkl. äskande för etapp 2 som ännu saknar budget, kommer genomföras i årets kommunplan.

Ekonomi



Tid



Kvalité



Investeringsprojekt (Egenfinansierade):

13. Projekt Wättinge Etapp 1:

Tidplanen för detaljplan Wättingebacken etapp 1 är förskjuten p.g.a. att aktören flaggar för svårigheter att få ihop ekonomin och vill avvika från tävlingsförslaget. Under perioden har fortsatt dialog med aktören förts. Tidplan kan i nuläget inte uppdateras förens ett reviderat planförslag, som godkänns av projektledare och styrgrupp, finns framtaget från aktör.



14. Projekt Wättinge Etapp 2:

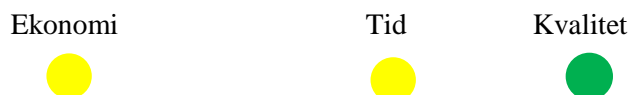
Uppdatering av projektbeställning pågår och projektplan ska tas fram. Vissa konflikter mellan samrådshandlingar och byggbarhetsutredning, som kan kräva anpassning och mindre omtag, utreds. Tidplan för ex. utbyggnad allmän plats och utredningar samordnas med paraplyprojektet för Wättinge.



15. Bostäder vid Bäverbäcken

Detaljplanen möjliggör cirka 500 lägenheter i flerbostadshus, nya golflokaler med tillhörande serviceanläggningar, en hotell- och konferensanläggning med tillhörande parkering samt vid behov en ny förskola. Reviderad tidplan med mål att detaljplan ska antas under oktober 2020. Båda byggaktörerna för bostäder arbetar med skisser som ska hålla rätt kvalitetsnivå vad gäller nya volymer/huskroppar, p-däck samt utemiljöer.

Ny kalkyl finns framtagen för Bäverbäcksvägen, ekonomin för projektering och genomförande ses över tillsammans med JME.



16. Ombyggnad Tyresö centrum (huvudprojekt):

Utvecklingen av Norra Tyresö Centrum fortsätter med flera olika etapper inom både detaljplanering och genomförande av infrastrukturen. Tilldelning av entreprenör för etapp 2 infra har skett och etappen har påbörjats.

Seniorgårdens markanvisning har återtagits till följd av olika syn på markpriser. Detaljplanen har pausats i väntan på ny byggaktör.


Beslut har fattats om att hela Bollmora allé ska ingå i projekt NTC, budget justeras för att inkludera denna sträcka.



17. Ombyggnad Tyresö centrum Etapp 1:

Underlag för fakturering av samschakt pågår. Tidplan att slutredovisa projektet innan sommaren 2020 förskjuts till efter sommaren för att kunna få med fakturering av samschakt samt anslutningsavgifter för sopsug.

Ekonomi Tid Kvalité



18. Ombyggnad Tyresö centrum Etapp 2:

Entreprenör för etapp 2 infra har tilldelats och etappen har påbörjats. Det innebär att vi bygger vidare på Simgatan och första delen av Tidvattengatan påbörjas. Entreprenaden beräknas pågå under hela 2020 samt första kvartalet 2021.

Ekonomi Tid Kvalité



19. Ombyggnad Tyresö centrum Etapp 3

Projekteringen inom etapp 3 var tillfälligt pausad då kommunen inte ansett att ansvarig konsult utfört arbetet enligt upphandlat avtal. Arbetet har återupptagits av ny konsult. Granskning av handlingarna har påbörjats och vi beräknar att etapp 3 kommer projekteras klart under Q3 med mål att gå ut på upphandling under hösten 2020.

Ekonomi Tid Kvalité



20. Trollbäckens C:

Under november 2019 antogs planprogrammet för projektet i KS. Nytt paraplyprojekt har startats upp, ett första startmöte som behandlat etappindelning har hållits.

Ekonomi Tid Kvalitet



21. Temyntan:

Entreprenör avropas för att iordningställa parkområdet. Prioriteringar har gjorts i parkområdet där spång och vattenspegel inte kommer att iordningställas. Tillgänglighetsanpassning av busshållplatser har påbörjats. Alla krav i kvalitetsprogram är ännu inte uppfyllda av byggaktören (Tybo). Det finns dock förutsättningar för att komma vidare och uppnå god kvalitet. Ny tidplan upprättad efter projektrevision.

Ekonomi Tid Kvalité



22. Kryddvägen:

Kommunens entreprenad pågår. VA-nätet i etapp 1 är utbyggt, ekonomisk slutredovisning har genomförts under april. Slutbesiktning av all entreprenad etapp 2 är planerad till V. 28 2020. Möjligheten att rymma lekplats samt odlingslotter inom ramarna för budget utreds. För lekplats förs dialog med projektet förskolan Kardemumman om samordning. Etapp 3 försenad p.g.a. exploitörens senare tillträde. Köpeskillingen är betald för etapp 3. Risk för ytterligare försening av byggnation i etapp 3.

Ekonomi Tid Kvalité



23. Södergården:

Detaljprojektering av de allmänna anläggningarna i anslutning till kommande bostadsbebyggelse vid Södergården pågår och beräknas vara klar under sommaren 2020. Utbyggnaden av allmänna anläggningar är beroende av byggaktörernas tidplan för bostadsbyggnationen.

Rivning av tidigare bensinmack och villan på den tidigare kommunägda fastigheten pågår och utförs av byggaktör. Beslut har fattats om att lägga tryckspilledning i ett lämpligare läge i Vendelsövägen med hänsyn till framtida bostadsbebyggelse. Ny placering av tryckspilledning samt att projektet belastats med kostnader för VA som ej ingått i ursprunglig projektbudget medför att budget kommer behöva uppdateras till årets investeringsplan.

Ekonomi



Tid



Kvalité



24. Järnet 7:

Inflyttning har skett i punkthuset under januari och projektering av torgytan utanför pågår. Utbyggnad av torgyta, gångbana längs Axel Wennergrens väg, korsningen Bollmora Allé-Bollmora Gårdsväg och angöringsfickor längs Bollmora Allé kommer att påbörjas under hösten 2020, efter att byggaktören successivt avetablerat sig från området. Då angöringsfickor längs Bollmora Allé inte ingått i tidigare kalkyl och budget finns en risk att projektet ej håller budget.

Ekonomi



Tid



Kvalitet



25. Granitvägen:

Projekteringen har åter startats upp då underlag inkommit från byggherrar gällande anslutningspunkter. Frågan om avfallshantering har fått en lösning (bottentömmande kär). Uppföljning av kvalitetsprogram och avtal inför bygglov pågår. När vi nu är mitt i projekteringen så har en genomlysning och uppdatering gjorts av projektets tidigare budgetkalkyl. Tidigare beviljad ram ses nu inte som tillräcklig då åtgärder tillkommit och en investeringsansökan har upprättats.

Ekonomi



Tid



Kvalitet



26. Vallmon

Arbete med kvalitetsprogram och planhandlingar har genomförts under perioden. Detaljplan och exploateringsavtal är inlämnade för samberedning inför SU i maj och går därefter vidare mot antagande i KF i juni.

Ekonomi



Tid



Kvalitet



27. Granängstorget:

Politiskt beslut har fattats om sänkning av Granängsringens östra sträckning. Kvarter C ska invänta antagande av detaljplan för Akelius angränsande parkeringshus. Beslut har fattats om att

bostadsrättskvarteret D utgår, det reducerar intäkterna i projektet kraftigt varpå ekonomin för projektet som helhet ses över.

Projekteringsledning finns nu upphandlad för kvarter E. Planarbetet har återupptagits och möten hålls med Tybo.



28. Granängsvägen/Hasselbacken:

Inflyttning av bostäderna har påbörjats. Återställande av gångväg ska besiktigas. Mark- och vägprojektering pågår (inkluderar landskap och ledningssamordning). Byggstart planeras till oktober. En uppdaterad projektbudget och investeringsansökan är under framtagande och då projektets avgränsning har ändrats ses tidigare budgetramar nu över.



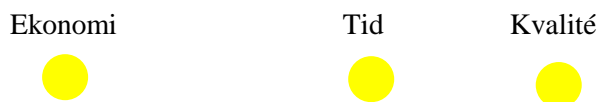
29. Fornudden kommunal infrastruktur:

Förfrågningsunderlag är färdigställt, men kompletteringar sker. Pris har inkommit från entreprenör gällande byggnation av Gärdesvägen framför skolan. Dialog pågår med planerad start för entreprenad under maj. Pris har även inkommit från entreprenör för byggnation av branduppställingsplats samt gångbana framför Villa Fornudden och även här planeras start för entreprenad kunna ske under maj. Tidplan beräknar att samtliga entreprenader ska vara slutbesiktigade och klara till augusti 2021. Budget kommer revideras under Q4 då pris inkommit för samtliga delentreprenader. Tidig prognos tyder på att ursprunglig budget kan överstigas med 0,5 mkr.



30. Fornuddsparken:

För delprojektet "Södra parkrummet" inkom under januari remissyttrande från SMOFH gällande anmälan om vattenverksamhet, med krav på utökade skyddsåtgärder för eventuella föroreningar. Under februari fattade Länsstyrelsen beslut om bifall på anmälan om vattenverksamhet förutsatt försiktighetsmått och upprättande av kontrollplan under byggskedet. Skyddsåtgärder och kontrollplan kan innebära utökade kostnader vid entreprenaden. Projektering återupptas när ordinarie projektledare är tillbaka från föräldraledighet



31. Del av Erstavik 6:1 (Skrubbaområdet)

Markförvärvet från Stockholm stad genomfördes under 2018, men kräver fastighetsreglering samt justering av kommungräns. En sammanvägd analys över vilken markanvändning som lämpar sig bäst har upprättats och en strukturskiss har tagits fram för att visa på var de olika funktionerna kan lokaliseras. En grov kalkyl har tagits fram baserat på skissen. Förslaget har diskuterats på politisk avstämning i april.



Avslutade projekt T1 2020

Projekt som har slutredovisats:

1. Kryddvägen etapp 1