

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-03-30

Sida
1 (5)
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, i bilaga 1.
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

Ärendet blev återremitterat på kommunfullmäktige i mars och tjänsteskrivelsen har därefter uppdaterats.

Detaljplan för Granitvägen antogs av kommunfullmäktige i januari 2019 och möjliggör byggnation av cirka 430 stycken bostäder samt ett nytt allaktivitetshus och tillhörande infrastruktur. 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 tidigt i detaljplanearbetet. Kalkylen borde ha utvecklats under planarbetets gång, vilket inte har skett. I samband med projekteringen har en genomlysning av de tidigare kostnadsuppskattningarna gjorts och kostnader för vatten- och avlopp lagts till. Genomlysningen visar att ett flertal poster saknas i den tidiga kalkylen och att denna inte täcker kommunens åtaganden enligt antagen detaljplan och kvalitetsprogram. Kommunens åtaganden är exempelvis utbyggnad av vatten och avlopp, anläggning av gång- och cykelbana längs Granitvägen samt utformning av gaturummet med exempelvis shared space-yta. Den nya kalkyl visar på ett investeringsbehov om 55 500 000 kr.

Under projektets gång har förvaltningens kalkylarbete utvecklats tillsammans med investeringsstrateg, detta innebär att alla utgifter och intäkter redovisas samlat vilket tidigare inte skett.

I och med att upphandling har genomförts och anbud har inkommit finns inte längre behov av sekretess i ärendet.

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 detaljplanearbetet 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.

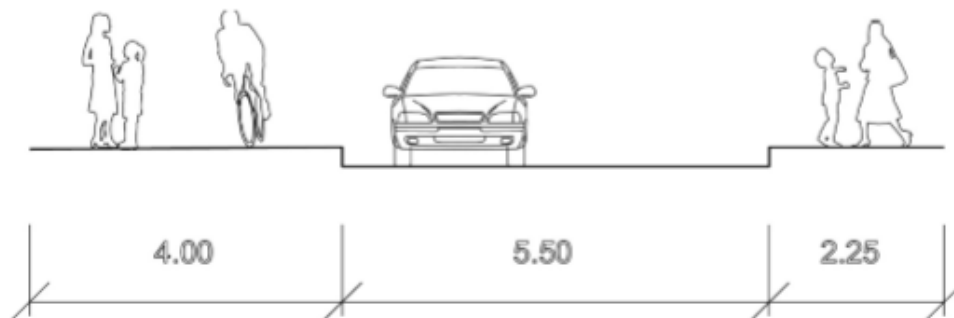
I det uppdaterade kalkylunderlaget ingår nu kostnader för utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen samt intäkter från anslutningsavgifter baserat på

gällande VA-taxa. Uppdaterad kalkyl visar på en investeringskostnad på 55 500 000 kr och intäkter på 70 000 000 kr.

I samband med detaljplanen fastställdes kommunens åtaganden i området. Kommunens åtaganden framgår i kvalitetsprogrammet. Förutom utbyggnad av vatten och avlopp till kommande bebyggelse har kommunen åtagit sig att anlägga en gång- och cykelbana längs Granitvägen. Platsbildningar ska tillskapas längs Granitvägen vid exempelvis körbanans avsmalning. I områdets östra del tillskapas även en shared space-yta där gata möter befintlig bebyggelse. En allmän passage mellan Granitvägen och Bollmoravägen skapas för att ge en tydlig koppling mellan gatorna, detta skapas med hjälp av trappor och ramper. Ny vegetation ska tillskapas där gaturummet så tillåter. Kommunen ska även ge gaturummet erforderlig belysning där armaturer och stolpar tar hänsyn till platsens behov, belysningsstolparnas höjd ska hållas låg för att bidra till en mäsklig skala.

För att födröja och rena dagvatten från gatumarken ingår det i kommunens åtagande att skapa infiltrationsytor längs med Granitvägen, detta genom regnbäddar. Dagvattenlösningarna bidrar också till gatans gestaltning och en grönare karaktär.

Nedanstående bilder visar typsektioner för Granitvägen från planbeskrivningen.



Figur 1: Typsektion gata, Granitvägen



Figur 2: Typsektion gaturum Grantivägen, vid allaktivitetsbus

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 under förutsättning att den utökade budgeten beviljas.

I samband med projekteringen har en genomlysning av projektet och de tidigare kostnadsuppskattningarna gjorts. Den totalbudget som tidigare godkänts bedöms behöva utökas i enlighet med uppdaterad prognos i bilaga 1. Siffrorna ska fortfarande ses som en grovkalkyl och bygger framför allt på nyckeltal.

Den stora skillnaden mot den tidiga kalkylen beror framför allt av att flertalet poster saknats. 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 i 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 Stäksön. SPG och Filadelfiaförsamlingen ska ersätta kommunen med exploateringsbidrag och ersättning för markköp. Stäksön ska köpa mark av kommunen vilket också ger intäkter. Kommunen väntas också få intäkter från VA-anslutningsavgifter. Intäkterna bygger på en uppskattning utifrån nu gällande VA-taxa och kan komma att ändras. Storleken av intäkterna samt preliminär fördelning per år framgår av bilaga 1.

Prövning av barnets bästa

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att utökad investeringsram om 55 500 000 kr beviljas i enlighet med prognos i bilaga 1 och att start av genomförande i projekt Granitvägen godkänns. Budget för framtida drift- och underhållskostnader av anläggningarna omhändertas i kommunens planering för driftsbudget.

Konsekvenser i det fall beslut om investering inte fattas

I det fall beslut inte fattas om investering kommer kommunen inte att uppfylla sina åtaganden i avtal med byggaktörer, vilket kan leda till vitesförelägganden. Därtill innebär det att pågående bostadsproduktion inte kommer att få tillgång till kommunalt vatten och avlopp i tid vilket i sin tur innebär att byggnaderna inte kan tas i bruk.

Om beslut inte fattas kring investeringen kommer upphandling av entreprenaden inte att kunna slutföras, och tilldelning ej ske. Avbrytandet kan komma att ses som otillåtet och kommunen riskerar därmed skadeståndsyrkanden från anbudslämnare.