



5

Revidering av genomförandebudget och beslut om tilldelning avseende entreprenadupphandling för etapp 1 i exploateringsprojekt 9172 - Tumba skog (SBN/2020:00144)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om -9 880 000 kronor för exploateringsprojektet Tumba skog.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar för egen del:

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar tilldela anbudslämnare nummer X, entreprenadkontrakt avseende entreprenad 1 i exploateringsprojektet Tumba skog.
2. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar till förvaltningsdirektören att teckna entreprenadkontraktet efter lagstadgad överprövningstid.
3. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om omedelbar justering av ärendet.

Sammanfattning

Exploateringsprojektet Tumba skog kommer att möjliggöra cirka 550-700 bostäder i Tumba skog. Vid kommunfullmäktige i februari 2018 antogs detaljplanen för Tumba skog och exploateringsavtalet med Rödstu Hage Projekt AB (SHH Bostad) samt en genomförandebudget godkändes. Detaljplanen överklagades men i oktober 2020 avslogs samtliga överklaganden och detaljplanen vann laga kraft. För att genomföra detaljplanen för Tumba skog planeras 5 entreprenader upphandlas av kommunen.

Projektet har en beslutad genomförandebudget för samtliga etapper i Tumba skog. Utifrån inkomna anbud bedöms budgeten för projektet som helhet att behöva justeras. Budgeten behöver också justeras på grund av att breddningen av KP Arnoldssons väg delvis har legat som ett eget investeringsprojekt hos Stadsmiljöenheten och delvis i exploateringsprojektet.

2021-02-05

Dnr SBN/2020:00144

Totalt föreslås exploateringsprojektets genomförandebudget att revideras från ett netto på + 5,1 miljoner kronor till ett netto på -9,88 miljoner kronor. Det beror på att hela breddningen av KP Arnoldssons väg nu ligger inom exploateringsprojektet och inte som ett eget investeringsprojekt, att breddningen blir dyrare än tidigare prognosticerat och att kommunen ska stå för den största delen av kostnaden för att bredda vägen.

Ärendet

Exploateringsprojektet Tumba skog kommer att möjliggöra cirka 550-700 bostäder i Tumba skog. Vid kommunfullmäktige i februari 2018 antogs detaljplanen för Tumba skog och exploateringsavtalet med Rödstu Hage Projekt AB (SHH Bostad) samt en genomförandebudget godkändes. Detaljplanen överklagades men i oktober 2020 avslogs samtliga överklaganden och detaljplanen vann laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2021-02-02, utgör underlag för beslutet.



2021-02-02

Referens
Emma Rolfsson

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Revidering av genomförandebudget och beslut om tilldelning avseende entreprenadupphandling för etapp 1 i exploateringsprojekt 9172 - Tumba skog

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:
Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om -9 880 000 kronor för exploateringsprojektet Tumba skog.
2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar tilldela anbudslämnare nummer X, entreprenadkontrakt avseende entreprenad 1 i exploateringsprojektet Tumba skog.
3. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar till förvaltningsdirektören att teckna entreprenadkontraktet efter lagstadgad överprövningstid.
4. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om omedelbar justering av ärendet.

Sammanfattning

Projektet

Exploateringsprojektet Tumba skog kommer att möjliggöra cirka 550-700 bostäder i Tumba skog. Vid kommunfullmäktige i februari 2018 antogs detaljplanen för Tumba skog och exploateringsavtalet med Rödstu Hage Projekt AB (SHH Bostad) samt en genomförandebudget godkändes. Detaljplanen överklagades men i oktober 2020 avslogs samtliga överklaganden och detaljplanen vann laga kraft. För att genomföra detaljplanen för Tumba skog planeras 5 entreprenader upphandlas av kommunen.

Revidering av genomförandebudget

Projektet har en beslutad genomförandebudget för samtliga etapper i Tumba skog. Utifrån inkomna anbud bedöms budgeten för projektet som helhet att behöva justeras. Budgeten behöver också justeras på grund av att breddningen av KP Arnoldssons väg delvis har legat som ett eget investeringsprojekt hos Stadsmiljöenheten och delvis i exploateringsprojektet.

2021-02-02

Totalt föreslås exploateringsprojektets genomförandebudget att revideras från ett netto på + 5,1 miljoner kronor till ett netto på -9,88 miljoner kronor. Det beror på att hela breddningen av KP Arnoldssons väg nu ligger inom exploateringsprojektet och inte som ett eget investeringsprojekt, att breddningen blir dyrare än tidigare prognosticerat och att kommunen ska stå för den största delen av kostnaden för att bredda vägen.

Ju längre vi kommer med att genomföra projektet och desto mer information vi har om projektets förutsättningar desto mer träffsäkra ekonomiska kalkyler är möjliga att göra. En diskussion om hur vi kan få mer träffsäkra kalkyler och budgetar i våra exploateringsprojekt pågår.

Tilldelning av entreprenad 1

Entreprenaden för etapp 1 i Tumba skog omfattar grovplanering av den nya gatan Blekängsvägen, förläggning av vatten- och spillvattenledningar och ledningsbäddar till andra ledningshavare (el, fjärrvärme och fiber). Entreprenad 1 omfattar också ombyggnation av KP Arnoldssons väg där vägen breddas till 2 körfält samt ombyggnation av Botkyrkabyggens parkeringsplatser vid Kyrkvärdsvägen (som ska ske enligt avtal med Botkyrkabyggen).

Efter genomförd annonsering av entreprenad 1 har anbud inkommit. Efter utvärdering av inkomna anbud enligt en modell som finns beskriven i förfrågningsunderlaget, har en av anbudslämnarna det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet av de anbud som kvalificerat sig till utvärderingsfasen. Det anbudet föreslås därför tilldelas entreprenaden.

Efter beslut om tilldelning inträder en överprövningstid om 10 dagar. Därefter kan ett entreprenadkontrakt upprättas och undertecknas av parterna. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att ge förvaltningsdirektören för samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna entreprenadkontraktet för kommunens räkning.

Ärendet

Exploateringsprojektet Tumba skog kommer att möjliggöra cirka 550-700 bostäder i Tumba skog. Vid kommunfullmäktige i februari 2018 antogs detaljplanen för Tumba skog och exploateringsavtalet med Rödstu Hage Projekt AB (SHH Bostad) samt en genomförandebudget godkändes. Detaljplanen

2021-02-02

överklagades men i oktober 2020 avslogs samtliga överklaganden och detaljplanen vann laga kraft.

För att genomföra detaljplanen för Tumba skog planeras 5 entreprenader upphandlas av kommunen. Uppdelningen i flera entreprenader har gjorts för att kunna samordna genomförandet med exploatören och för att få en flexibilitet om i vilken ordning de allmänna platserna blir färdigställda. I vilken ordning de kommande entreprenaderna (2-5) ska genomföras är inte bestämt ännu.

De 5 entreprenaderna/etapperna som planeras är:

1. Grovplanering av den nya gatan Blekängsvägen, förläggning av vatten- och spillvattenledningar och ledningsbäddar till andra ledningshavare (el, fjärrvärme och fiber). Den första entreprenaden omfattar också ombyggnation av Botkyrkabyggens parkeringsplatser vid Kyrkvärdsvägen (som ska ske enligt avtal med Botkyrkabyggen) samt ombyggnation av KP Arnoldssons väg där vägen breddas till 2 körfält.
2. Finplanering av Solfjäderkvarteret.
3. Finplanering resterade Blekängsvägen.
4. Parken Källan samt gångvägar i naturmark.
5. Parken Skogsglantan samt gångvägar i naturmark.

I detta ärende ska entreprenaden för den första etappen tilldelas. För övriga etapper pågår just nu projektering.

Efter genomförd annonsering av entreprenad 1 har anbud inkommit. Efter utvärdering av inkomna anbud enligt en modell som finns beskriven i förfrågningsunderlaget, har en av anbudslämnarna det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet av de anbud som kvalificerat sig till utvärderingsfasen. Det anbudet föreslås därför tilldelas entreprenaden.

Efter beslut om tilldelning inträder en överprövningstid om 10 dagar. Därefter kan ett entreprenadkontrakt upprättas och undertecknas av parterna. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att ge förvaltningsdirektören för samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna entreprenadkontraktet för kommunens räkning.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet har en beslutad genomförandebudget för samtliga etapper i Tumba skog. Utifrån bland annat inkomna anbud för entreprenad 1 och andra

2021-02-02

genomförda parkentreprenader i kommunen jämfört med den tidigare kalkylen från 2017 bedöms budgeten för projektet som helhet att behöva justeras. Budgeten behöver också justeras på grund av att breddningen av KP Arnoldssons väg delvis har legat som ett eget investeringsprojekt hos Stadsmiljöenheten och delvis i exploateringsprojektet. Breddningen av KP Arnoldssons väg föreslås nu endast ingå i exploateringsprojektet.

Totalt föreslås exploateringsprojektets genomförandebudget att revideras från ett netto på + 5,1 miljoner kronor till ett netto på -9,88 miljoner kronor. Det beror på att hela breddningen av KP Arnoldssons väg nu ligger inom exploateringsprojektet och inte som ett eget investeringsprojekt, att breddningen blir dyrare än tidigare prognosticerat och att kommunen ska stå för den största delen av kostnaden för att bredda vägen.

Omsättningstillgången

I förslag till reviderad genomförandebudget har 800 000 kronor lagts till i ökade kostnader och intäkter under exploateringsdelen, detta är eftersom kostnaderna och intäkterna för kommunens projektledning och avtalsuppföljning bedöms öka.

Investering allmän plats

De största förändringarna i genomförandebudgeten sker för investering i allmän plats. I den beslutade budgeten för exploateringsprojektet ligger 45,5 miljoner kronor för investering i allmän plats (av dessa är 3 miljoner kronor för KP Arnoldssons väg). Nuvarande prognos för investering i allmän plats är att kostnaden blir 81,2 miljoner kronor. Av dessa är 15,6 miljoner kronor för KP Arnoldssons väg.

För KP Arnoldssons väg har det tidigare även funnits 5 miljoner kronor i budget i ett investeringsprojekt hos Stadsmiljöenheten, totalt när man lägger ihop investeringsprojektet och exploateringsprojektet har det funnits 8 miljoner kronor för breddningen av KP Arnoldssons väg.

Kostnaderna för att bredda KP Arnoldssons väg har ökat eftersom det under projekteringen framkommit att det är besvärliga geotekniska förhållanden på platsen samt att en spont behöver anläggas. Sponten har gestaltats för att bättre passa in på platsen. Breddningen av KP Arnoldssons väg bekostas till största delen av kommunen men exploatören SHH bidrar enligt avtal med 1,5 miljon kronor för breddningen. Anledningen till att exploatören inte bekostar en större

2021-02-02

del är bland annat att behovet av breddningen av KP Arnoldssons väg inte endast är en konsekvens av exploateringsprojektet Tumba skog.

Kostnaderna för att bygga ut gator, parker och upprustning i naturmark (gångvägar, stigar, utegym, grillplatser m.m.) inom exploateringsområdet prognosticeras öka med cirka 50 % från 42,5 miljoner kronor till 65,6 miljoner kronor. Den bedömningen har bland annat gjorts utifrån inkomna anbud för entreprenad 1 och andra genomförda parkentreprenader i kommunen jämfört med den tidigare kalkylen från 2017. Dessa kostnader kan kommunen enligt gällande avtal ta ut som en gatukostnadsersättning från exploitören SHH.

Sedan genomförandebudgeten beslutades 2018 så har projektering av etapp 1 genomförts och projektering av övriga etapper pågår. Den tidigare budgeten baserades på planhandlingarna, utredningarna som låg till underlag för planen, en förprojektering för VA och en förenklad förprojektering för att kontrollera massbalansen. Nu har vi detaljprojekterat etapp 1 och fått in anbud men för övriga etapper är det fortfarande endast en grov kalkyl som vi har i dagsläget. Ju längre vi kommer med att genomföra projektet och desto mer information vi har om projektets förutsättningar desto mer träffsäkra ekonomiska kalkyler är möjliga att göra. En diskussion om hur vi kan få mer träffsäkra kalkyler och budgetar i våra exploateringsprojekt pågår. En åtgärd skulle kunna vara att genomföra alltid genomföra förprojekteringar under planskedet. Då finns mer underlag att ta fram en kalkyl på. En nackdel med att alltid göra förprojekteringar är att planprocessen fördröjas och tar längre tid. En annan åtgärd som kan införas är att riskpåslaget på våra kalkyler borde vara större i detaljplaneskedet på grund av att vi har mindre information om projektets förutsättningar tidigt i processen.

Investering VA

Den beslutade budgeten i exploateringsprojektet för investering i VA med kostnader om – 17 miljoner kronor och intäkter om +17 miljoner kronor bedöms inte behöva revideras.

Driftkonsekvenser på grund av reviderad genomförandebudget

Att kostnaderna för investeringar i allmän plats ökar medför ökade driftkostnader för kommunen. Driftkostnaderna för allmän plats belastar Stadsmiljöenheten när projektet är utbyggt. Samtidigt har även komponentavskrivning införts vilket också påverkar driftkostnaderna.

2021-02-02

Kapitalkostnaderna för Stadsmiljöenheten kan förändras om ny normering för gatukostnadsersättning införs i kommunen. Ny normering leder till att den årliga drift- och kapitalkostnaden för Stadsmiljöenheten ökar från - 791 093 kronor utan ny normering med justerad budget till - 2 962 000 kronor med ny normering och justerad budget. Av dessa avser - 300 000 kr faktiska driftkostnader och resterande är kapitalkostnader för år 1 under avskrivningsperioden.

Den beslutade budgeten i exploateringsprojektet för investering i VA bedöms inte behöva revideras. Däremot förändras driftkonsekvenserna för VA i den reviderade budgeten. Driftkonsekvenserna kommer att belasta VA-avdelningen på Teknik- och fastighetsförvaltningen när projektet är utbyggt. Anledningen till förändringen är att kommunen numera tillämpar komponentavskrivning för dessa investeringar. Även sättet att beräkna driftkonsekvenserna av VA-intäkten har förändrats.

Carina Molin
Förvaltningsdirektör

Sara Hagelin
Mark- och exploateringschef

Bilagor

1. Tidigare beslutad budget samt förslag till reviderad budget.

TOTAL PROJEKT	PROGNOS	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING		Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)				0
Mark		100 000	5 600 000	5 500 000
Övriga kostnader		2 900 000		-2 900 000
				0
				0
Planavgifter			2 500 000	2 500 000
Summa generell exploatering		3 000 000	8 100 000	5 100 000
INVESTERING ALLMÄN PLATS				
Kostnader/intäkter gata/park		42 500 000	42 500 000	0
Kostnader/intäkter KP Arnoldssons väg (expl. proj.)		1 500 000	1 500 000	0
Kostnader/intäkter KP Arnoldssons väg (investeringsproj.)		1 500 000	0	-1 500 000
Summa allmän plats		45 500 000	44 000 000	-1 500 000
INVESTERING VATTEN/AVLOPP				
Utgifter VA		17 000 000		-17 000 000
Anläggningsavgifter VA			17 000 000	17 000 000
				0
Summa kommunalt va		17 000 000	17 000 000	0
TOTAL exploateringsprojektet		47 000 000	52 100 000	5 100 000
TOTAL investeringproj. KP Arnoldssons väg		1 500 000	0	-1 500 000
TOTAL investering VA		17 000 000	17 000 000	0

TOTAL PROJEKT	PROGNOS	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING		Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)				0
Mark		100 000	5 600 000	5 500 000
Övriga kostnader		3 700 000		-3 700 000
				0
				0
Planavgifter			3 300 000	3 300 000
Summa generell exploatering		3 800 000	8 900 000	5 100 000
INVESTERING ALLMÄN PLATS				
Kostnader/intäkter gata/park		65 600 000	65 600 000	0
Kostnader/intäkter KP Arnoldssons väg (expl. proj.)		15 600 000	620 000	-14 980 000
Kostnader/intäkter KP Arnoldssons väg (investeringsproj.)		0	0	0
Summa allmän plats		81 200 000	66 220 000	-14 980 000
INVESTERING VATTEN/AVLOPP				
Utgifter VA		17 000 000		-17 000 000
Anläggningsavgifter VA			17 000 000	17 000 000
				0
Summa kommunalt va		17 000 000	17 000 000	0
TOTAL exploateringsprojektet		85 000 000	75 120 000	-9 880 000
TOTAL investeringproj. KP Arnoldssons väg		0	0	0
TOTAL investering VA		17 000 000	17 000 000	0

Driftskostnader under genomförande, exploateringsverksamheten			
Entreprenader övriga ledningshavare	2 700 000	2 700 000	0
Entreprenader rivning	800 000	800 000	0
Entreprenader garantiskötsel	1 000 000	1 000 000	0
Nedskrivning	480 000	480 000	0
Arkeologisk förundersökning	84 000	84 000	0
Summa engångskostnader	5 064 000	5 064 000	0

Avser bokfört värde för avsmalning och GC-väg längs KP Arnoldssons väg som kommer att rivas

VARAV REDOVISAT T O M 2018-12-22

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	1 605 000	1 581 000	-24 000
Investering allmän plats	14	0	-14
Investering kommunalt va	836 000		-836 000
TOTAL	2 441 014	1 581 000	-860 014

Erhållen budget för tidigare skeden
Differens att lämna över till nästa skede

860 014

UPPSKATTAD ÅTERSTÅENDE KOSTNAD FÖR GENOMFÖRANDE

Exploatering	1 395 000	6 519 000	5 124 000
Investering allmän plats	45 499 986	44 000 000	-1 499 986
Investering kommunalt va	16 164 000	17 000 000	836 000

	KOSTNADER	INTÄKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTAL	63 058 986	67 519 000	4 460 014

TOTALT ATT ÄSKA/ÖVERSKOTT UTÖVER TIDIGARE ERHÄLLE

3 600 000

DRIFTKONSEKVENSER SAMHALLSBYGGNADSNAMNDEN GATAPARK

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	100 000	0	-100 000
-driftkostnad park	70 000	0	-70 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	2 971 288	2 873 333	-97 955
TOTALT	3 141 288	2 873 333	-267 955

DRIFTKONSEKVENSER TEKNISKA NAMNDEN VA

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad vatten/avlopp	0	0	0
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	1 110 152	1 110 152	0
TOTALT	1 110 152	1 110 152	0

VARAV REDOVISAT T O M 2020-12-31

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	2 415 000	1 805 000	-610 000
Investering allmän plats	5 923 000	384 000	-5 539 000
Investering kommunalt va	845 000	0	-845 000
TOTAL	9 183 000	2 189 000	-6 994 000

Erhållen budget för tidigare skeden
Differens att lämna över till nästa skede

5 100 000
12 094 000

UPPSKATTAD ÅTERSTÅENDE KOSTNAD FÖR GENOMFÖRANDE

Exploatering	1 385 000	7 095 000	5 710 000
Investering allmän plats	75 277 000	65 836 000	-9 441 000
Investering kommunalt va	16 155 000	17 000 000	845 000

	KOSTNADER	INTÄKTER	NETTO
	Kr	Kr	Kr
TOTAL	92 817 000	89 931 000	-2 886 000

TOTALT ATT ÄSKA/ÖVERSKOTT UTÖVER TIDIGARE ERHÅLLEN BUDGET

-14 980 000

DRIFTKONSEKVENSER SAMHALLSBYGGNADSNAMNDEN STADSMILJOENHETEN

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	150 000	0	-150 000
-driftkostnad park	150 000	0	-150 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	2 662 000	2 170 907	-491 093
TOTALT	2 962 000	2 170 907	-791 093

Med ny normering

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	150 000	0	-150 000
-driftkostnad park	150 000	0	-150 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	2 662 000	0	-2 662 000
TOTALT	2 962 000	0	-2 962 000

DRIFTKONSEKVENSER TEKNIK- OCH FASTIGHETSNAMNDEN VA-AVDELNINGEN

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad vatten/avlopp	0	0	0
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	638 000	515 000	-123 000
TOTALT	638 000	515 000	-123 000