



## 10B

### **Ny budget och tilldelningsbeslut för Rikstens Företagspark etapp 1 (sbf/2011:364)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om -8 000 000 kronor för projektet Rikstens Företagspark etapp 1.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar för egen del:

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar tilldela anbudslämnare nr X, entreprenaden för utbyggnaden av Rikstens Företagspark etapp 1, (under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att fastställa ny budget).

#### **Sammanfattning**

För utvecklingen av näringsliv och arbetsmarknad har en samlad politisk ledning beslutat om att skapa en företagspark i anslutning till stadsdelen Riksten i Tullinge. Projektet Rikstens företagspark är idag uppdelat i två etapper med varsitt projektnummer, Rikstens företagspark, etapp 1 med projektnummer 9187 och Rikstens företagspark, etapp 2 med projektnummer 9184. För etapp 1 är en detaljplan framtagen och har vunnit laga kraft och för etapp 2 pågår detaljplaneläggning.

På grund av ökade kostnader, vilket uppdragats i pågående upphandling av entreprenad för etapp 1, så äskar projektet för etapp 1, om en ny budget. De ökade kostnaderna beror främst på sämre grundläggningsförhållanden på platsen samt generellt ökade kostnader för entreprenader på marknaden. Projektet är relativt baktungt med stora investeringar i första etappen, varför projektet nu begär ett tilläggsanslag om 19 835 000 kr för etapp 1 (en nettobudget om -8 000 000 kronor), enligt bilaga 1. Ekonomin för helheten av projektet Rikstens företagspark ser fortsatt bra ut och vi beräknar få ett positivt nettoresultat totalt sett om ca 25 - 30 miljoner kronor.

2020-04-08

Dnr sbf/2011:364

### **Ärendet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta tilldela föreslagen anbudslämnare entreprenaduppdraget och delegerar till samhällsbyggnadsdirektören att teckna entreprenadkontraktet. Detta under förutsättning att Rikstens företagspark, etapp 1 erhåller ny budget av kommunfullmäktige.

Eftersom ärendet omfattas av sekretess så bifogas ingen anbudsutvärdering. En sådan kommer att presenteras på nämndsammanträdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-03-02, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Sara Hagelin

sara.hagelin@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Ny budget och tilldelningsbeslut för Rikstens Företagspark etapp 1, 9187

**Diarienummer:** Sbf/2011:364

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till Kommunstyrelsen:

1. Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om -8 000 000 kronor för projektet Rikstens Företagspark etapp 1, 9187, enligt bilaga 1.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar för egen del:

2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar tilldela anbudslämnare nr X, entreprenaden för utbyggnaden av Rikstens Företagspark etapp 1, 9187 (under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar fastställer ny budget enligt punkt 1).

### Sammanfattning

För utvecklingen av näringsliv och arbetsmarknad har en samlad politisk ledning beslutat om att skapa en företagspark i anslutning till stadsdelen Riksten i Tullinge. Projektet Rikstens företagspark är idag uppdelat i två etapper med varsitt projektnummer, Rikstens företagspark etapp 1 med projektnummer 9187 och Rikstens företagspark etapp 2 med projektnummer 9184. För etapp 1 är en detaljplan framtagen och har vunnit laga kraft och för etapp 2 pågår detaljplaneläggning.

På grund av ökade kostnader, vilket uppdagats i pågående upphandling av entreprenad för etapp 1, så äskar projektet för etapp 1, om en ny budget. De ökade kostnaderna beror främst på sämre grundläggningsförhållanden på platsen samt generellt ökade kostnader för entreprenader på marknaden. Projektet är relativt baktungt med stora investeringar i



första etappen, varför projektet nu begär ett tilläggsanslag om 19 835 000 kr för etapp 1 (en nettobudget om -8 000 000 kronor), enligt bilaga 1. Ekonomin för helheten av projektet Rikstens företagspark ser fortsatt bra ut och vi beräknar få ett positivt nettoresultat totalt sett om ca 25-30 miljoner kronor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta tilldela föreslagen anbudslämnare entreprenaduppdraget och delegerar till samhällsbyggnadsdirektören att teckna entreprenadkontraktet. Detta under förutsättning att Rikstens företagspark etapp 1 erhåller ny budget av kommunfullmäktige.

Då ärendet omfattas av sekretess så bifogas ingen anbudsutvärdering till denna tjänsteskrivelse. En anbudsutvärdering kommer att presenteras på nämndsammanträdet.

## Ärendet

För utvecklingen av näringsliv och arbetsmarknad inom kommunen, så beskriver kommunens översiktsplan att området utefter Pålmalmsvägen i Tullinge är ett möjligt område för skapande av ett verksamhetsområde. En detaljplan för området har arbetats fram och beskriver en ca 75 000 kvm stor areal som ett framtida verksamhetsområde. Skapandet av verksamhetsområdet är uppdelat i etapper. Detta ärende avser etapp 1.

Etapp 1 befinner sig nu i genomförandefasen och då ska kommunen först bygga ut gator och VA-ledningsnät, samt grovplanera marken. Detta ska ske genom upphandlade entreprenörer. När marken och de allmänna anläggningarna är utbyggda så kan verksamhetsområdet utvecklas genom att varje enskild tomt (fastighet) säljs av kommunen.

För etapp 1, har en annonserad anbudsfrågan i konkurrens genomförts, för entreprenadarbetena. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med VA-verksamheten detaljprojekterat utbyggnaden av gata och VA-ledningsnät.

11 anbud har inkommit, varav endast ett anbud uppfyller skallkraven och är kvalificerat till vidare anbudsutvärdering. Efter genomförd anbudsutvärdering med genomgång av bland annat krav, organisation och referensobjekt, så är den anbudslämnare som ensam uppfyllde kvalificeringsfasen, den anbudslämnare som kan tilldelas entreprenaden.

Efter annonserad tilldelning inträder en överprövningstid om 10 dagar då övriga anbudslämnare kan inkomma med en överprövning av kommunens tilldelningsbeslut. Först efter dessa 10 dagar kan ett entreprenadkontrakt tecknas och arbetet påbörjas.



Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare fått information om den tilldelning som gjordes i februari. Denna tilldelning överprövades av det företag som nu genom denna tjänsteskrivelse föreslås tilldelas entreprenaden. Vid en djupare genomgång av förfrågningsunderlaget visade det sig att kravet om att namnge tillståndsansvarig och att bifoga en APD-plan (arbetsplatsdisposition) inte uppfylldes av den anbudslämnare som kommunen först tilldelade entreprenaden. Kommunen beslutade då att återkalla tilldelningsbeslutet och att göra om anbudsutvärderingen, vilket resulterat i förslaget ovan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta tilldela denne anbudslämnare entreprenaduppdraget och delegerar till samhällsbyggnadsdirektören att teckna entreprenadkontraktet.

Kommunen har gått ut med en anbudsfrågan för att ta in anbud på mark inför försäljning till företag inom framförallt byggbranschen. Detta för att få fram en marknadsmässig nivå av den försäljningsbara marken. Som resultat av denna anbudsfrågan avser förvaltningen under året teckna arrendeavtal med en köption med två aktörer.

### **Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

Tidigare budget hade en prognos om ca 56 miljoner kronor för entreprenaden för etapp 1. Det anbud som nu föreslås tilldelas har prognostiserats till att totalt sett gå på ca 75 miljoner kronor, dvs en ökning om ca 20 miljoner kronor. Förvaltningen gör bedömningen att det anbud som föreslås tilldelas, är en marknadsmässig entreprenadkostnad. Intäkterna bedöms ligga i samma prisnivå som ursprungskalkylen från 2018, efter en nyligen framtagna värdering av marken (och underlag från anbudsgivningen).

Entreprenaden för etapp 1 består av ombyggnation av Pålmalmsvägen (en statlig väg ca 31,5 miljoner kronor), en ny lokalgata (kommunal investering ca 21 miljoner kronor), utbyggnation av va (ca 20 miljoner kronor) och övriga kostnader (ca 2,5 miljoner kronor).

Kommunen får följande två ekonomiska konsekvenser i närtid pga projektet.

Dels så kommer kostnaderna för ombyggnation av Pålmalmsvägen att redovisas som en kostnad de år det faktiskt uppstår. Pålmalmsvägen är inte en investering för kommunen, eftersom det är en statlig väg, utan en engångskostnad som ej kan räknas av. Detta innebär att projektet uppskattningsvis kommer att redovisa en kostnad om ca 15 miljoner kronor 2020 och under 2021 en kostnad om ca 18 miljoner kronor.

Sen kommer vi att få konsekvenser på grund av att vi inte längre får använda oss av matchningsprincipen. Matchningsprincipen innebar kort: vi har en investeringskostnad för utbyggnad av kommunala gator i ett område. Denna investering räknas av på ett visst antal år och blir en kostnad på varje år. För utbyggnad av gatorna tar vi en del av



markförsäljningsintäkten för att matcha den faktiska utbyggnadskostnaden. Man kan säga att i markpriset ingår en kostnad för utbyggnaden av gatorna. Denna intäkt fördelas sedan ut och matchar de kostnader som vi har för investeringen, sk matchningsprincip. Kommunen får därmed inte ökade kapitalkostnader för dessa tar ut varandra.

Nu får vi inte längre använda oss av matchningsprincipen och detta kommer att innebära att intäkten för kostnaden för gatan redovisas det år intäkten inkommer till kommunen (i detta fall när vi säljer marken). Investeringen för gatan ska fortsättningsvis räknas av på ett visst antal år men där kommer vi inte ha någon intäkt som gör att vi får ett nollsummespel, utan vi kan få ökade kapitalkostnader.

### **Barnperspektivet**

Detta projekt har ingen koppling till barnkonventionens lagstiftning.

### **Jämlikhetsperspektivet**

Genom att skapa arbetstillfällen inom kommunen ger det möjligheter för medborgare att söka sin anställning närmare bostaden. Det ger också möjlighet för medborgare att starta egna företag. Sammantaget kan utbyggnaden av Rikstens företagspark bidra till en ökad livskvalitet med en bättre balans mellan arbete och fritid. Företagsparken ger också möjlighet för företag som är etablerade i kommunen att växa och kunna utvecklas.

Carina Molin

**Samhällsbyggnadsdirektör**

Sara Hagelin

**Tf mark- och exploateringschef**

### **Bilaga 1**

Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen

Carina Molin, Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin, Tf mark- och exploateringschef

Anders Öttenius, Chef Stadsmiljö

## Rikstens företagspark etapp 1, 9187

	Ny budget		Resultat
	Intäkter	Kostnader	
aktivitet 23	53 000 000	-44 000 000	9 000 000
aktivitet 25	27 000 000	-27 000 000	0
aktivitet 26	5 000 000	-22 000 000	-17 000 000
	<b>85 000 000</b>	<b>-93 000 000</b>	<b>-8 000 000</b>

	Nuvarande
	Intäkter
aktivitet 23	62 600 000
aktivitet 25	17 400 000
aktivitet 26	5 000 000
	<b>85 000 000</b>

### Prognos totalt sett (etapp 1 och 2)

Nettoresultat: 25-30 milj. kr

**budget:**

Kostnader

-39 465 000    23 135 000

-17 400 000            0

-16 300 000    -11 300 000

-73 165 000    11 835 000