



Datum
2024-10-10

Diarienummer
KS-2024/1683.351

Handläggare
Olof Minati
olof.minati@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Grantorp 5:3, Hälsovägen - förnyat genomförandebeslut för allmänna anläggningar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. En reviderad nettoinvestering på 80 miljoner kr för genomförande av allmänna anläggningar inom detaljplanen, Grantorp 5:3 Hälsovägen samt Flemingsbergsparken godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Ett tidigare genomförandebeslut om utbyggnad av allmänna anläggningar i Grantorp 5:3 fattades år 2017. Detta beslut omfattade en nettoinvestering om 50 miljoner kronor. På grund av ökade kostnader, bland annat orsakade av förseningar, prisökningar inom byggsektorn och oförutsedda utgifter relaterade till Stockholm vatten och avfalls (SVOA) arbete, har projektets budget överskridits. Den nya prognosen för nettoinvesteringen uppgår till 80 miljoner kronor, vilket innebär att ett nytt genomförandebeslut måste fattas för att färdigställa projektet.

Beskrivning av ärendet

Tidigare beslut

Det tidigare genomförandebeslutet antogs av kommunfullmäktige den 12 juni 2017, vilket godkände en nettoinvestering på 50 miljoner kronor.

Kostnader innefattar utbyggnad av:

- Flemingsbergsparken
- Ledningar, byggvägar, uppfyllnad av gator
- Finentreprenad med färdigställande av gator och torg

Vissa av de kostnader som uppstått bekostas av exploatörerna inom planområdet enligt de mark- och genomförandavtal som tecknats med respektive exploatör. Sammantaget kan sägas att samtliga kostnader för ledningsflytt som krävs för detaljplanens genomförande ska bekostas av exploatörerna som får nytta av dessa



arbeten. Även vissa kostnader som kommer uppstår i finentreprenaden såsom färdigställande av parkeringsytor ska belasta exploatörerna.

I övrigt ska köpeskillingen som överenskommits innefatta anläggande av gata, parker och torg.

Utbyggnadskostnader

Flemingsbergsparken

Kommunen byggde inledningsvis om Flemingsbergsparken som ett första led i utvecklingen kring Grantorp. Projektet är beläget utanför själva detaljplaneområdet men införlivades ändå i projektet då parken dels var ett sätt att bidra med kvalitativa vistelseytor till befintliga boende inför den större ombyggnationen som väntade, samt att parken skulle utgöra en framtida park för boende som flyttar in på Hälsovägen inom detaljplaneområdet.

Kostnad: 21,5 miljoner kronor

Intäkt: 7,5 miljoner kronor (i form av statsbidrag)

Groventreprenad

Groventreprenaden utfördes mellan 2019–2023 och syftade till att förbereda exploateringsområdet med teknisk försörjning i form av vatten och avlopp, fjärrvärme, el, fiber med mera. Entreprenaden innebar även att kommunen förberedde kommande gatuutbyggnad med byggvägar. Den slutgiltiga utformningen genomförs i ett senare skede i en så kallad finentreprenad. Detta för att inte orsaka för omfattande skador på en färdigbyggd gata som kan uppstå då det sker mycket byggtransporter samt annat arbete med tunga maskiner under exploatörernas byggske.

Kostnad: 44,5 miljoner kronor

Intäkt: 19 miljoner kronor

Finentreprenad

Finentreprenaden omfattar färdigställande av all allmän platsmark inom detaljplanen för Grantorp 5:3. Då ledningsomläggningar är gjorda så exkluderas detta. Det som kvarstår är asfaltsbeläggning, kantstenar, plattsättning, belysning, plantering, möblering av torg etc.

Kostnad: 46 miljoner kronor

Intäkt: 5,35 miljoner kronor

Nettoinvestering

Kommunens nettoinvestering, det vill säga kostnaden för att bygga ut allmänna anläggningar minus intäkterna genom exploateringsersättningar från privata fastighetsägare, för bebyggelseområdet Grantorp 5:3 beräknas till 80 150 000 kronor.



Entreprenad	Kostnad	Intäkt	Nettoinvestering
Flemingsbergsparken	21 500 000 kr	7 500 000 kr	14 000 000 kr
Groventreprenad	44 500 000 kr	19 000 000 kr	25 500 000 kr
Finentreprenad	46 000 000 kr	5 350 000 kr	40 650 000 kr
Summa:			80 150 000 kr

Anledning till ökade kostnader

Flemingsbergsparken

Flemingsbergsparken kostnadsbedömdes ursprungligen till 15,5 miljoner kronor. Det slutliga utfallet för parken blev cirka 14 5 miljoner kronor. Parken kostade 21,5 miljoner kronor, men ett statsbidrag om 7,5 miljoner kronor minskade nettoinvesteringen.

Groventreprenad och finentreprenad

Kommunens entreprenad för gator samt parker och torg kostnadsbedömdes ursprungligen till cirka 50 miljoner kronor vid det ursprungliga genomförandebeslutet år 2017. Den ursprungliga kalkylen är inte uppdelad på groventreprenad respektive finentreprenad då det beslutet togs vid ett senare tillfälle.

Den prognosticerade totalkostnaden bedöms nu till cirka 80 miljoner kronor

Skälet till de ökade kostnaderna beror på ett flertal saker såsom exempelvis, entreprenadindexhöjning.

Entreprenad mellan år 2017 och år 2024 har uppskattningsvis gått upp med cirka 45%. Givet att den ursprungliga kostnaden för gatuentreprenaden var cirka 35 miljoner kronor (50 miljoner - 15 miljoner för Flemingsbergsparken); svarar det för en faktisk ökning om cirka 16 miljoner kronor.

Ökade kostnader för trafikomläggning

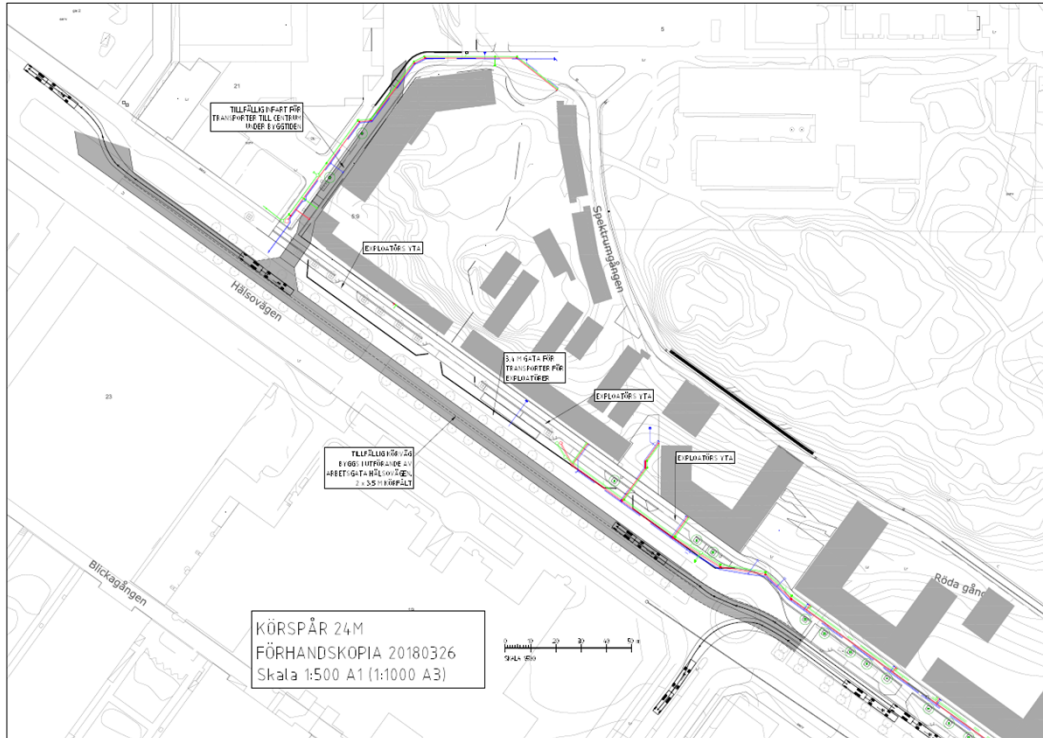
När genomförandebeslutet togs år 2017 fanns det inte en bestämd bild för hur trafikföringen ska fungera dels byggtiden, dels för kommunens entreprenader, dels för exploatörernas entreprenader.

Efter att dessa frågor har studerats närmare har det framkommit att kostnaderna för trafikomläggningarna är högre än förväntat.

Närheten till Karolinska sjukhuset samt omfattande busstrafik medför att fordonstrafiken måste flyta på utan försämring under den långa förväntade byggtiden.

En lösning på detta var bland annat att bygga en tillfällig väg i mittremsan som utgör spårreservat. Utöver detta har även gång- och cykelväg byggts för att kunna leda om gång- och cykeltrafik på ett adekvat sätt när Spektrumgången behövde stängas under entreprenadtiden.

Vidare har även en tillfällig busshållplats byggts. En bild på trafikomläggningen syns i Figur 1 nedan.



Figur 1 Kartbild över trafikomläggning längs Hälsovägen

Sammantaget har dessa åtgärder inneburit en kostnad om cirka 8 miljoner hittills, och kommer innebära en framtida kostnad för återställning som beräknas vara även den cirka 8 miljoner; sammanlagt 16 miljoner. Återställningen som beräknas till 8 miljoner kronor ska enligt avtal med exploatörerna bekostas av kommunen.

Ökade byggherrekostnader

Eftersom projektet har dragit ut på tiden flera år, innebär det ofrånkomligen att byggherrekostnaderna ökat. Projektledning med mera har i snitt kostat 500 000 kronor per år.

Givet att projektet dragit ut minst fyra år längre än förväntat; innebär det en kostnadsökning om 2 miljoner kronor.

Kommunen har även fått ökade kostnader för omprojektering kopplat till omtaget kring VA-projektering efter år 2017. Kostnader för projektering efter år 2017 har uppgått till cirka 2 miljoner kronor.

Kostnadsökning sammanfattat

- Indexhöjning – 16 miljoner kronor
- Trafikomläggningar – 8 miljoner kronor
- Projektering – 2 miljoner kronor
- Byggherrekostnader – 2 miljoner kronor



Sammanlagt svarar dessa faktorer för 28 miljoner kronor 50 miljoner + 28 miljoner = 78 miljoner kronor.

Resterande 2 miljoner i kostnadsökning kan endast förklaras med att vi i dagsläget har mer kunskap om projektet och har en noggrannare kalkyl.

Förvaltningens synpunkter

Hälsövägens genomförande är en viktig del i utvecklingen av den regionala stadskärnan i Flemingsberg. Att färdigställa allmän platsmark med god kvalitet sätter tonen för Huddinge kommuns ambitioner med området.

Behovet av ett nytt genomförandebeslut med ökad budget beror till stor del på att projektet dragit ut på tiden. Världsläget med en pandemi samt kriget i Ukraina samt efterföljande inflationsläge i Sverige och världen har bidragit till att kostnadsbilden har stigit kraftigt sedan år 2017.

Att projektet dragit ut på tiden beror till stor del på att det var komplicerat att hitta en fungerande lösning för spillvattnet. Den i detaljplaneskedet av Stockholm vatten föreslagna lösningen behövde i senare omvärderas, vilket ledde till att projektet tog halt och behövde invänta en omfattande omprojektering.

Att projektet dragit ut på tiden har även inneburit ökade interna projektkostnader för att driva projektet

Vid detaljplanens antagande gjordes kostnadsbedömningen på ett material som inte var tillräckligt detaljerat. Efter planens antagande gick förvaltningen vidare med att ta fram en detaljprojektering till underlag för ett förfrågningsunderlag vilken en mer detaljerad produktionskalkyl kan tas fram utifrån.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår därför att kommunens totala nettoinvestering för genomförande av allmänna anläggningar inom bebyggelseområdet Grantorp 5:3, Hälsövägen revideras till 80 miljoner kronor.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Den upprustning av allmänna platser som prognostiserades uppgå till cirka 50 miljoner kronor totalt har nu en upparbetad kostnad om cirka 44,5 miljoner kronor, 21,5 miljoner kronor för Flemingsbergsparken och beräknas kosta ytterligare cirka 46 miljoner kronor för färdigställande av allmänna anläggningar.

Intäkter i form av exploateringsersättning avseende ledningsflytt, omledningsvägar, samordning med mera uppgår till 24,5 miljoner kronor plus 7,5 miljoner kronor i statligt investeringsbidrag för Flemingsbergsparken.

Investeringsnettot för genomförandeprojektet beräknas givet detta uppgå till cirka 80 miljoner kronor.

I tjänsteutlåtandet för mark- och genomförandeaftalet från år 2017 finns beräknat att projektet skulle generera cirka 104,3 miljoner kronor i intäkter från markförsäljningar. Då såväl tidplan som intäkter för markförsäljningarna



förskjutits beräknas nu motsvarande intäktspost till cirka 136,5 miljoner kronor med indexuppräkning till dagens värde. Enligt avtalet ska intäkterna från markförsäljningar räknas upp med KPI. Av dessa förväntas cirka 30 miljoner kronor inkomma under år 2025, cirka 56 miljoner kronor under år 2026, cirka 45 miljoner kronor år 2027 och cirka 5,5 miljoner kronor under år 2030.

Nettot för huvudprojektet Hälsovägen uppgår därmed till cirka 56,5 miljoner i intäkter.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör