



Datum
2024-02-08

Diarienummer
KS-2024/227.381

Handläggare
Jonas Pettersson
Jonas.Pettersson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Vidja - förnyat genomförandebeslut för allmänna anläggningar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige godkänner en reviderad nettoinvestering på 237 000 000 kr för genomförande av allmänna anläggningar inom bebyggelseområdet Vidja (detaljplanerna för Vidja etapp 1 och Vidja etapp 2).

Sammanfattning

Huddinge kommun genomför sedan 2016 en omvandling i Vidja för att möjliggöra permanentboende. Omvandlingen sker med utgångspunkt i två detaljplaner: Vidja etapp 1 och Vidja etapp 2. Kommunfullmäktige beslutade den 13 juni 2016 att fastställa den gatukostnadsutredning som är kopplad till detaljplanerna. Beslutet innebär att budgeten för kommunens nettoinvestering i områdets allmänna anläggningar, i första hand gator, uppgår till ca 115 mnkr i 2016-års prisnivå.

Kommunen har slutfört utbyggnaden inom detaljplanen för Vidja etapp 1. Utbyggnad inom detaljplanen för Vidja etapp 2 pågår sedan 2022. Utbyggnaden i sin helhet beräknas vara klar 2028.

Kostnadsprognosen för kommunens anläggningsarbeten i Vidja har ökat. Den beslutade budgeten för kommunens nettoinvestering behöver därför höjas. Anledningen är bland annat kostnader för hantering av sulfidberg, vilka inte förutsågs vid planeringen. Därtill har de allmänna material- och anläggningskostnaderna ökat väsentligt sedan 2016. För att de allmänna anläggningarna inom bebyggelseområdet Vidja ska kunna färdigställas enligt beslutade detaljplaner behövs därför ett förnyat genomförandebeslut. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att budgeten för kommunens nettoinvestering i allmänna anläggningar i bebyggelseområdet Vidja ska uppgå till 237 mnkr.



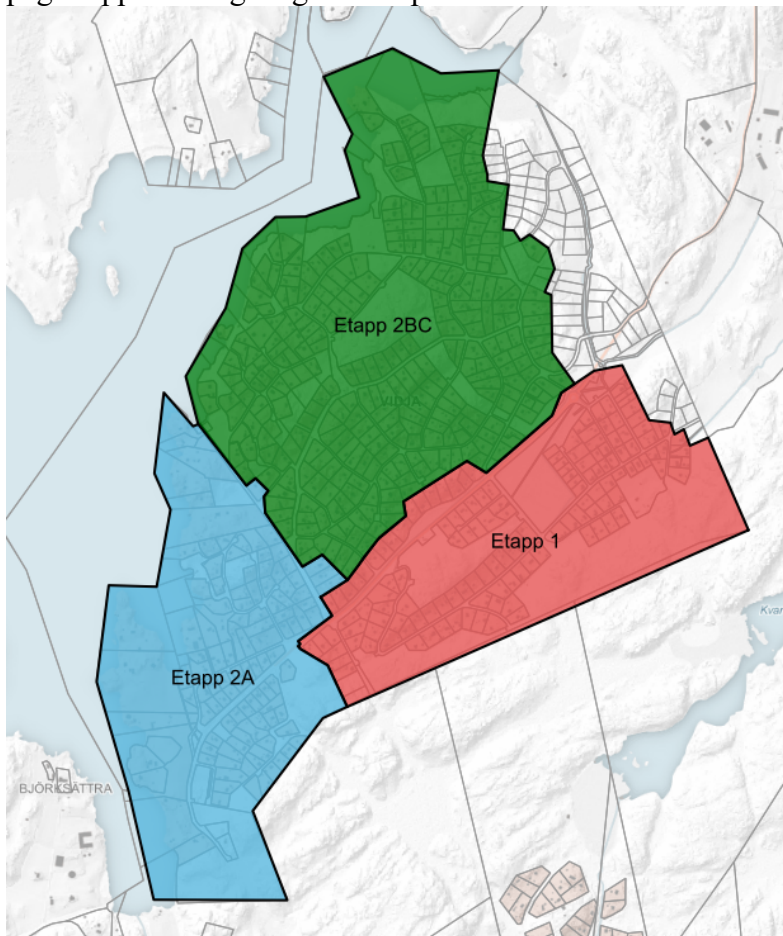
Beskrivning av ärendet

Detaljplaner

Bebyggelseområdet Vidja består av två olika detaljplaner: Vidja etapp 1 och Vidja etapp 2. Detaljplanerna syftar till att möjliggöra permanentboende i området genom utbyggnad av allmän plats, i första hand gator, och allmänna VA-anläggningar. Därtill möjliggörs utökade byggrätter på enskilda fastigheter. Huddinge kommun ansvarar för att bygga ut de allmänna platserna och Stockholm vatten AB ansvarar för utbyggnaden av de allmänna VA-anläggningarna.

Detaljplanen för Vidja etapp 1 antogs av kommunfullmäktige i juni 2011 och vann laga kraft i januari 2013. Allmän plats inom detaljplaneområdet är utbyggd sedan juli 2016.

Detaljplanen för Vidja etapp 2 antogs av kommunfullmäktige i juni 2016 och vann laga kraft i februari 2018. Utbyggnaden av allmän plats inom etapp 2 är uppdelad i två utbyggnadsetapper: etapp 2A och etapp 2BC. Utbyggnaden inom etapp 2A pågår och beräknas bli klar under 2024. För utbyggnaden av etapp 2BC pågår upphandling av gatuentreprenad.



Figur 1- de olika utbyggnadsområdena inom bebyggelseområdet Vidja, där röd avser Vidja etapp 1 och grön/blå avser Vidja etapp 2, vilken är indelad i två olika utbyggnadsetapper.



Gatukostnadsutredning

Parallellt med detaljplanerna togs en gatukostnadsutredning för Vidja fram, vilken fastställdes av kommunfullmäktige den 13 juni 2016 (§ 10), samtidigt som detaljplanen för Vidja etapp 2. Gatukostnadsutredningen omfattar hela bebyggelseområdet Vidja, det vill säga detaljplan för etapp 1 och detaljplan för etapp 2.

I gatukostnadsutredningen beräknades den totala kostnaden för utbyggnaden av allmän plats inom bebyggelseområdet uppgå till ca 279 mnkr i 2016-års prisnivå. Kostnaden beräknades efter vad det erfarenhetsmässigt kostade att bygga ut kommunala gator. I kostnadsunderlaget ingick utöver kostnaderna för att bygga ut gator även kostnader för bland annat inlösen av mark för allmän plats.

Enligt gatukostnadsutredningen ska en andel av de totala utbyggnadskostnaderna för allmänna anläggningar belasta de enskilda fastighetsägarna inom området genom uttag av gatukostnader. Kommunens intäkter genom gatukostnadsersättning bedömdes uppgå till ca 164 mnkr. Kommunens nettoinvestering för allmänna anläggningar bedömdes därför uppgå till ca 115 mnkr (279–164 mnkr).

Utbyggnadskostnader

Kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar Vidja etapp 1 är genomförd. Kostnaden för utbyggnaden i etapp 1 översteg den i gatukostnadsutredningen kalkylerade kostnaden med ca 7 %. Anledningen till detta var främst att kommunens inlösen av privatägd mark blev dyrare än beräknat.

För Vidja etapp 2 pågår genomförandet inom utbyggnadsetapp 2A. Denna etapp beräknas vara klar i slutet av 2024. Genomförandet inom utbyggnadsetapp 2BC återstår. Denna etapp avses påbörjas under 2024 och avslutas 2028.

Kommunstyrelsens förvaltning har kontinuerligt följt upp kommunens upparbetade kostnader inom Vidja etapp 2 och tagit fram justerade kostnads-kalkyler för de återstående arbetena. Översynen visar att kostnaderna i etapp 2 bedöms öka väsentligt i förhållande till de beräknade kostnaderna från 2016. Det finns flera anledningar till de ökade kostnaderna. Ett viktigt skäl är att den allmänna prisnivån inom anläggningssektorn har ökat väsentligt sedan 2016. Entreprenadindex har under de aktuella åren ökat med cirka 35–70%, beroende på vilken typ av entreprenadarbete som jämförs. Därtill kommer ökade kostnader för projektering och byggledning med anledning av att området är stort med komplexa förutsättningar, samt behovet av att hantera allmän trafik samtidigt som kommunens utbyggnadsentreprenad pågår. Sulfidbergshantering medför också betydande extra kostnader, vilka inte förutsågs vid planeringen. Inlösen av privatägd mark för allmän plats och kostnaderna för lantmäteriförrättningar har också stigit för kommunen.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar i Vidja, det vill säga såväl etapp 1 som etapp 2, bedöms nu uppgå till ca 401 mnkr i 2024-års prisnivå. Detta är en fördyring med ca 122 mnkr jämfört med vad som beräknades i gatukostnadsutredningen, motsvarande ca 44%.



Trots att utbyggnadskostnaderna inom området har ökat har kommunen begränsade möjligheter till kostnadsbesparingar då de nya gatorna behöver byggas med kommunal gatustandard. Standarden baseras bland annat på krav för trafiksäkerhet, utrymmesbehov för ledningar i gatorna, plats för utryckningsfordon och snöröjning, samt krav från SRV återvinning angående svängradier och Storstockholms Lokaltrafiks krav för att trafikera området med buss. Kommunen kommer dock att se över möjligheterna att förbelasta ytor för att påskynda sättningar som kan uppstå till följd av de nya gatorna. Detta görs för att undvika behovet av mer omfattande markförstärkningar.

Nettoinvestering

Kommunens nettoinvestering, det vill säga kostnaden för att bygga ut allmänna anläggningar minus intäkterna genom gatukostnadsersättningar från privata fastighetsägare, för bebyggelseområdet Vidja beräknades i gatukostnadsutredningen från 2016 till ca 115 mnkr. Med anledning av att de bedömda utbyggnadskostnaderna för allmänna anläggningar har ökat beräknas kommunens nettoinvestering öka till ca 237 mnkr. Kommunens nettoinvestering för hela bebyggelseområdet ökar därmed med ca 122 mnkr jämfört med gatukostnadsutredningen. Det motsvarar en ökning med ca 107%.

Anledningen till att kommunens nettoinvestering ökar med en högre procentuell takt än vad utbyggnadskostnaden gör är att det belopp som respektive fastighet ska betala i gatukostnadsersättning regleras i den år 2016 fastställda gatukostnadsutredningen. Utredningen fastställer en takkostnad i fast prisnivå per fastighet. Alla tillkommande kostnader inom projektet belastar därför endast kommunen.

Kommunens bedömda kostnader och intäkter redovisas i nedanstående tabell.

		Utbyggnadskostnad (mnkr)	Gatukostnadsintäkt (mnkr)	Kommunens nettoinvestering (mnkr)
Vidja etapp 1	Enligt gatukostnadsutredning	69,6	41,0	28,7
Vidja etapp 2	Enligt gatukostnadsutredning	209,4	123,2	86,1
TOTALT		279,0	164,2	114,8
Vidja etapp 1	Enligt utfall	74,5	41,0	33,5
Vidja etapp 2	Enligt senaste prognos	327	123,2	203,8
TOTALT		401,4	164,2	237,3

Förvaltningens synpunkter

En reviderad budget är nödvändig för genomförandet av allmänna anläggningar inom bebyggelseområdet Vidja. Prognosen för den totala utbyggnadskostnaden



om cirka 401 mnkr är gjord utifrån erfarenhet från områdets förhållanden och risker och är anpassad för vad entreprenaden för utbyggnadsetapp för Vidja etapp 2A kostar. Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att risken för att andra oförutsägbara kostnader dyker upp är låg i detta relativt sena skede i projektet. Kommunen kommer efter utbyggnadens färdigställande att fakturera ut gatukostnader motsvarande 41 mnkr inom Vidja etapp 1 och 123 mnkr inom Vidja etapp 2, vilket innebär att en nettoinvestering på 237 mnkr är nödvändig för att genomföra utbyggnaden inom bebyggelseområdet Vidja.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår därför att kommunens totala nettoinvestering för genomförande av allmänna anläggningar inom bebyggelseområdet Vidja revideras till 237 mnkr.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna förväntas pågå fram till 2028. Den del av utbyggnaden som avser Vidja etapp 2 finns med i underlagen till Mål och Budget 2024 med en prognos på totalt 185 mnkr. Den nuvarande prognosen uppgår till 204 mnkr. De ökade utgifterna bedöms rymmas inom befintlig beslutad investeringsvolym för samhällsbyggnadsprojekt kommande år.

En reviderad nettoinvestering innebär inte några utökade driftkostnader jämfört med kommunfullmäktiges beslut den 13 juni 2016 då det är samma allmänna anläggningar som ska genomföras.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör