

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9102 Ekudden

2013-10-08

Katarina Hamilton

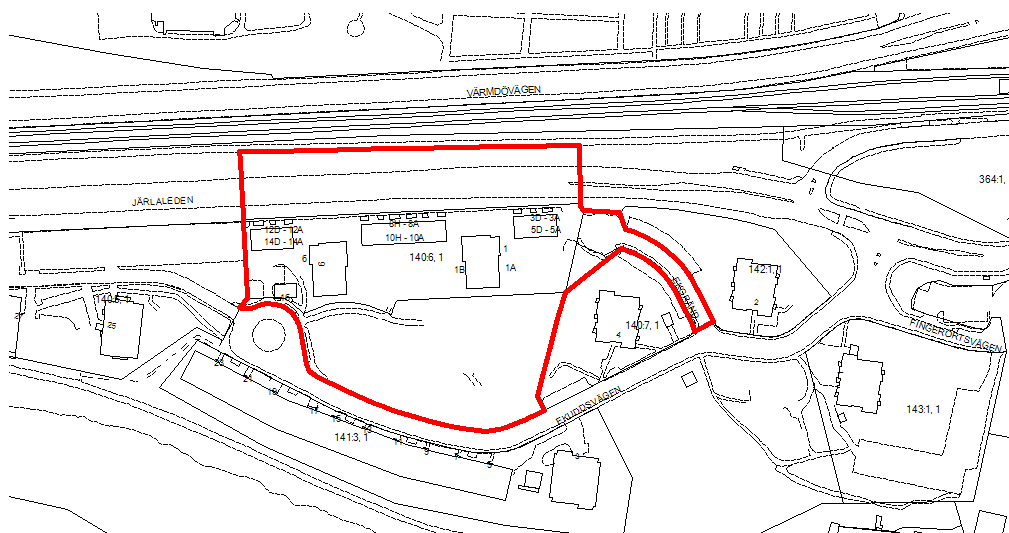
KFKS 2006/873-251

Sammanfattning

Projektområdet är beläget på Ekudden och omfattar en del av Järlaleden i norr och Ekgränd i öster. Syftet med projektet var att möjliggöra en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse samt att rusta upp de allmänna anläggningarna inom området.

Detaljplan 454 antogs av kommunfullmäktige i juni 2007 och vann laga kraft i oktober året därpå. Ett exploateringsavtal ingicks med Ekuddens exploatering och parkering AB i mitten av 2007 och utbyggnaden av området pågick mellan sommaren 2009 och våren 2012.

Projektet resulterade i 134 nya bostadsrätter, ombyggnad och nyanläggning av gator och gångvägar samt två lekplatser och en bollplan. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 6 mkr.



Nacka kommun
Katarina Hamilton

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Projektets syfte och mål..... | 4 |
| 2 | Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker..... | 4 |
| 2.1 | Uppfyllelse av projektmål..... | 4 |
| 2.2 | Projektets ekonomi..... | 5 |
| 2.3 | Nyckeltal och mått..... | 5 |
| 2.3.1 | Processen | 5 |
| 2.3.2 | Levererat projektresultat..... | 5 |
| 2.3.3 | Kostnader | 6 |
| 3 | Slutsatser och förslag på förbättringar | 6 |

I Projektets syfte och mål

Projektområdet som utgörs av detaljplan 454 är beläget på Ekudden och omfattar en del av Järlaleden i norr och Ekgränd i öster. I söder gränsar detaljplanen mot Ekuddsvägen och i väster mot fastigheten Sicklaön 140:5.

Syftet med projektet var att möjliggöra en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse genom att uppföra flerfamiljshus i anslutning till ett befintligt parkeringsgarage. Målsättningen var att den tillkommande bebyggelsen skulle komplettera den befintliga landskapsbilden vad gäller skala, placering och form. Inom projektet skulle även en upprustning av de allmänna anläggningarna ske och två parkområden med lekplatser skulle iordningställas.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplan 454 antogs av kommunfullmäktige i juni 2007. Planen blev därefter överklagad men vann laga kraft i oktober 2008. Ett exploateringsavtal tecknades i november 2007 med exploatören Ekuddens exploatering och parkering AB, ett bolag som bildats särskilt för detta projekt och som är ett dotterbolag inom byggföretaget PEAB Bostad AB. Exploatören projekterade, utförde och bekostade följande allmänna anläggningar:

- Ombyggnad av Järlaleden
- Siktförbättrande åtgärder Järlaleden/Ekuddsvägen
- Ekuddsvägen; förbättringsarbeten
- Ekgränd; ny gångbana
- Parkområde med gångväg, lekplats med bollplan
- Lekplats; upprustning och kapacitetshöjning
- Belysningsanläggningar

Exploatören bekostade även en framtida upprustning av gångbron till Finntorp, något som regleras i ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet.

Fem nya bostadshus bestående av två punkthus och tre mellanliggande 2-våningsbyggnader byggdes med 134 lägenheter totalt. Utbyggnaden av bostadshusen pågick från sommaren 2009 till hösten 2011. De allmänna anläggningarna färdigställdes under våren 2012 och slutbesiktning hölls i juni samma år.

Kommunen överlät till exploatören de delar av fastigheten Sicklaön 40:12 som enligt detaljplaneförslaget skulle utgöra kvartersmark. Som ersättning för de överlåtna markområdena erlade exploatören 4 mkr till kommunen.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

| Verksamhet | Inkomster/Intäkter | Utgifter | Netto |
|------------|--------------------|----------|-------|
| Mark | 4 000 | | 4 000 |
| Gata/Park | | -128 | -128 |
| VA | 4 500 | | 4 500 |
| Planarbete | 774 | -647 | 127 |
| Netto | 9 274 | -775 | 8 499 |

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

| Verksamhet | Inkomster/Intäkter | Utgifter | Netto |
|------------|--------------------|----------|-------|
| Mark | 4 000 | | 4 000 |
| Gata/Park | 579 | -620 | -41 |
| VA | 2 416 | | 2416 |
| Planarbete | 849 | -849 | 0 |
| Netto | 7 844 | -1 469 | 6 375 |

Nettoinvestering om 41 tkr för gata belastar tekniska nämnden genom avskrivningar på 33 år med 4% ränta. Avskrivningarna börjar löpa år 2013 och avskrivning och ränta för första året är ca 3 tkr.

Realisationsvinst för mark uppgår till 3,2 mkr.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 4 400 m² nyanlagd park samt 80 m och 1 000 m² ny lokalgata. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 88 tkr för parken och 18 tkr för gatan.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

| | |
|---|------------|
| Start-PM, godkännande | 2003-08-25 |
| Planantagande | 2007-06-18 |
| Laga kraftvunnen detaljplan | 2008-10-09 |
| Slutbesiktning av allmänna anläggningar | 2012-06-07 |
| Projektavslut (KS-beslut beräknat) | 2013-11-25 |

46 månader mellan start-PM och planantagande
 16 månader mellan planantagande och laga kraft
 61 månader mellan planantagande och slutbesiktning
 18 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat)
 125 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat)

2.3.2 Levererat projektnytt

Projektet resulterade i 11 500 m² yta bostäder BTA i form av 134 nya bostadsrätter. Lägenheterna är fördelade på 24 st 1:or, 52 st 2:or, 28 st 3:or, 26 st 4:or och 4 st 6:or. Samtliga lägenheter var sålda innan färdigställandet och snittpriset låg på 29 130 kr/m².

Ytterligare projektresultat är 4 400 m² nyanlagd park samt 80 m och 1 000 m² ny lokalgata.

2.3.3 Kostnader

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Planläggningskostnad per ny lägenhet | 6 336 kr |
| Kostnad för gata/park per ny lägenhet | 955 kr |

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Det har rått en del oklarheter gällande ansvaret för de olika besiktningarna i projektet. Bland annat framgick det inte i exploateringsavtalet att det var exploatören som skulle kalla till säkerhetsbesiktning och ansvara för att den utfördes och därför fick kommunens parkenhet göra det istället. Det var inte heller helt tydligt vem som skulle bekosta den besiktningsman som anlätades till slut- och efterbesiktning.

Egentligen skulle exploatören inom ramen för projektet ha utfört en upprustning av den gångbro som går till Finntorp över Saltsjöbanan, men under projektets gång insåg kommunen att gångbron var i behov av mer omfattande reparationsåtgärder för att kunna bibehålla sin funktion. Därför kom parterna överens om att exploatören mot en ersättning på 500 tkr till kommunen inte behövde utföra den avtalade arbetsprestationen.

Samarbetet och kommunikationen med exploatören har under projektets gång varit väldigt bra och utbyggnaden av såväl bostadshus som allmänna anläggningar skedde snabbt och smidigt.

Några kvarstående anmärkningar från slut- och efterbesiktningarna gjorde att projektet inte kunde avslutas förrän 2013.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

