

## SLUTRAPPORT

---

# Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9515 Sune Carlsson Båtvarv

2014-10-15  
Susanne Skoglund  
KFKS 2007/819-251

## Sammanfattning

Projektets *syfte* var att möjliggöra fortsatt utveckling av båtvarvsverksamhet inom fastigheten Skogsö 12:1 i Saltsjöbaden ägd av varvsägaren Fastighets AB 22:an i Saltsjöbanden (exploatören). Utvecklingen inom kvartersmark innefattar främst nya bryggor, ny hall för båtförvaring samt mindre komplementbyggnader såsom sjöbodar. Tillfartsvägen flyttas. *Projektmålen*, varav samliga uppfyllts, har förutom vad som sagt som kvartersmarken även varit att återplantera den gamla tillfartsvägen efter flytt (allmän plats natur), bygga ut fortsättningen på den allmänna strandpromenaden från Moraberg, markområde som utgör kvartersmark säljs till exploatören och vattenområde som krävs för bryggornas utvidgning arrenderas ut till exploatören.

Detaljplan antogs av kommunfullmäktige 8 september 2008 och vann laga kraft 14 oktober 2010. Utbyggnaden avslutades 3 juni 2014.

Projektet resulterade i 7600 m<sup>2</sup> yta BTA nya lokaler och fler båtplatser inom kvartersmark, iordningställande av vegetationsskydd, 27 m gångbana och ca 250 m strandpromenad. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 2,5mkr plus en årlig avgäld för arrende om 65tkr.

Ett förbättringsförslag är att uppmärksamma på vikten av avstämning inför byggherrens eller entreprenörens leverans av relationshandlingar, då projekten är långa och kommunens krav kan ändras från exploateringsavtalstecknande till leverans av handling.



Nacka kommun  
Susanne Skoglund

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Projektets syfte och mål.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....</b>	<b>4</b>
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen .....	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader .....	7
<b>3</b>	<b>Slutsatser och förslag på förbättringar .....</b>	<b>7</b>

## I Projektets syfte och mål

*Projektets och detaljplanens syfte* var att möjliggöra fortsatt utveckling av fastigheten Skogsö 12:1 ägd av exploatören och varvsägaren Fastighets AB 22:an i Saltsjöbanden, med samma inriktning som hittills, dvs utveckling av båtvarvsverksamhet. Detta innefattade utbyggnad, inom varvsområdet, av bryggor, uppförande av ny hall för båtförvaring, möjliggörande av ett väderskydd för båtar, en mindre servicebyggnad samt nya sjöbodar. Tillfartsvägen flyttades norrut in på kvartersmark.

*Målsättningarna* med projektet var, förutom att syftet med detaljplanen ska uppfyllas,

- att den gamla tillfartsvägen på kommunal mark återplanteras och ett vegetationsskydd tillskapas.
- att en fortsättning på den allmänna strandpromenaden (ca 250 m) från Moraberg byggs ut (grusad gångväg). Denna leds från Moranviken och ansluter till Morabergsvägen.
- att det markområde som ska utgöra kvartersmark säljs till exploatören
- att det vattenområde som behövs för att bygga ut brygganläggningen arrenderas ut till exploatören.

## 2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

### 2.1 Uppfyllelse av projektmål

Ovan nämnda målsättningar samt resultat inom projektet såsom detaljplaner och avtal har uppfyllts enligt vad som framgår av nedan:

Delprojekt	Information	Status
Detaljplan	Detaljplanen antogs i KF 8 september 2008 och vann laga kraft 14 oktober 2010.	Genomfört
Exploateringsavtal	Exploateringsavtal antogs i KF den 8 september 2008. I detta delprojekt inkluderades även det arrendeavtal som tecknats för vattenområdet.	Genomfört
Detaljprojektering allmänna anläggningar	Detaljprojektering av allmänna anläggningar har påbörjats av exploatören.	Genomfört
Utbyggnad allmänna anläggningar	Utbyggnaden av allmänna anläggningar i enlighet med nedanstående beskrivning är färdigställda.	Genomfört. Anläggningar enligt nedan. Ett tillägg/förtydligan

		de uppkom i entreprenaden gällande iordningställande av del av gångbana i anslutning till området.
Rättsligt genomförande	Exploatören behövde bygglov och marklov. Fastighetsbildning utfördes under första kvartalet 2011. Ett arrendeavtal för vattenområdet har upprättats i samband med exploateringsavtalet. Vegetationsavtal upprättades efter att syn har gjorts på platsen inör utbyggnad.	Gemofört. Fastighetsbildning med marköverlåtelse från kommun till exploatör har skett samt upplåtelse av arrende för vattenområde för bryggor. Vegetationsavtal är upprättat.

#### *Färdigställda åtgärder avseende allmänna anläggningar*

Vegetationsskydd och borttagande av befintlig infartsväg: Ett vegetationsskydd har uppförts efter att tidigare infartsväg på kommunal mark återplanterats då tillfart flyttats in på kvartersmarken.

Ett tillägg/förtydligande skedde under pågående entreprenad gällande iordningställande av del av gångbana med anledning av att tillfarternas placering ändrades. Åtgärden hade inte specificerats i exploateringsavtalet, men ansågs ingå då detta var kopplat till flytt av infart. Åtgärden utfördes av exploatören.

Strandpromenad: En fortsättning på strandpromenaden från Moraberg har byggts ut (grusad gångväg). De allmänna anläggningarna har utförts och bekostats av exploatören.

## 2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget (2008) redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2500		2500
Gata/Park	98	-98	0
VA	253	-53	200
Planarbete	661	-601	60
Netto	3512	-752	2760

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2500	-39	2461
Gata/Park	316	-399	-83
VA	200	-36	164
Planarbete	672	-672	0
Netto	3688	-1146	2542

Det negativa nettot avseende gata/park är att härleda till systemkostnader avseende tidsplane- och budgetsystemet PortN som inte är möjliga att fakturera byggherren.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1450 kvm nyanlagt park samt 27 m lång och 54 kvm ny gångbana.

Nettoinvestering om -83 tkr för park belastar tekniska nämnden.

Nettoinvesteringar om 164tkr för VA förs till tekniska nämnden. 39 tkr ska direktavskrivas på Mark.

Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 1 440 kr för naturmarken, 7 200kr för gångstig i naturmark och 2025 kr för gångbana i anslutning till gata.

Realisationsvinst för mark uppgår till 2,5 mkr.

Det vattenområde som arrenderats ut till exploatören finns inte med i budget, men det bör noteras att en årlig inkomst kommer inkomma för detta på ca 65tkr (första året, därefter indexerat med konsumentprisindex).

## 2.3 Nyckeltal och mått

### 2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	2006-06-07
Planantagande	2008-09-08
Laga kraftvunnen detaljplan	2010-10-14
Slutbesiktning av allmänna anläggningar	2014-06-03
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-12-01

27 månader mellan start-PM och planantagande

25 månader mellan planantagande och laga kraft

66 månader mellan planantagande och slutbesiktning

6 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat)

102 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

### 2.3.2 Levererat projektresultat

Projektet resulterade i 7600 m<sup>2</sup> yta BTA nya lokaler.

Ytterligare projektresultat är ca 250 m lång och 250 kvm ny gångstig i parkmarken och 1200kvm återställd yta till naturmark, totalt 1450 kvm

parkmark/naturmark. 27 m lång och 54 kvm ny gångbana i anslutning till gata har även byggts.

### **2.3.3 Kostnader**

- Planläggningskostnad per ny kvm lokalyta 88 kr
- Kostnader för allmänna anläggningar (gata/park) per kvm lokaler 53 kr
- Kostnader för allmänna anläggningar (VA) per kvm lokaler 5kr

## **3 Slutsatser och förslag på förbättringar**

Projektet har över lag gått bra. Det är att rekommendera att ha exploateringsavtal (eller liknande genomförandeavtal) även för projekt med ett fåtal allmänna anläggningar för att bland annat reglera samordning i projektet mellan parterna. Under planarbetet, i samband med exploateringsavtalsskrivning, ändrade exploatören uppfattning kring att köpa in mark och vattenområde då det blev svårt att få ihop den ekonomiska kalkylen. Istället avtalades om att köpa in markområdet, men arrendera vattenområdet, vilket möjliggjorde att projektet kunde komma till avslut i planeringsfasen med planantagande, vartefter genomförandefasen kunde påbörjas.

Dock tog det strax över 2 år innan genomförandet kunde påbörjas då projektet överklagades. Överklagandetiden fick här stora konsekvenser på en relativt liten byggnation, som dessutom var beroende av säsong för att kunna bygga ut de olika momenten beroende på när båtarna befann sig i vatten eller på land.

Projektet har uppmärksammat att det kan vara problematiskt att anvisningar avseende relationshandlingar i exploateringsavtalet kan bli inaktuella om projektet pågår ett flertal år och kommunens/huvudmannens krav på upprättande av handlingar ändras. Vad som ska levereras avseende relationshandlingar enligt gällande krav kan således avvika från exploateringsavtalet. Detta kan även gälla förfrågningsunderlag för nya projekt där kommunen själv handlar upp entreprenader. Det är viktigt med avstämningsmöte inför leverans för att tydliggöra utförandet. Särskilt om exploatören inte är någon professionell byggherre, som har sin huvudsakliga verksamhet inom något annat område.

## *Öppenhet och mångfald*

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



POSTADRESS

Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

[info@nacka.se](mailto:info@nacka.se)

SMS

716 80

WEBB

[www.nacka.se](http://www.nacka.se)

ORG.NUMMER

212000-0167