

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X

2014-09-10

Katarina Hamilton

Sammanfattning

Projektområdet, som utgörs av ett 40-tal fastigheter, är beläget utefter Djurgårdsvägen i sydöstra Boo. Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde.

Detaljplan 340 antogs av kommunfullmäktige i mars 2004 och vann laga kraft i november samma år. Därefter togs en gatukostnadsutredning fram och kommunstyrelsen antog principer för uttag av gatukostnadsersättning i augusti 2005.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar skedde under 2006 och entreprenaden slutbesiktigades i december samma år. Debitering av gatukostnadsersättningar gjordes därefter under 2007.

Projektet resulterade i ca 20 nya villor, utbyggnad av VA-ledningar, upprustning och nyanläggning av vägar samt utbyggnad av en gångväg. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 1,5 mkr.



Nacka kommun
Katarina Hamilton

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	5
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	5
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	5
2.2	Projektets ekonomi.....	6
2.3	Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader)	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7

I Projektets syfte och mål

Projektområdet, som utgörs av ett 40-tal fastigheter, är beläget utefter Djurgårdsvägen i sydöstra Boo.

Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner och ”*Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo*” godkänd av kommunstyrelsen 2001-02-19, § 25. Vid framtagandet av detaljplanen har målsättningen varit att bevara områdets gröna karaktär och därför har avstyckningar generellt sett inte varit möjliga inom planområdet.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplan 340 antogs av kommunfullmäktige i mars 2004 och vann laga kraft i november samma år. Under utställningstiden hade två förslag ställts ut, ett med kommunalt huvudmannaskap och ett med enskilt huvudmannaskap. Framförda synpunkter under utställningstiden ledde till vissa ändringar i planförslaget, bland annat att kommunen tog över huvudmannaskapet för de allmänna anläggningarna. Med anledning av detta togs en gatukostnadsutredning fram och kommunstyrelsen antog principer för uttag av gatukostnadsersättning i augusti 2005.

Upphandling av entreprenad för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i området gjordes våren 2006 och uppdraget tilldelades Frentab AB. Utbyggnaden skedde under 2006 och entreprenaden slutbesiktigades i december samma år. Debitering av gatukostnadsersättningar gjordes därefter under 2007.

Fastighetsägarna till två fastigheter bestred sina gatukostnadsfakturor, varav kommunen valde att förlikas i domstolsmålet för den ena fastigheten. Den andra fastigheten blev föremål för en långdragen tvist som kommunen slutligen vann enligt dom fastställd av Mark- och miljödomstolen hösten 2013.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	57	-9	48
Gata/Park	8 220	-9 542	-1 322
VA	4 253	-3 782	471
Planarbete	300	-563	-263
Netto	12 830	-13 896	-1 066

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	57	-9	48
Gata/Park	8 424	-9 540	-1 116
VA	3 867	-3 970	-103
Planarbete	266	-601	-335
Netto	12 614	-14 120	-1 506

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 200 meter lokalgata, och 1 000 meter VA-ledning. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 168 tkr för gata och 37 tkr för VA-ledningar.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Start-PM godkännande 2002-04-17
- Planantagande 2004-03-08
- Laga kraftvunnen detaljplan 2004-11-25
- Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2006-12-07
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 23 månader mellan start-PM och planantagande.
- 9 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 33 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 97 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 154 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Ca 20 st nya permanentbebodda villor
- 1000 m nya VA-ledningar
- 1 200 m och 6 150 m² nya gator

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny permanentbebodd bostad 54,2 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata ca 443 tkr respektive VA 198 tkr.
- Gatukostnadsersättning för en 2000 m² tomt med andelstal 1,0: 220 tkr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Då projektarbetet startade fanns ingen teknisk standard för gata som projektören kunde utgå ifrån. Det blev därför en hel del arbete med att ta fram en teknisk standard, trots att projektören var intern från kommunens teknikenhet (Teknisk produktion). Det blev också en del skillnader på gatustandarden jämfört med andra närliggande områden, bl.a. granitkantsten istället för betongkantsten. Vägområdet i detaljplanen var mycket begränsat vilket krävde byggande av stödmurar. Detta hade kunnat undvikas om en förstudie hade gjorts innan detaljplanen antogs. Ändringarna i utformningen av gatorna har inneburit merkostnader.

För att berörda fastighetsägare så tidigt som möjligt ska få kännedom om den kommande detaljplanens praktiska och ekonomiska konsekvenser tas normalt en gatukostnadsutredning fram parallellt med detaljplanen i områden med kommunalt huvudmannaskap. I detta område togs dock gatukostnadsutredningen fram först efter att detaljplanen vunnit laga kraft, eftersom det fram till antagandet av planen var tänkt att huvudmannskapet skulle vara enskilt. Denna lösning bör undvikas i framtida projekt.

I detaljplaneområdet finns en fastighet som har sin utfart mot en väg som ingår i en annan detaljplan. Trots detta ålades fastighetsägarna att betala full gatukostnadsersättning för fastigheten, något som de bestred. Ärendet hamnade i domstol där det slutade med att parterna ingick en förlikning om att fastighetsägarna skulle erlägga en kostnad motsvarande två tredjedelar av ursprungligt belopp, vilket innebar att kommunen gick miste om en del av intäkterna. Det är därför viktigt i framtida projekt att se över gränsdragningen för angränsande detaljplaner så att de på bästa sätt kan sammanfalla med fördelningsområdena för gatukostnader.

Att projektet avslutas först nu, trots att utbyggnaden var klar 2006, beror på en långdragen rättsprocess gällande en fastighet vars ägare bestred att fastigheten ålagts andelstal för möjlig avstyckning, trots att fastigheten uppfyllde detaljplanens krav på delbarhet. Fastighetsägaren hade inte för avsikt att avstycka och ansåg att gatukostnadsersättningen därför var oskäligt hög. Även detta ärende hamnade i domstol där kommunen slutligen vann målet och även fick sina rättegångskostnader betalda. För att minska risken för liknande invändningar bör sambandet mellan gatuombyggnaden och den nytta som fastighetsägarna får genom den nya detaljplanen förtydligas i kommande gatukostnadsutredningar.

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

SMS

716 80

WEBB

www.nacka.se

ORG.NUMMER

212000-0167