



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo

2014-10-27

Ingrid Johansson

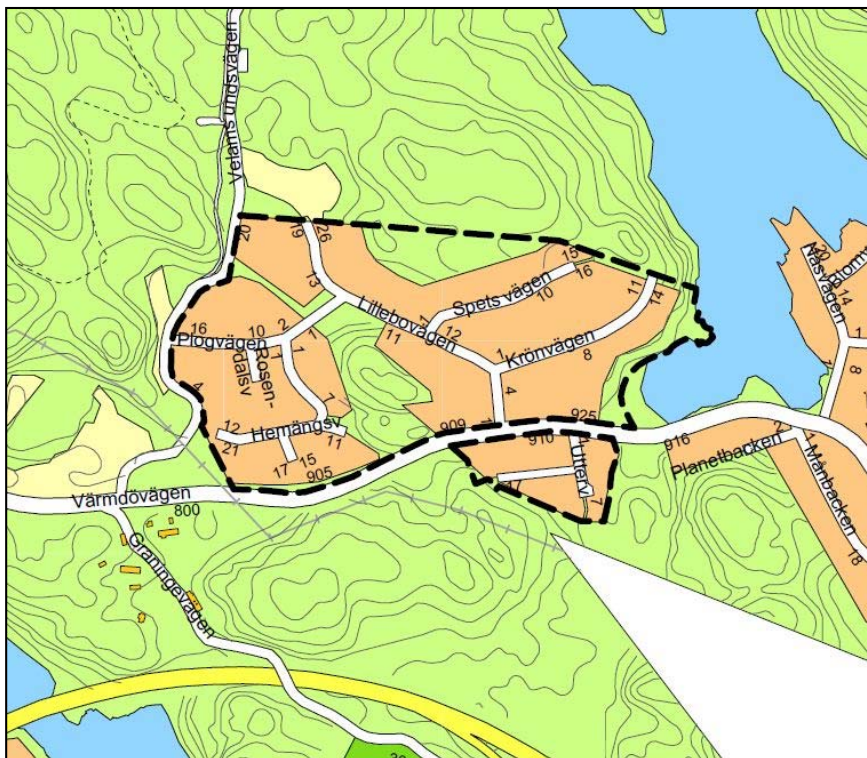
KFKS 1996/252-251

Sammanfattning

Projektområdet är beläget i östra delen av kommundelen Boo och omfattas av DP 163. Projektet syftade till att lösa problemen med VA i området som tidigare haft en negativ påverkan på Insjön, att VA-försörja området och möjliggöra en förtätning samt anpassa området för permanentboende.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige juni 1997 och vann laga kraft i mars 1998. Fastighetsindelningsplaner behandlades samtidigt, en av dessa överklagades och upphävdes. Under efterföljande 18 månaderna utfördes projektering och utbyggnad av vägar och vatten- och avlopp, fränsett gångbana och slutligt slitlager och området kunde slutbesiktigas december 1999. På grund av dåliga markförhållanden med lös lera, kvicklera, och sättningsproblematik i låglänta vägar med sprickbildning i vägen som följd utfördes gångbana och sista slitlagerbeläggning i ett senare skede då större delen av sättningsarna skulle vara utverkade. Detta ledde till att debiteringen av gatukostnaderna skulle ske i två steg. KS beslutade den 21 maj 2013 att inte ta ut ersättningar för de sista arbetena med hänsyn till den tid som gått sedan den första debiteringen.

Ekonomiskt innebar projektet ett underskott på 5,0 mkr vilket var knappt 1.0 mkr större än vad som var beräknat i 2007 års beslutade budget.



Nacka kommun
Ingrid Johansson

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.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7

I Projektets syfte och mål

Planområdet omfattas av detaljplan DP 163 och är beläget i den östra delen av kommundelen Boo. Det utbreder sig på både norra och södra sidan om Värmdövägen. Den norra delen gränsar till Velamsundsvägen i väster och Insjön i öster. Norr om området utbreder sig naturvårdsområdet Velamsund. Den södra delen av planområdet begränsas av Värmdövägen och en befintlig kraftledning.

Ett av huvudsyftena med planen var att förbättra vattenkvaliteten i Insjön som då var kraftigt förorenad. Detta skulle uppnås genom att de individuella VA-lösningarna som då fanns i området skulle ersättas genom en anslutning av området till ett kommunalt VA-system. För att anpassa området till ett permanent bebyggelse skulle även det befintliga vägnätet rustas upp. Huvudmannaskapet för allmän plats skulle ändras från enskilt till kommunalt.

Planbestämmelserna i detaljplanen och fastighetsplaner skulle möjliggöra att en viss förtätning fick ske, dock utan att områdets karaktär drastiskt fick förändras.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplan 163 antogs av kommunfullmäktige i juni 1997 men pga. överklaganden dröjde det till i mars 1998 innan planen slutligen vann laga kraft. Parallellt utarbetade fastighetsplaner utarbetades också. En av dessa överklagades och upphävdes senare. Detta medförde att uttag av gatukostnader inte kunde göras fullt ut för aktuellt kvarter. Under år 2005 antogs sedan en mindre planändring gällande taklutning för området och utfördes enligt modellerna kring enkelt planförfarande. Parallellt med detaljplanen togs en gatukostnadsutredning fram och kommunstyrelsen beslutade om principer för uttag av gatukostnadsersättning samtidigt som detaljplan DP 163 togs upp för behandling.

Huvudmannaskapet för allmänna platser inom detaljplanen övergick enskilt till kommunalt.

I området fanns ett mindre exploateringsområde invid väg som skulle byggas. Här tillkom 7 fastigheter. Dessutom planerades 21 fastigheter tillkomma genom avstyckningar. De möjliga avstyckningarna reglerades med fastighetsplaner och med stöd av planbestämmelser. En fastighetsplan visande möjlighet till styckning upphävdes av högre instans efter överklagande.

Kommunen byggde ut gator till bättre standard, lekplats, gångstig, korta gång- och cykelvägar och VA-ledningar med tryckavlopp och renoverade och byggde om ledningar för avledning av vatten genom området.

Finansiering av de allmänna anläggningarna skulle göras genom uttag av gatukostnadsersättningar enligt Plan- och bygglagens möjlighet. Kommunstyrelsen godkände principer för uttag av gatukostnader i juni 1997. För utbyggnad av VA-ledningar och leverens av pump till varje fastighet har fastighetsägarna betalat VA-anslutningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. En första debitering för allmänna platser gjordes 2001 och resterande belopp skulle debiteras då topp/slitlagerbeläggning lagts på gatorna och en gångbana byggts i området. Låglänta delar av området med genomfartsgator har haft mycket dåliga grundförhållanden med störningskänslig lera, karaktäriserad som kvicklera. Detta har inneburit en problematik med sättningar i mark vid utbyggnaden av allmänna anläggningar och för att inte befintliga byggnader skulle påverkas av sänkt grundvattennivå. För att större delen av sättningar i marken skulle ha utverkats, markytan vid väg inte skulle sjunka mycket ytterligare med sprickbildningar som följd, skulle slitlagerbeläggning och gångbana utföras i storleksordningen 2 år efter utförandet av de övriga anläggningarna. De avslutande arbetena med gångbana blev betydligt dyrare än den uppskattning dåvarande byggläsnare gjort vilket ledde till protester. Av olika anledningar beroende på en kombination av andra akuta projekt och brist på resurser dröjde debiteringen för de avslutande arbetena. Vidare hade upphandlingen av de avslutande arbetena gjorts mot den interna produktionen där utomstående hade svårt att följa transaktioner. Detta ledde till att när faktureringen gjorts kom kraftiga protester och kommunstyrelsen beslöt med hänsyn till den långa tiden från den första faktureringen att den sista faktureringen skulle dras tillbaka.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr: 2007 år budget används

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2 350	-851	1 499
Gata/Park	6 892	-9 538	-2 646
VA	9 126	-10 858	-1 734
Planarbete	43	-1 200	-1 157
Netto	18 409	-22 447	-4 038

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2 522	-718	1 804
Gata/Park	5 984	-9 215	-3 231
VA	9 341	-11 151	-1 810
Planarbete	142	-1 893	-1 751
Netto	17 989	-22 977	-4 988

Aktivering av inkomster har 2003 gjorts med 16 173 tkr. Aktivering av utgifter har år 2003 gjorts med – 13 490 tkr.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 2200 m och ca 10000 m² ombyggda och nya lokalgator, 100 m gång- och cykelvägar, 500 m VA-ledningar samt ca 2000 m² lekplats med park. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 308 tkr för gata, 18,5 tkr för VA-ledningarna, 3 tkr för gång- och cykelvägen samt 110 tkr för lekplatsen.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	1995-05-02
Planantagande	1997-06-02
Laga kraftvunnen detaljplan	1998-03-12
Slutbesiktning allmänna anläggningar utan slitlager och gångbana	1999-12-01
Färdigställande av gångbana och slitlagerbeläggning	mars 2003
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-12-01

25 månader mellan start-PM och planantagande.

9 månader mellan planantagande och laga kraft.

30 månader mellan planantagande och slutbesiktning bundet bärlager.

70 månader mellan planantagande och färdigställande av gångbana och slitlagerbeläggning

183 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).

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

Projektet har också påförts kostnader om 2,55 miljoner kronor för utbyggnad av VA-ledningar längs Värmdövägen utanför planområdet år 1997. 14 fastigheter har sin direkta VA-försörjning från huvudledningarna i Värmdövägen och den sammantagna Va-försörjningen till projektområdet sker också från Värmdövägen.

2.3.2 Levererat projektresultat

- 28 nya bostäder och fastigheter genom ny fastighetsbildning och avstyckningar.
- 83 tillkommande permanentbostäder jämfört med befintlig situation år 1997 då 39 fastigheter klassades som permanentbebodda
- Den totala byggrätten inom detaljplanen omfattar 122 bostäder om ca 24400 kvm BTA.
- 2450 m tryckavloppsledningar med pumpar

- 500 m ledningar för avledning av yt- och dräneringsvatten mellan områden utanför detaljplanen och genom området
- 2200 m och ca 10000 m² ombyggda och nya lokalgator
- 100 m gång- och cykelvägar
- 300 m gångstigar
- Lekplats med park med en sammantagen yta av ca 2000 m²
- En dagvattendamm innan utloppet till Insjön anordnades för reducering av föroreningar och grumling under utbyggnaden.
- Kommunen har genom markköp och fastighetsbildning kunnat sälja 3 fastigheter och del av en fastighet.
- Ytterligare en fastighet i kommunens ägo, med ett förbehåll, har blivit möjlig att stycka enligt gällande fastighetsplan vilket ökar kommunens tillgångar.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad inklusive fastighetsplaner per tillkommande permanentbostad 23 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar gata/park 111 tkr per ny permanentbostad och 75 tkr fördelat på samtliga bostäder.
- Kostnader för VA per ny permanentbostad 134 tkr respektive 91 tkr fördelat på samtliga bostäder.
- Gatukostnadsersättning för tomt med andelstal 1,0 är 66 tkr vilket är ett resultat efter tillbakadragande av fakturering för avslutande arbeten med slitlager och gångbana.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Det har varit problem med nivåer när det gäller viss dagvattenavledning i området. Avledning av vatten har i ett fall inte kunnat göras i plats som har reserverats för detta. En relativt noggrant utförd förstudie skulle ha tydliggjort detta. Erfarenheterna har lett till att förstudier inkluderande dagvattenutredningar nu genomförs i alla förnyelseområden.

Fakturering av gatukostnader bör ske i ett steg för att undvika det merarbete för kommunen som två faktureringar innebär och också underlätta för fastighetsägarna. Flera faktureringar kan ibland leda till flera skuldebrev. I det här området var dock markförhållandena sådana att en tid om två år behövde passera innan avslutande arbeten med slitlager och gångbana kunde påbörjas.

Tydligare upphandling, i fallet Lillebo att slitlager och gångbana med en del kringarbeten, bör göras för att kostnadsposterna ska kunna presenteras för fastighetsägaren på ett mer preciserat sätt där tydliggörande av delposter görs på det sätt som görs enligt gängse branschreglerna i AMA. Även om kommunen har

utgifter som kan bestyrkas är det lättare med precisering enligt AMA för att konkret visa på olika sammanfattande kostnadsposter för fastighetsägare, även dem som i samband med entreprenader ofta tillkommer på något sätt. Och även om kostnaderna är helt relevanta vid utförande på löpande räkning kommer det som inte är helt specificerat från början ifrågasättas. Förfrågningsunderlag med preciserade mängdförteckningar enligt AMA behövs.

Upphandling av anläggningar gjordes i två steg på grund av behovet av tidsintervall mellanläggning av så kallat asfaltbundet bärlager och såväl slutligt slitlager som utbyggnad av gångbana. Behovet av ett längre tidsintervall berodde på dålig mark med lös lera och ansvariga bedömde att det fanns en risk för att kommande entreprenör kanske skulle kunna gå i konkurs i detta tidsintervall. Vid den dåvarande tidpunkten var det inte någon högkonjunktur. En slutsats i efterhand visar att det sannolikt varit bättre att handla upp alla arbeten samlat av samma entreprenör och ta risken för konkurs.

Ett kostnadsöverslag av gångbana gjort av byggledaren var bedömd för låg. Representanter för boende ville enbart ha gångbana om den understeg ett visst belopp. Behov av trafiksäkerhet borde vara övergripande och inte enbart bestämmas av dem som bor där för tillfället.

Ansvaret för ekonomin har under tidens gång varierat inom kommunen. Ansvaret för olika delar av utförandet har legat på olika nämnder och enheter inom kommunen. Kontering av fakturor och bokföring har också legat på olika ställen inom kommunen under åren och inte varit samlat. Bokföring har skett på marksidan, från tekniska nämnden eller områdesnämnd på väg och vatten- och avlopp. Detta har inneburit att det från bokföringen har varit svårt att få ett samlat grepp på den totala ekonomin. Projektet har belastats med kostnader för utbyggnad av VA-ledningar utanför detaljplaneområdet. Det kan vara rimligt att projektet påförs vissa kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar utanför projektområdet, i det är fallet Värmdövägen eftersom 14 fastigheter värförsörjs från det hållet och att också området VA-försörjs den vägen. Men det är alltså svårt att få ett samlat grepp när ansvaret ligger på olika händer. Numera ligger ansvaret samlat i exploateringsprojekt på en enhet. Det kan vara rimligt att kostnader tas ut på projekt på varierande sätt utifrån nytta. Den ekonomiska överblicken behöver vara samlat. 2,55 miljoner för ledningar utanför projektområdet har belastat projektet detta jämfört med 5,45 miljoner för utbyggnad av tryckavloppssystem om 2400 m och inklusive 500 m ledning för markvatten inuti området.

Öppenhet och mångfald

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

