

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9347 Insjön II

2013-11-08

Katarina Hamilton

Sammanfattning

Projektet omfattar del av Insjöns villaområde och är beläget i den nordöstra delen av Boo, vid gränsen mot Värmdö kommun. Området delas i mitten av Värmdövägen och den norra delen gränsar mot sjön Insjön.

Syftet med den nya detaljplanen var att efter en ombyggnad av gata och nybyggnad av vatten- och avloppsledningar ge förutsättningar för en utbyggnad med friliggande villor. Utbyggnaden av allmänna anläggningar skedde under 2000.

I detaljplanen möjliggjordes en exploatering för bostadsändamål inom fastigheten KIL 4:1 och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detta område var klart våren 2004.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett underskott på 3 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.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7

I Projektets syfte och mål

Projektet omfattar del av Insjöns villaområde och är beläget i den nordöstra delen av Boo, vid gränsen mot Värmdö kommun. Området delas i mitten av Värmdövägen och den norra delen gränsar mot sjön Insjön.

Syftet med den nya detaljplanen var att efter en ombyggnad av gata och nybyggnad av vatten- och avloppsledningar ge förutsättningar för en utbyggnad med friliggande villor. Bristfälliga enskilda avloppsanläggningar från villorna runt Insjön hade under många år bidragit till att sjön var starkt förorenad och VA-frågan var därför högt prioriterad. Vidare skulle även övriga allmänna anläggningar i området rustas upp.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplan 200 antogs av kommunfullmäktige i april 1999 och vann laga kraft en månad senare. Parallellt med detaljplanen togs en gatukostnadsutredning fram och kommunstyrelsen beslutade om principer för uttag av gatukostnadsersättning i november 1998.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar skedde under år 2000 i JM:s regi och slutbesiktigades i november samma år. En första debitering av gatukostnader gjordes under 2001 och resterande debitering skulle göras när toppbeläggning lagts på gatorna.

I detaljplanen möjliggjordes en exploatering för bostadsändamål inom fastigheten Kil 4:1 och ett exploateringsavtal ingicks därför med fastighetsägarna Eneqvistbolagen AB m.fl under hösten 1999. Exploatören projekterade, utförde och bekostade utbyggnaden av lokalgata samt VA-ledningar inom exploateringsområdet och slutbesiktning av arbetena skedde i juli 2004.

I början av 2000-talet förvärvade Solidhus i Mjöbäck SP AB den exploateringsbara marken från Eneqvistbolagen AB och kommunstyrelsen godkände därför i februari 2001 en överlåtelse av exploateringsavtalet till de nya fastighetsägarna. Exploatören byggde nio villor i området.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget 2005 redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	5 603	-7 472	-1 869
VA	7 231	-6 667	564
Planarbete	30	-1 116	-1 086
Netto	12 864	-15 255	-2 391

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	5 077	-7 666	-2 589
VA	7 462	-7 016	446
Planarbete	193	-1 176	-983
Netto	12 732	15 858	-3 126

På intäktssidan för planarbete i tabellen ovan ingår en del planavgifter, denna summa skulle egentligen varit mycket större men ett flertal planavgifter har bokförts fel och inte registrerats på projektet.

Nettoinvesteringar om 1 243 tkr för gata och 339 tkr för park belastar tekniska nämnden genom avskrivningar på 33 år med 3 % ränta. Avskrivningarna börjar löpa år 2013 och avskrivning och ränta för första året är 75 tkr för gatan och 20 tkr för parken.

Nettoinvesteringar om 1 812 tkr för VA belastar tekniska nämnden och skrivs av på 50 år med 4 % ränta. Avskrivningarna börjar löpa år 2013 och avskrivning och ränta för första året är 108,7 tkr.

Ytterligare nettoinvesteringar för gata, park och VA har delaktiverats tidigare år.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 900 meter nya VA-ledningar, 2 100 löpmeter och 9 200 m² ny gata, 100 meter ny gång- och cykelväg samt ca 4 000 m² nyanlagd park i form av en badplats och en bollplan. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 70,4 tkr för VA-ledningarna, 262 tkr för gatan, 2,5 tkr för gc-vägen samt 80 tkr för parken.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	1995-05-02
Planantagande	1999-04-19
Laga kraftvunnen detaljplan	1999-05-21
Slutbesiktning av allmänna anläggningar	2000-11-01
Slutbesiktning av allmänna anläggningar	

(inom exploateringsområdet)	2004-07-01
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2013-12-16

48 månader mellan start-PM och planantagande.

1 månader mellan planantagande och laga kraft.

19 respektive 63 månader mellan planantagande och slutbesiktning.

160 respektive 115 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).

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

2.3.2 Levererat projektresultat

Projektet resulterade i 70 nya bostäder, 1 900 meter nya VA-ledningar, 2 100 meter och 9 200 m² ny gata, 100 meter ny gång- och cykelväg samt ca 4 000 m² nyanlagd park i form av en badplats och en bollplan. En ny infartsparkering med ca 35 platser inrymdes även i projektet.

2.3.3 Kostnader

Planläggningskostnad per ny bostad uppgår till 16,8 tkr. VA-kostnad per ny bostad uppgår till 100 tkr. Kostnad för gata per ny bostad uppgår till 109,5 tkr. Gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 1,0 uppgick till 82 tkr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

I samband med upprättandet av exploateringsavtalet kom parterna överens om en fast ersättning för den tid som kommunen skulle lägga ner i projektet för exempelvis administration, kontroll och besiktning. Totalkostnaden för kommunens nerlagda tid överskred dock denna summa och är en av anledningarna till att projektet gått minus. Nuförtiden regleras kommunens tid med en rörlig ersättning i exploateringsavtalen.

Eftersom projektet var uppdelat på två utbyggnader fanns det två projektledare som hade gemensamt ansvar för hela projektet. Detta förfarande rekommenderas inte då det försvårat samordningen i projektet och lett till otydlighet kring vem som ansvarar för vad.

Att projektet avslutas efter så lång tid beror på att en andra debitering av gatukostnader (motsvarande ca 10% av totalsumman) skulle ha gjorts efter att toppbeläggning lagts på vägarna. Dessvärre ledde en organisatorisk tids- och resursbrist till att debiteringen dröjde så pass länge att preskription av kommunens fordran hann inträda. Kommunens fordran för debitering den andra debiteringen av gatukostnaderna var ca 500 tkr. Detta misstag kan inte inträffa idag. Dels debiteras inte gatukostnaderna två gånger längre och dels finns ingen resursbrist av detta slag längre inom verksamheten.

Öppenhet och mångfald

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

