

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen

2014-10-10
Katarina Hamilton

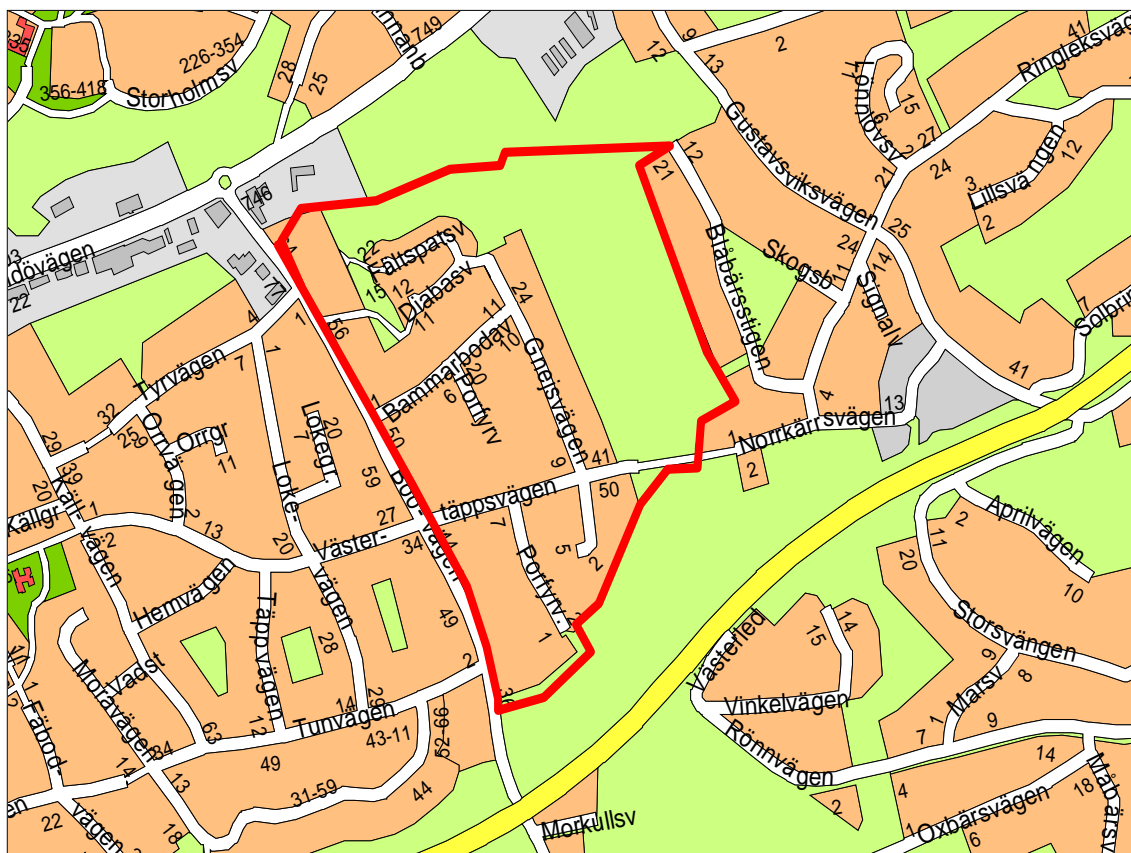
Sammanfattning

Projektet, som är beläget i centrala delen av Boo, syftade till att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse i form av villor och parhus.

Detaljplan 253 antogs av kommunfullmäktige i juni 2000 och vann laga kraft i oktober samma år. Parallellt med detaljplanen togs en gatukostnadsutredning fram och förslag till uttag av gatukostnadsersättningar inom detaljplaneområdet godkändes av kommunstyrelsen i maj 2000.

Ett exploateringsavtal ingicks i december 2000 med NCC AB för utbyggnad av ett villaområde i detaljplanens mellersta del. Ett markanvisnings- och exploateringsavtal tecknades med Götenehus i maj 2002 för utbyggnad av ett markområde i norra delen av detaljplaneområdet.

Projektet resulterade i ca 90 nya bostäder, ombyggnad och nyanläggning av gator och gångvägar, utbyggnad av VA-ledningar samt en lekplats. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 12,5 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 (länk för uträkning av antal månader)	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 är beläget i centrala delen av Boo, drygt 100 meter söder om Värmdövägen, öster om Boovägen och sträcker sig till fastigheterna närmast Värmdöleden samt fastigheterna väster om Blåbärsstigen.

Syftet med projektet var att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse i form av villor och parhus.

Kommunen avsåg att teckna två exploateringsavtal, dels för mark i den norra delen av området där kommunen genom anbud avsåg att överlåta kommunägd mark till en privat exploatör för att genomföra en utbyggnad av ett planerat grupphusområde, och dels i den mellersta delen där en exploatör avsåg att genomföra avstyckningar och uppföra enbostadshus inom den egna fastigheten.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplan 253 antogs av kommunfullmäktige i juni 2000 och vann laga kraft i oktober samma år. Parallellt med detaljplanen togs en gatukostnadsutredning fram med förslag till fördelning av kostnader för utbyggnaden av lokalgator, lekplats och gång- och cykelvägar. Förslag till uttag av gatukostnadsersättningar inom detaljplaneområdet godkändes av kommunstyrelsen i maj 2000.

En projektering av området genomfördes under 2001 och därefter gjordes en upphandling av entreprenad för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i området i början av 2002. Uppdraget tilldelades Frentab AB som byggde ut VA, vägar samt en lekplats inom området. Slutbesiktning av de allmänna anläggningarna utfördes i augusti 2002 och därefter kunde debitering av gatukostnadsersättningar ske i januari 2003.

Ett exploateringsavtal ingicks i december 2000 med NCC AB för utbyggnad av ett villaområde i detaljplanens mellersta del. Exploatören genomförde en utbyggnad av tio friliggande villor samt projekterade, utförde och bekostade en dagvattenanläggning inom exploateringsområdet. Slutbesiktning av VA-anläggningen skedde i augusti 2002.

I början av 2001 genomfördes en markanvisningstävling för genomförande av ett planerat grupphusområde inom ett ca 15 000 m² stort kommunägt markområde i norra delen av detaljplaneområdet. Tävlingen vann av Götenehus AB och ett markanvisnings- och exploateringsavtal tecknades i maj 2002. Götenehus byggde ut 32 parhus och villor och utförde även utbyggnaden av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Slutbesiktning av anläggningarna skedde i juni 2003. Området, kallat Blåbärsområdet, vann Nacka stadsbyggnadsutmärkelse när den delades ut för första gången 2006.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	13 410	-1 484	11 926
Gata/Park	9 280	-9 203	77
VA	7 688	-7 472	216
Planarbete	61	-265	-204
Netto	30 439	-18 424	12 015

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	14 330	-1 927	12 403
Gata/Park	8 609	-8 655	-46
VA	8 210	-7 632	578
Planarbete	304	-689	-385
Netto	31 453	-18 903	12 550

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 650 meter lokalgata, 1 370 meter VA-ledningar, 270 meter gång- och cykelväg samt 300 m² park i form av en lekplats. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 231 tkr för gatan, 51 tkr för VA-ledningarna, 8 tkr för gång- och cykelvägen samt 91 tkr för lekplatsen.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Start-PM godkännande 1990-11-01
- Planantagande 2000-06-13
- Laga kraftvunnen detaljplan 2000-10-19
- Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2002-08-15
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 117 månader mellan start-PM och planantagande.
- 4 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 26 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 150 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 293 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Ca 90 st nya bostäder
- 1 370 m nya VA-ledningar
- 1 650 m och 7 200 m² nya lokalgator
- 270 m ny gång- och cykelväg
- 300 m² nyanlagd park i form av en lekplats

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny permanentbebodd bostad 7,7 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata/park 96 tkr respektive VA 84,8 tkr.
- Gatukostnadsersättning för en 1500 m² tomt med andelstal 1,0: 82 tkr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Detaljplanebestämmelserna har i några avseenden angående parhus varit otydliga. Det har lett till fler lägenheter än vad som början avsågs. VA-försörjningen blev på grund av detta i något fall annorlunda än vad som planerats och som var utbyggt. Flexibiliteten i möjligheten till avstyckningar har lett till fler avstyckningar än förväntats vid planläggningen och som i sin tur uppgetts av fastighetsägarna vid planläggningen. Fortfarande finns möjlighet till ett tiotal avstyckningar från såväl bebyggda som obebyggda fastigheter.

I området har gatukostnadsersättningen varit baserad på fastighetens yta och på en andelsfaktor. Andelsfaktorn har varit beroende på om fastighetsägaren har uppgett att vederbörande tänkt dela sin fastighet om den från början varit en bebyggd tomt med fritidshus eller permanenthus, sammanfattat i en illustrationsplan. Med den gatukostnadspolicy som antogs av kommunen senare år hade annorlunda typ av planbestämmelser behövts än som finns för Porfyrvägsområdet.

Från början planerades att två vägar skulle förses med gångbana. Detta motsatte sig dock fastighetsägarna och därför blev ingen av gångbanorna utbyggda. Det har bidragit till en sämre standard i området med hänsyn till trafiksäkerheten.

Att projektet avslutas ca 10 år efter färdig utbyggnad beror på att två gatukostnadsärenden tagit tid att reda ut.

Öppenhet och mångfald

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

