

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9367, Kil 1:1 norr om Värmdövägen

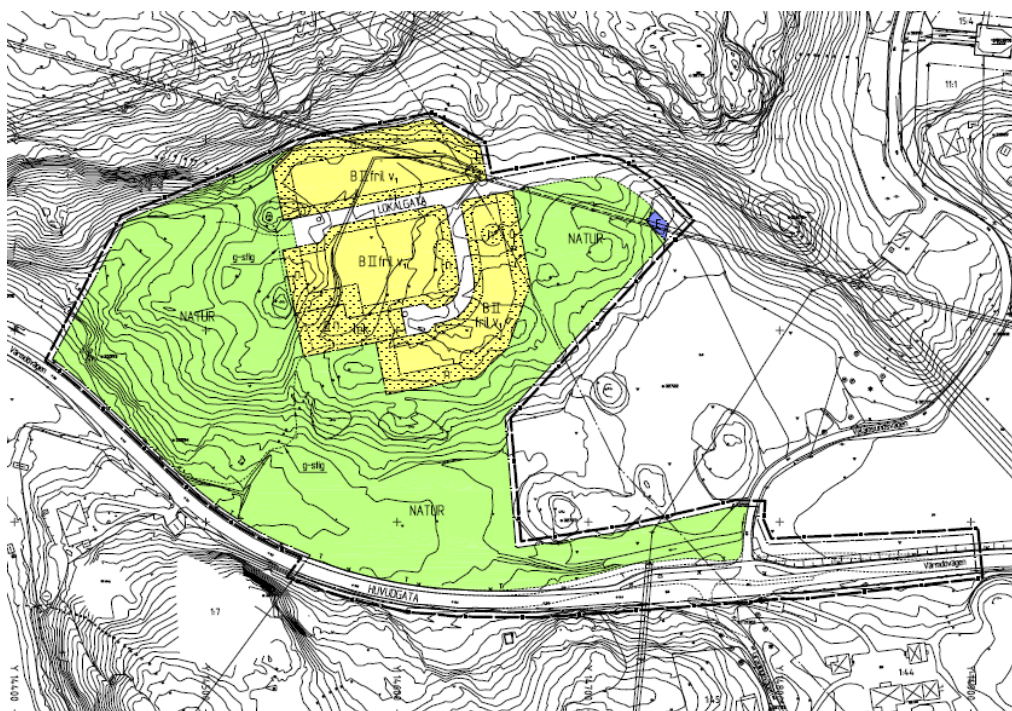
2014-10-13
Johan Berggren
KFKS 2004/83-251

Sammanfattning

Projektområdet finns beläget i Kil, norr om Värmdöleden. Öster om området ligger Velamsundsvägen och även en ny skola vilken ursprungligen kartlades i aktuell plan. Behovet av skolan gjorde att man delade upp genomförandet i två olika detaljplaner. Planområdet blir en del av ett sammanlänkat småhusområde längs Värmdövägen.

Området är en kultur- och naturhistoriskt bevarandevärd plats med tanke på Kils gård, vilken har en historia tillbaka till medeltiden. Riksintressen vilka finns inom området hindras inte av bebyggelsen.

Arbetet med detaljplanen, nummer 409, påbörjades i augusti 2003, efter att start-PM och projektplan godkännts. I december 2004 ställdes planen ut, men antogs inte förrän efter revidering hos kommunfullmäktige den 5 mars 2007, varpå den vann laga kraft den 11 april 2007. Revideringen innebar att antalet bostäder minskades från 28 till 14.



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.....	5
2.3.1	Processen	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	5
2.3.3	Kostnader	5
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	5

I Projektets syfte och mål

Syftet med projektet var att pröva och möjliggöra en utbyggnad av en sammanhållen småhusbebyggelse inom del av fastigheten Kil 1:1. Ett annat syfte var att åstadkomma en trafiksäkrare korsning mellan Velamsundsvägen, Graningevägen och Värmdövägen.

Projektet hade följande mål att:

- Arbeta fram en detaljplan för 25 friliggande villor
- Bygga om korsningen av Velamsundsvägen, Graningevägen och Värmdövägen
- Sammankoppla befintliga gång och cykelstråk från Velamsund till Värmdövägen

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplanen vann laga kraft i maj 2007, detta efter att 2004 års utställda förslag om 28 tomter minskats till 14 villatomter. Förslaget ändrades eftersom Länsstyrelsen inte godkänt dispens från strandskyddet. Detaljplanen breder ut sig över samma yta men ger större utrymme för naturmark än tidigare förslag.

Exploateringsavtal kopplat till antagandet av detaljplanen skrevs med Fastighets AB L E Lundberg, vilka skrivit köpekontrakt med Macfreeze AB om vidare överlåtelse av exploateringsområdet. Exploateringsavtalet övergick till den nya fastighetsägaren.

Exploatören åtog sig att utföra och bekosta:

- Nybyggnation och upprustning av väg (blivande lokalgator med vändplan m.m).
- Ombyggnad av Värmdövägen vid Velamsundsvägen och Graningevägen
- Utbyggnad av VA, med upprättande av nya förbindelsepunkter, omläggning av befintliga ledningar m.m.
- Parkarbeten avseende gångstigar, utsiktsplatser

Med exploateringsbidrag byggde kommunen ut gång- och cykelvägen mellan Velamsund och Värmdövägen.

Ovanstående punkter är nu genomförda.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget år 2007 redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	1020	-398	622
VA	1220	-356	864
Planarbete	656	-524	132
Netto	2 896	-1 278	1 618

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	1344	-1639	-295
VA	1358	-606	752
Planarbete	602	-602	0
Netto	3304	-2847	457

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 300 m VA-ledningar och 1600 m² lokalgata. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 40 tkr för gata och 11 tkr för VA-ledningar.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Start-PM godkännande 2003-08-12
- Planantagande 2007-03-05
- Laga kraftvunnen detaljplan 2007-04-11
- Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2013-09-23
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 43 månader mellan start-PM och planantagande.
- 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
- 80 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 14 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 138 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Antal nya bostäder 14 st
- Bostadsstorlekar: medelvärde 160 m²
- Tid för utbyggnad ca 4 år och ca 35 000 kr/ m²)
- Yta bostäder, 2240 m² BTA.
- Antal m nya VA-ledningar (meter ledning): 300 m
- Antal m och m² nya gator: 300 m, 1600 m²

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad (inkl arbete med exploateringsavtal) per ny bostad beräknas till 43 000 kr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata 1 170 tkr respektive VA 43 tkr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

I exploateringsavtalet bestämdes det att exploatören skulle ersätta kommunen med ett fast belopp för administration för uppföljning och kontroll av projektets genomförande. Den långa genomförandetiden har lett till betydligt högre kostnader för kommunen. På senare år har kommunen i exploateringsavtal omvandlat den fasta kostnaden för administration till rörlig vilket i detta fall hade varit ett bra alternativ.

Exploateringsavtalet reglerade inte att inflyttning inte fick ske innan slutbesiktning av allmänna anläggningar hade genomförts. När sedan exploatören sålde tomter och uppförde hus kom kravet att de boende skulle få tillgång till vatten och avlopp. För att lösa situationen tillät kommunen exploatören att koppla upp området mot det kommunala VA-nätet. Exploatören hade däremot ansvaret för att få vatten och avloppet att fungera inom området gentemot fastighetsägarna. Exploatörens ovana att driftsätta en VA-anläggning av detta mått medförde problem med driften av VA-anläggningen i området. Det medförde många upprörda samtal till kommunen och även uttryckningar från kommunens driftenhet. I kommande projekt bör det finnas skrivningar i exploateringsavtalet som säkerställer att de allmänna anläggningarna är klara innan inflyttning får ske.

Öppenhet och mångfald

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

