

## SLUTRAPPORT

---

# Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9134 Ekdungen

2011-11-16

David Arvidsson

KFKS 2007/79-251

## Sammanfattning

Syfte med projektet var att reglera byggrätter med tillfartsvägar och säkra allmäntillgängligt naturområde.



Planläggningen möjliggör 23 nya bostäder i form av 6 parhus och 11 friliggande villor. Befintlig kulturhistorisk intressant bebyggelse skyddas med planbestämmelser och får ej rivas eller förvanskas. Exploateringsavtal tecknades mellan exploatör och kommunen. Avtalet reglerades b.l.a att allmänna anläggningar byggs ut av exploatören och övertas av kommunen.

Planläggning påbörjades 2005-04-04 och detaljplan antogs 2007-06-18. Planen överklagades och vann laga kraft 2008-10-30. Utbyggnad av allmänna anläggningar slutbesiktigades och övertogs 2012-01-25.

Exploateringsavtal reglerade ej att samtliga fastigheter ska vara bebyggda innan kommunen övertar allmänna anläggningar. Kommunen har tagit över anläggningarna innan allt är bebyggt vilket innebär att kommunen kan få kostnader för att återställa gata om den körs sönder vid kommande byggnation. Kommunens motpart i exploateringsavtalet har varit en privatperson vilket exploateringsavtalet inte har varit anpassat efter. Exploateringsavtalet reglerade också en fast summa för genomförandet av detaljplanen, summan har överskridits. Samtliga förbättringsförslag är inarbetat i nya mallar och rutiner. Projektet avslutas med en netto på +700 000 kronor.

Nacka kommun  
David Arvidsson

## Innehållsförteckning

<b>I</b>	<b>Projektets syfte och mål.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....</b>	<b>4</b>
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	4
2.3	Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader) .....	5
2.3.1	Processen .....	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader .....	6
<b>3</b>	<b>Slutsatser och förslag på förbättringar .....</b>	<b>6</b>

# I Projektets syfte och mål

Projektet ligger på Sicklaön norr om väg 222 i anslutning till Skuru idrottsplats. Syftet med projektet 9134 Ekdungen var att skapa ett antal nya bostäder i form av enbostadshus och parhus samt anlägga nya tillfartsvägar och VA. Nya byggrätter består av småhusbebyggelse med i 6 st parhus (12 lägenheter) samt 11 st friliggande villor. Den befintliga villa Ekdungen bevaras och en mindre gårdsbyggnad kan uppföras i dess anslutning. Vidare säkras bergsknallen som allmäntillgängligt naturområde och en gångstig anläggs från Kapellvägen till sportängen.

Exploatören ska också projektera, utföra och bekosta de allmänna anläggningarna i enlighet med exploateringsavtalet. De anläggningar som utfördes är: nybyggnad av lokalgata med vändplan, upprustning av befintlig väg, komplettering med gångbana utmed Solsundavägen, nya va- och dagvattenledningar. Gångbanan utmed Solsundavägen ligger utanför detaljplaneområdet men inom exploateringsområdet.

## 2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

### 2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplanen medger 23 nya bostäder, 6 parhus och 11 friliggande villor. Villa Ekdungen bevaras genom planbestämmelser och bergknallen är allmän plats. Exploateringsavtal har tecknats, gator och parkvägar har byggts av exploatören och övertagits av kommunen. Övriga åtaganden som exploatören har gentemot kommunen är uppfyllda bortsett från att all bebyggelse på kvarteretsmark ej är uppförd. Endast två parhus är byggda men kommunen har ingen möjlighet att tvinga exploatören att bebygga inom en viss tid därför avslutas projektet innan all bebyggelse är utförd.

### 2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet tkr	ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	500	-30	470
Gata & park	400	-422	-22
VA	1900	-1751	149
Planarbete	929	-949	-20
Netto	3729	-3152	577

**Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:**

Verksamhet tkr	ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	500	-40	460
Gata & park	15344	-15545	-201
VA	2023	-1402	621
Planarbete	929	-1052	-123
Netto	18796	-18039	757

Skillnaden i den totala summan för gata och park beror på att det i den tidigare budgeten ej har tagits hänsyn till att det i exploateringsavtalet avtalats om att kommunen ska betala momsen för gata och parkanläggningar. Detta har gjorts genom att exploatören, efter godkänd slutbesiktning skickat en faktura för kostnaden inkl moms för de allmänna anläggningarna. I samma faktura ersätter exploatören för kostnaden exkl moms för de allmänna anläggningarna. Det får konsekvensen att kommunens omsättning ökar men nettot påverkas ej.

Nettoinvesteringar om 201 tkr för gata och park belastar tekniska nämnden genom avskrivning på 33år med 3% ränta. Avskrivningarna börjar löpa 2013 och avskrivningar och ränta för första året är cirka 12 tkr

Nettoinvesteringar om 1 402 tkr för VA belastar tekniska nämnden och skrivs av på 50 år med 4 % ränta. Avskrivningarna börjar löpa år 2012 och avskrivning och ränta för första året är cirka 85 tkr.

Realisationsvinst för mark uppgår till 460tkr.

Tillgångar som skapas i anläggningsregistret är 370m (1500 kvm) lokalgata, 280 m parkväg, 30 meter gångbana och 370 meter VA ledningar. Ungefärliga årliga kostnader för park är 4 tkr, lokalgata inkl gångbana 39 tkr och 10 tkr för VA-ledningar.

## 2.3 Nyckeltal och mått

### 2.3.1 Processen

Datum för start-PM	2005-04-01
Datum för planantagande	2007-06-18
Datum för laga kraftvunnen detaljplan	2008-10-30
Datum för genomförandebeslut	2011-03-14
Datum för slutbesiktning av allmänna anläggningar	2012-01-25
Datum för projektavslut (KS-beslut beräknat)	2013-12-16
Tid (månader) mellan start-PM och planantagande	26
Tid (månader) mellan planantagande och laga kraft.	16
Tid (månader) mellan planantagande och slutbesiktning.	54
Tid (månader) mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).	23
Tid (månader) mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).	104

### **2.3.2 Levererat projektresultat**

Projektet resulterade i 4900 kvm bostäder BTA i form av 6 parhus (totalt 12 lägenheter) och 11 friliggande villor. Endast 2 lägenheter i parhus är sålda. För närvarande ligger parhus ute till försäljning för 6,3 miljoner per lägenhet. Ytterligare projektresultat är 370 meter VA och lokalgata, 280 meter parkväg och 30 meter gångbana.

### **2.3.3 Kostnader**

- Planläggningskostnad per ny bostad är cirka 46 000 kronor
- Kostnader för allmänna anläggningar (gata, parkVA) per ny bostad är cirka 735 000 per bostad

## **3 Slutsatser och förslag på förbättringar**

Exploateringsavtal slöts med en privatperson utan erfarenhet av stadsbyggnadsprojekt och exploatören skulle bygga ut allmänna anläggningar. Anläggningarna överlämnades till kommunen innan planområdet är bebyggt vilket betyder att om gator riskeras köras sönder under utbyggnaden. Det är stor risk att kommunen får kostnader för reparation av gatorna. Efter att detta exploateringsavtal tecknades 2007 har Lagen om offentlig upphandling skärpts. Kommunen kan inte längre överlåta åt exploatören att bygga ut allmänna anläggningar. I nya exploateringsavtal uppstår inte denna problematik. Ett övergångsställe borde ha ingått i exploatörens åtagande, men i detta projekt bekostades det av kommunen. Rutiner har ändrats så att trafikenheten är med tidigt i stadsbyggnadsprojekten för att undvika liknande misstag i framtida projekt.

## *Öppenhet och mångfald*

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

