BILAGA 2

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9401 Område I Enbacken och Gösta Ekmans väg

2015-10-06
Jonas Nylander

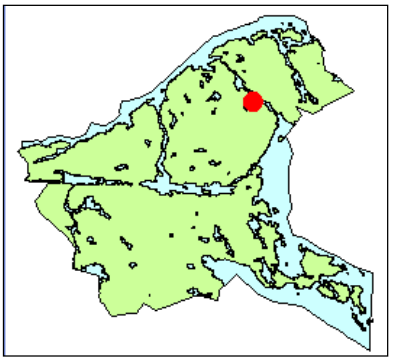
NACKA KOMMUN

Sammanfattning

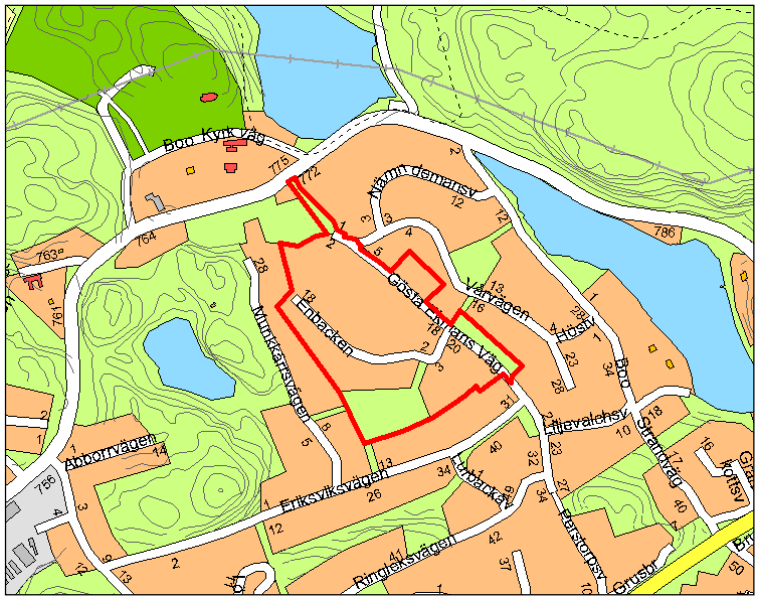
Målet med projektet var att ta fram en detaljplan som möjliggjorde permanentboende, bygga ut av vatten- och avloppsledningar och rusta upp vägarna.

Detaljplan 498 antogs i kommunfullmäktige 2010-05-24 och vann laga kraft 2010-10-29. Gatukostnadsutredning upprättades parallellt med detaljplanen och antogs i kommunstyrelsen 2010-05-03 och vann laga kraft kort därpå.

Projektet resulterade i fler och större byggrätter. Tio nya fastigheter medges i detaljplanen. VA har byggts ut och vägarna har rustats upp. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca -5 miljoner kr.



Översiktskarta.



Karta som visar projektområdet med röd linje.

Nacka kommun
Jonas Nylander

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 6

2.3 Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader) 6

2.3.1 Processen 6

2.3.2 Levererat projektresultat 7

2.3.3 Kostnader 7

3 Slutsatser och förslag på förbättringar 7

4 Projektet i bild 8

1 Projektets syfte och mål

Projekt 9401 Enbacken/Gösta Ekmans väg är ett förnyelseområde i Eriksvik i den östra delen av Boo.

Området är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som har fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Projektets syfte har varit möjliggöra denna ökade permanentbosättning genom att ge ökade byggrätter, kommunalt vatten- och avlopp samt bättre vägar.

Projektets huvudsakliga målsättning har varit ta fram en detaljplan för området och att bygga ut kommunalt vatten- och avloppsnät, rusta upp vägarna och säkra värdefull naturmark.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Kommunfullmäktige antog 2010 en ny detaljplan (DP 498) för området med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Områdets vägar har rustats upp och överförts till kommunen som nu är huvudman. Fastigheterna inom området har även fått större och fler byggrätter vilket gör att andelen permanentbosatt befolkning inom området förväntas öka under de kommande åren. Antal fastigheter i området var vid projektstart 36 stycken. Detaljplanen medger tio nya fastigheter varav majoriteten har bildats.

Allmänna anläggningar som har byggts ut är:

- Ombyggnad av två lokalgator Enbacken och del av Gösta Ekmans väg
- Anslutning och förlängning av Gösta Ekmans väg mot Värmdövägen
- Gångväg utmed Värmdövägen från Boo Kyrkväg till Gösta Ekmans väg
- Ombyggnad av trappa mellan Enbacken och Munkkärrsvägen
- Vatten- och avloppsledningar med tillhörande system
- Belysning och omläggningar av befintliga ledningar

Dessutom har värdefull naturmark övertagits.

Tillgångar som skapats och ska införas i anläggningsregistret är 1200 meter vatten- och avloppsledning och 1 000 meter gata (4000 kvadratmeter). Trappa (park) 65 meter . Området är integrerat i kommunens VA-verksamhetsområde.

Start-PM för detaljplan för del av Backeböl, Enbacken/Gösta Ekmans väg (Område I) godkändes av kommunstyrelsen 2005-05-09. I startPM anges att det förutsätts att enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, dvs. väg och

naturmark, ska fortsätta. Särskilda skäl till detta ansågs finnas eftersom kringliggande vägar och tillfartsväg till området (Eriksviksvägen) hade enskilt huvudmannaskap. I samrådsförslaget föreslogs dock kommunalt huvudmannaskap eftersom att nödvändiga vägupprustningar var betydligt mer omfattande än vad man känt till sedan tidigare. För att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap och för att förbättra områdets tillgänglighet skulle en helt ny väg byggas, en förlängning av Gösta Ekmans väg fram till Värmdövägen.

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2010-05-24 och vann laga kraft 2010-10-29.

Kostnaderna för upprustning av vägar och övriga allmänna anläggningar har finansierats genom uttag av gatukostnader. Fastigheter som betalat gatukostnader är de som ingår i detaljplaneområdet samt ytterligare fem närliggande fastigheter som bedömdes ha stor nytta av de upprustade vägarna.

Gatukostnadsutredning upprättades parallellt med detaljplanen och antogs i kommunstyrelsen 2010-05-03 och vann laga kraft kort därpå. Gatukostnadsutredningen satte ett takpris (med möjlighet till indexuppräkning) för fastighetsägarna.

Varken detaljplan eller gatukostnadsutredning överklagades vilket torde vara ett tecken på att fastighetsägarna i området såg en stor nytta med detaljplanen och dess genomförande.

Detaljprojektering gjordes av konsultfirman WSP.

Entreprenadupphandling gjordes i februari 2012 och uppdraget tilldelades Frentab.

De allmänna anläggningarna färdigställdes 2013-11-04. Garantibesiktning har i skrivande stund ännu inte utförts. Projektet kan trots detta avslutas i och med att gatukostnadsersättningarna har betalats.

Gatukostnaderna debiterades under februari 2014. Indexuppräkningen blev 12,8% vilket beräknades som skillnaden i index mellan tidpunkt för utställning av gatukostnadsutredning och tidpunkt för tilldelningsbeslut av entreprenör. Entreprenadindex 200 för vägentreprenader användes.

De verkliga gatukostnaderna översteg det indexreglerade takpriset med totalt cirka 860.000 kronor. Merkostnaden belastar kommunen. Orsak till fördyringen är att takpriset beräknades utifrån en förstudie och inte detaljprojektering som man göra idag.

Kommunen övertog naturmark från Eriksviks fastighetsägareförening vilket reglerades i en lantmäteriförrättning. Även inlösen av mark från enskilda fastighetsägare genomfördes i samband med vägutbyggnaden.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget (vid utbyggnadsPM) redovisat i tusentals kronor (tkr):

Verksamhet tkr	ink/Int	Utgifter	Netto
Väg/parkmark		-369	-369
Gata & park	11746	-16899	-5153
VA	5500	-5591	-91
Planarbete		-1664	-1664
Netto	17246	-24523	-7277

Projektets totala ekonomi redovisat i redovisat i tusentals kronor (tkr):

Verksamhet tkr	ink/Int	Utgifter	Netto
Väg/parkmark		-1703	-1703
Gata & park	13249	-14107	-858
VA	5692	-6493	-801
Planarbete	389	-2094	-1705
Netto	19330	-24397	-5067

Osäkra fordringar för gatukostnadsersättning, sammanlagt ca 700 tkr, kommer att komma in i framtiden. Två fastigheter har begärt anstånd med att betala gatukostnadsersättningen.

Planavgifter motsvarande ca 200 tkr beräknas inkomma för fastigheter som begär bygglov framöver.

Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna:
Gata: 140.000 kronor.
Park: Trappa 70.000 kronor. Naturmark 20.000 kronor.
VA: Spillvatten inklusive pumpar 42.280 kronor. Vatten 24.430 kronor.

2.3 Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader)

2.3.1 Processen

- Start-PM godkännande 2005-05-09
- Planantagande 2010-05-24
- Laga kraftvunnen detaljplan 2010-10-29
- Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2013-11-04
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2015-12-10

- 63 månader mellan start-PM och planantagande.
- 5 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 42 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 26 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 131 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Nya permanentbebodda villor 46 stycken.
- Yta bostäder, 7200 m^2 BTA.
- Nya VA-ledningar 1200 meter.
- Nya gator 1000 meter (4000 m^2).
- Ny trappa 65 meter (120 m^2).
- Naturmark cirka 18000 m^2.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny permanentbebodd bostad 45.500 kronor.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata 306.700 kronor respektive VA 141.100 kronor.
- Gatukostnader för tomt med andelstal 1,0: 252.000 kronor.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Detta har varit ett relativt smidigt förnyelseområde att hantera. Området var inte så stort och har haft tydliga avgränsningar. Fastighetsägarna har varit intresserade av den nya detaljplanen och dess genomförande. Trots detta tog planarbetet fem år vilket till stor del kan förklaras av att projektet prioriterades ner och placerades på väntelista under en tid. Även övergång från enskilt huvudmannaskap (startPM) till kommunalt huvudmannaskap bidrog till att planprocessen tog lite mer tid.

Den enskilt knepigaste frågan i projektet har varit Enbackens extrema lutning. Tyvärr har det inte varit möjligt att minska lutningen så mycket som vissa fastighetsägare önskat. Till viss del har situationen förbättrats genom att korsningen mellan Gösta Ekmans väg och Enbacken har höjts med två meter. Den fortsatt branta Enbacken innebär att sophämtning vid fastighetsgräns kommer att vara svår under vintern. Under denna period får fastighetsägarna istället placera sina insamlingskärl vid en upprättad plats i ovan nämnda korsning. Enbacken har fått hög prioritet i kommunens snöröjningsschema.

Ett förslag till förbättring är att mäta in de gränsrör som markerar fastighetsgräns mellan enskilda fastigheter och vägområdet. När vägarbetena utförs så försvinner ofta dessa gränsrör. Att ersätta förlorade gränsrör är dyrt och inget som kommunen vill betala om det inte är helt säkert att de fanns där från början och att de försvunnit på grund av kommunens arbeten. Det skulle därför underlätta om man med säkerhet visste vilka gränsrör som fanns på plats vid projektstart. Lämpligen mäts gränsrören in i samband med att grundkartan upprättas. Detta förbättringsförslag är inrapporterat i exploateringsenhetens kvalitetssystem.

4 Projektet i bild

Området angöring till Värmdövägen före utbyggnad. Flygbild från 2012.

Området angöring till Värmdövägen efter utbyggnad. Flygbild från 2014.

Korsningen Gösta Ekmans väg – Enbacken före utbyggnad. Flygbild från 2012.

Korsningen Gösta Ekmans väg – Enbacken efter utbyggnad. Flygbild från 2014.

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167