

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9387 Orminge Centrum

2015-10-12
Jan Eriksson
KFKS 2005/193-214

Sammanfattning

Orminge Centrum är beläget i kommundelen Boo, i nära anslutning till Värmdövägen. Via Värmdöleden finns möjligheter till goda kommunikationer med både bil och buss till och från Slussen.



Nacka kommun påbörjade 2005 arbetet med ett planprogram för området kring Orminge centrum. Programmet antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Tidplanen för planprogrammet har överskridits med cirka nio år, vilket medfört att kostnaderna överskridit den först beslutade budgeten. Orsakerna till den överskridna tidplanen är flera:

- Dels förändrades målbilden och omfattningen av projektet flera gånger under projektets gång, vilket även förändrade projektets förutsättningar. Bland annat återremitterades planprogrammet för vidare utredning av framtida badhus, bussterminal, infartsparkeringar, trafiklösningar och genomförandekonomi.
- Dels fördes flera dialoger med fastighetsägarna för att få till stånd en utveckling av centrumområdet, vilket föranledde särskilda satsningar på att göra projektet attraktivt för potentiella finansörer/aktörer.
- Dels förändrades kommunens organisation och tillsatta resurser över tid, vilket bland annat medförde ställtider där projektet inte drevs aktivt.

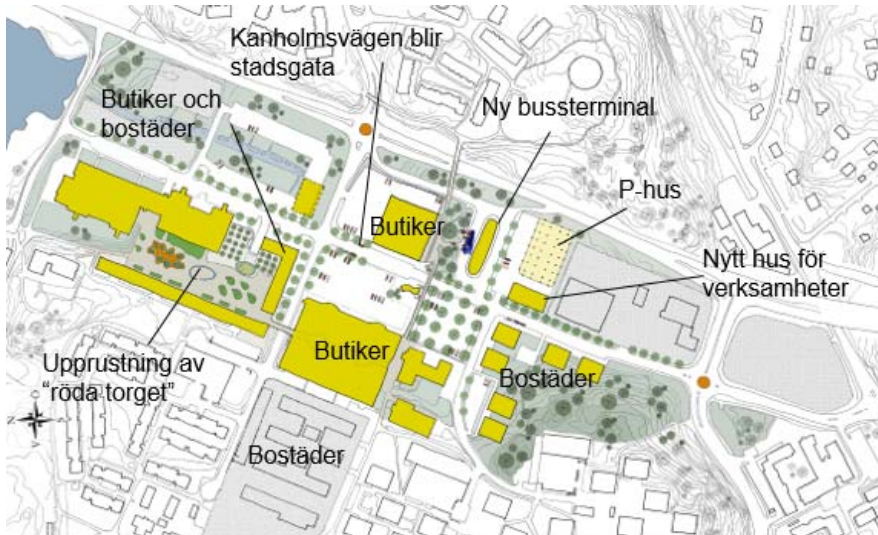
Framtagande av planprogrammet har medfört en ekonomisk kostnad som förväntas balanseras upp av intäkter från kommande stadsbyggnadsprojekt.

Innehållsförteckning

I	Projektets syfte och mål.....	4
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.....	7
2.3.1	Processen	7
2.3.2	Levererat projektresultat.....	8
2.3.3	Kostnader..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
2.3.4	Intäkter..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	9

I Projektets syfte och mål

Projektets syfte och mål fastställdes i den start-PM som antogs 2005-08-22. I start-PM fastställs inga konkreta mål, utan beskriver att projektet syftar till att realisera den målbild som framställts av kommunen tillsammans med fastighetsägare och andra intressenter.



Målbilden fanns visualiserad i en bilaga (se bild ovan) och projektet beskrevs enligt följande:

”I programmet utgör målbilden en viktig del. Tonvikten i programarbetet kommer att ligga mer på information och kommunikation och mindre på framtagandet av nya utredningar. En utredning som dock kommer att behövas är en beräkning av antalet P-platser i framtiden. Inom projektgruppen för målbildsarbetet har några av fastighetsägarna uttryckt en oro över att antalet parkeringsplatser eventuellt skulle kunna minska vid genomförandet av målbilden. En noggrannare trafikanalys för hela centrumområdet kommer också att behöva göras. I samband med programarbetet kommer en digital 3D-modell över Orminge centrum tas fram. Modellen kan sedan efter hand vidareutvecklas och bl.a. visualisera hur området kan upplevas med olika bebyggelsealternativ och trafiklösningar.”

I programmet presenterades följande mål som ska uppnås efter genomförd detaljplanering:

- Ett levande stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande.
- Ett attraktivt stadsdelscentrum som för boende, besökare och företag.
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Konkreta mål saknades i start-PM från 2005 och flera förutsättningar förändrades under projektets gång, vilket medfört att tonvikten i programmet skiftat från utökade dialogaktiviteter till att regelrätt klargöra förutsättningar för kommande detaljplaner. Under projektets gång tillkom flera viktiga beslut som innebar nya förutsättningar för projektet.

Planprogrammet återremitterades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde belysas bättre. 2011 presenterades en fördjupad studie med en lösning för bussterminalen, infartsparkering och trafikföring med mera.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav beslut om programsamråd II 2013-12-11. Därefter gavs ett tilläggsuppdrag 2014-01-22 till stadsbyggnadsprojektet att ta fram en redovisning av ett alternativt programförslag med bibehållet Hantverkshus och föreslagen bussterminal i ett sydligare läge. Därutöver skulle programförslaget genomförandefrågor belysas i större utsträckning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte 2015-06-24 att kommunstyrelsen skulle anta planprogrammet med bland annat följande medskick:

- Beteckningen badhus ska tas bort, då annan placering för badhuset redan beslutats och ersätts med verksamheter och bostäder.
- En bussterminal utomhus, förslagsvis genom förlängning/uppgradering av den befintliga ska anges som alternativ till den inbyggda terminalen.
- En ytterligare högre byggnad planeras in på kommunal mark.
- Exploateringsgraden på Hantverkshuset ska öka.

Ett planprogram antogs 2015-09-28 av kommunstyrelsen. I planprogrammet presenteras bland annat förslag på trygga, attraktiva och tillgängliga lösningar för framtida behov av kollektivtrafik samt förslag på ny bebyggelsestruktur som inrymmer bostäder, kommersiell och offentlig service samt fritid och kultur. Planprogrammet avser att förbättra orienterbarheten och tillgängligheten samt öka tryggheten i centrumområdet, t.ex. med nya gång- och cykelstråk i centrum. De mål som kan utläsas ur start-PM från 2005 kan anses ha uppfyllts då de utredningar som nämnts i start-PM har genomförts.

Då kommande detaljplaner kommer att utvecklas utifrån det planprogram som framställts så kommer full måluppfyllelse att nås när detaljplanerna genomförts.

2.2 Projektets ekonomi

2005 års beslutade budget redovisad i tkr exklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	20 000		20 000
Gata	3 944	-6 459	-2 515
Planarbete	532	-12 084	-11 552
Netto	24 476	-18 543	5 933

Projektets totala ekonomi år 2016, redovisat i tkr exklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata	3 987	-5 592	-1 605
Planarbete	0	-16 629	-16 629
Netto	3 987	-22 221	-18 234

En viktig skillnad mellan projektets budget jämfört med projektets utfall är att projektets budget även inkluderar de intäkter som hör till kommande detaljplanearbeten, vilket framgår av posten ”mark”. Den budgeterade intäkten på 20 miljoner kronor på posten ”mark” inkluderar således intäkter från kommande markförsäljningar och markupplåtelser.

Utfallet på posten ”gata” kan härledas till anläggandet av en infartsparkering för cirka 100 parkeringsplatser som anlades mellan 2004-2006 för att fylla behovet av infartsparkering inom området. Den kostade 5,6 miljoner att anlägga och medfinansierades av SL med knappt fyra miljoner.

I 2005 års beslutade budget redovisade posten ”planarbete” både utfall och intäkt av detaljplanläggning för Nybackakvarteret. I projektets utfall 2015 redovisar posten ”planarbete” endast utfall av programarbete.

Kostnaderna för projektet överförs till de stadsbyggnadsprojekt som är kopplade till samordningsprojektet för Orminge centrum (9438). Programkostnaderna fördelas ut baserat på andel tillkommande ljus BTA enligt nedanstående fördelningsnyckel. Detaljplaner i etapp 3, se sidan 88 i programmet, är ännu inte startade vilket innebär att kostnaden kommer att läggas över på samordningsprojektet för att senare föras vidare till kommande stadsbyggnadsprojekt.

Kostnaden för anläggandet av en infartsparkering får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Fördelningsnyckel för ProgramkostnaderOrminge C [9387]							
Ekonomi per 2016-06-09 (Qlikview)	Utfall (SEK)						
Programkostnader	16 628 620						
Pågående Projekt	BTA	BTA	BTA(x1)	BTA(x0.5)	BTA	Fördelning	Fördelningsbelopp
	Bostäder	Övrigt	Bo(Faktor)	Övrigt(Faktor)	Tot(Faktor)	%	SEK
Nybackakvarteret [9435]	21 000	0	21 000	0	21 000	13,4%	2 232 743
Santräsk och Ormingehus [9436]	43 000	13 100	43 000	6 550	49 550	31,7%	5 268 210
Knutpunkten och Hantverkshuset [9437]	45 000	15 000	45 000	7 500	52 500	33,6%	5 581 858
Summa							13 082 811
Återstående (att tillföras senare projekt)							
Ettapp 3A, Kanholmsvägen	21 800	1 300	21 800	650	22 450	14,4%	2 386 909
Ettapp 3B, Utövägen	10 900	0	10 900	0	10 900	7,0%	1 158 900
Summa							3 545 809
Summa	141 700	29 400	141 700	14 700	156 400	100,0%	16 628 620
Anläggning	1 605 438						
Infartsparkering vid Santräsk, anläggning driftsatt 2005							
Ekonomi per 2016-06-09 (Qlikview)	18 234 058						

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM för detaljplaneprogram	2005-03-22
Beslut om samråd 1	2008-12-18
Samrådstid 1	dec. 2008-mar 2009
Beslut om återremittering	maj 2010
Samrådstid 2	mar. 2013-maj 2013
Beslut om samråd 2	2013-12-11
Antagande av detaljplaneprogram	2015-09-28
Projekta avslut (KS-beslut beräknat)	2016-11-28

Tidplanen för planprogrammet har överskridits med cirka nio år, vilket medfört att kostnaderna överskridit den först beslutade budgeten. Orsakerna till den överskridna tidplanen är flera:

- Dels förändrades målbilden och omfattningen av projektet flera gånger under projektets gång, vilket även förändrade projektets förutsättningar. Bland annat återremitterades planprogrammet för vidare utredning av framtida badhus, bussterminal, infartsparkeringar, trafiklösningar och genomförandekonomi.
- Dels fördes flera dialoger med fastighetsägarna för att få till stånd en utveckling av centrumområdet, vilket föranledde särskilda satsningar på att göra projektet attraktivt för potentiella finansörer/aktörer. 2011 genomfördes en platsvarustrategiutredning i syfte att öka projektets attraktivitet.

- Dels förändrades kommunens organisation och tillsatta resurser över tid, vilket bland annat medförde ställtider där projektet inte drevs aktivt.

2.3.2 Levererat projektresultat

Det levererade projektresultatet utgörs av planprogrammet med underliggande utredningar och analyser varav några belyses nedan;

- I samband med programarbetet uppfördes en infartsparkering om 5 000 kvadratmeter i anslutning till Sarvträsk och Ormingehus. En geoteknisk undersökning av Sarvträsk och Ormingehus genomfördes.
- En fördjupad bussterminalutredning har genomförts som grund för utformning av terminalen.
- En trafikutredning som beskrev den planerade bebyggelsens påverkan på det befintliga trafiknätet. Trafikutredningen visade på vilka åtgärder som behöver genomföras för att en bussterminal ska kunna anläggas.
- En groddjursinventering i Sarvträsk har genomförts.
- En dagvattenutredning har genomförts för att bl.a. utreda hur den planerade exploateringen kommer att påverka de befintliga ledningsnäten och mottagande recipienter.
- En höghusstudie med tillhörande solstudie har genomförts.
- Inventering av kulörer i Orminges kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.
- Ett konstprogram har tagits fram.
- Flera rapporter om olycksrisker och en riskbedömning avseende Orminge panncentral har tagits fram.
- En strategi för planprogrammets genomförande har tagits fram.
- En preliminär miljöredovisning som beskrev konsekvenser på miljön samt identifierade viktiga miljöaspekter som bör beaktas i kommande planarbete.
- En platsvarustrategi har tagits fram.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet har pågått under en lång period och har därmed präglats av förändringar och nya förutsättningar såsom exempelvis nya politiska direktiv. Därutöver förändrades kommunens organisation och tillsatta resurser över tid, vilket bland annat medförde ställtider där projektet inte drevs aktivt.

En förändring som skett i organisationen sedan projektets start är införandet av projektprocesser, styrgrupper och en strategisk enhet. Dessa förändringar kan bättre bidra till en mer kontinuerlig dialog, tydligare projektstyrning samt kommunalt helhetsgrepp.

Ett förslag på förbättring är att kontinuerligt uppdatera gällande styrdokument för bästa samsyn och effektivitet i projektet.

Öppenhet och mångfald

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

