

## SLUTRAPPORT

---

# Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9208 Sofieberg

2017-03-29  
Cecilia Marholm  
KFKS 2007/228-251

## Sammanfattning

Enligt Start-PM var syftet med projektet att utöka antal verksamhetslokaler för användning av kontor, tillverkning samt lager i anslutning till befintligt arbetsområde.

Beslut om Start-PM togs i Kommunstyrelsen den 18 januari 2002 som sedan skulle bli reviderat. Det reviderade Start-PM godkändes av kommunstyrelsen den 19 september 2005. Detaljplanen vann laga kraft den 28 juni 2007 och ett exploateringsavtal tecknades och vann laga kraft den 11 juli 2007.

Projektet resulterade i att verksamhetslokalerna ökade i form av en tillbyggnad om 1 800 kvm BTA i anslutning till befintlig byggnad för verksamheter omfattande cirka 17 000 kvm BTA. Inga allmänna anläggningar byggdes ut inom planområdet. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på cirka 536 000 kr med anledning av ett bidrag från exploitören till allmänna anläggningar inom Finntorps programområde.



*Översiktskarta*

Nacka kommun  
Cecilia Marholm

# Innehållsförteckning

<b>1</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.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	5
2.3.1	Processen .....	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	5
2.3.3	Kostnader .....	5
<b>3</b>	<b>Slutsatser och förslag på förbättringar .....</b>	<b>5</b>

# **I Projektets syfte och mål**

Fastigheten 107:3 utgör ett centralt beläget arbetsområde vid Ryssviksvägen i Finntorp. Enligt Start-PM var syftet med projektet att utöka antal verksamhetslokaler för användning av kontor, tillverkning samt lager i anslutning till befintligt arbetsområde.

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

### **2.1 Uppfyllelse av projektmål**

Start-PM godkändes av Kommunstyrelsen 18 januari 2002 som sedan skulle bli reviderat. Enligt Start-PM då, föreslogs 2500 nya arbetsplatser och ca 40 nya bostäder. Eftersom exploateringen skulle bli så kraftig med påverkan på trafikförsörjningen fick detaljplanearbetet därmed ligga vilande i avvaktan på ett programarbete för Finntorp. Programarbetet ledde till att exploateringsgraden för arbetsområdet föreslogs sänkas betydligt i förhållande till tidigare Start-PM.

Det reviderade Start-PM godkändes av Kommunstyrelsen 19 september 2005. Kommunstyrelsen godkände att etapp 1 skulle genomföras enligt föreslagen tidplan medan etapp 2 skulle kunna genomföras först efter ett programbeslut för Finntorpsområdet. Etapp 1 avser en tillbyggnad om cirka 1 800 kvm BTA i anslutning till befintlig byggnad för verksamheter omfattande cirka 17 000 kvm BTA. Etapp 2 avser en nybyggnadsdel som skulle påbörjas direkt när beslut om program för Finntorp godkändes. Utredningar och förstudier påbörjades för etapp 2 men blev sedan vilande. Etapp 2 har inte fortsatt sin process.

Detaljplanen blev antagen den 28 maj 2007 av KF och vann laga kraft 28 juni 2007. Ett exploateringsavtal tecknades och vann laga kraft den 11 juli 2007.

Inga allmänna anläggningar byggdes ut inom planområdet och i och med det skedde heller ingen slutbesiktning. Nacka kommun har tagit ut ett bidrag om 960 000 kronor av exploatören för allmänna anläggningar utanför planområdet i enlighet med det planprogram för Finntorp som kommunstyrelsen beslutade om i november 2006. Planerna för Finntorp lades ned i och med att arbetet med Nacka stad påbörjades.

## 2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr exklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata/Park	1 092	-1 600	-508
Planarbete	0	-335	-335
<b>Netto exkl VA</b>	<b>1 092</b>	<b>-1 935</b>	<b>-843</b>
VA	600	0	600
<b>Netto inkl VA</b>	<b>1 692</b>	<b>-1 935</b>	<b>-243</b>

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr exklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata/Park	1 057	-624	433
Planarbete	181	-66	115
<b>Netto exkl VA</b>	<b>1 238</b>	<b>-690</b>	<b>548</b>
VA	0	-12	-12
<b>Netto inkl VA</b>	<b>1 238</b>	<b>-702</b>	<b>536</b>

Det kan vara svårt att jämföra det två tabellerna då det gått många år mellan den första beslutade budgeten och det slutliga utfallet. Utgifter och i viss mån även intäkter har bokats på fel aktivitet vilket är svårt att ändra i efterhand.

Nacka kommun har enligt gällande exploateringsavtal tagit ut 960 000 kronor i bidrag till allmänna anläggningar för planprogrammet för Finntorp. 80 000 kronor betalas kvartalsvis enligt överenskommelse om avbetalningsplan och den första inbetalningen skedde andra kvartalet 2016. Hittills har inbetalningarna skett enligt plan. Sista inbetalning är tänkt att inkomma första kvartalet 2019.

## 2.3 Nyckeltal och mått

### 2.3.1 Processen

- 18 månader mellan reviderat start-PM och planantagande.
- 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
- 140 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

### 2.3.2 Levererat projektresultat

- 1 800 kvm BTA lokal.

### 2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per kvm lokaler uppkom till 63 kronor
- Bidrag till allmänna anläggningar (i Finntorp) per kvm lokaler uppkom till 533 kr.

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

Efter att utbyggnaden var färdig startades en process om att ytterligare utveckla fastigheten innan projektet avslutades. Mycket tid lades ner på att diskutera den tilltänkta planändringen samt olika alternativ för tillkommande bostadsbebyggelse. Efter en tid lades ärendet ner då exploatören insåg att det inte var möjligt att genomföra ett ytterligare projekt just då. Samtidigt bad de även om en avbetalningsplan för exploateringsbidraget som nämns ovan.

Hade ursprungsprojektet istället avslutats och ett nytt startats för den nya etappen hade kommunen fått in pengar tidigare och många frågor som uppkommit i efterhand hade fått hanterats utanför projektet vilket minskat belastningen på exploateringsenheten.

## *Öppenhet och mångfald*

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

