

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 930 I Område F

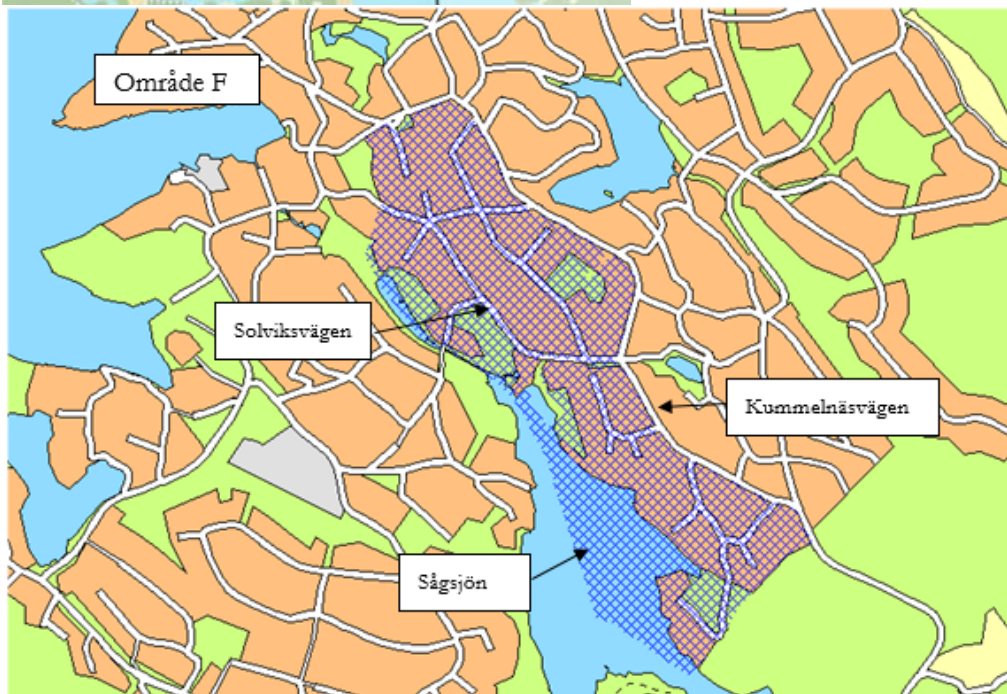
2017-06-19

Björn Bandmann

KFKS 2011/261-251

Sammanfattning

Projektets syfte har varit att möjliggöra permanentboende, genom att ge ökade byggrätter, kommunalt vatten- och avlopp och förbättra vägarnas standard. Kommunen beslutade om att planera området för enskilt huvudmannaskap efter att ha rådfrågat boende. Detaljplanen antogs 2009-02-02 och vann laga kraft 2010-10-21. Inom ramen för område F renoverades Sågsjöbadet och gångvägen till badet. Parkeringsplatser har tillskapats i anslutning till badet. En lärdom är att i framtiden bör fastighetsägarnas pump finnas tillgänglig innan anslutningsavgift erläggs så fastighetsägaren inte ska behöva vänta på pumpen i onödan.



Nacka kommun

Björn Bandmann

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.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7

I **Projektets syfte och mål**

Projekt 9301 Område F är ett förnyelseområde i Norra Boo. Området gränsar i söder till Sågsjön och i norr till Kummelnäsvägen.

Området har tidigare varit ett fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp. Ägarna till fritidshusen har succesivt bosatt sig permanent i sina hus. Gällande tomtindelning och vägnät skulle i huvudsak behållas i syfte att bevara områdets karaktär. Området bestod av 146 fastigheter och detaljplanen föreslog 22 nya småhusfastigheter.

Projektets syfte har varit möjliggöra denna ökade permanentbosättning genom att

- Ge ökade byggrätter
- Bygga ut kommunalt vatten- och avlopp
- Förbättra vägarnas standard
- Underhålla värdefull naturmark t e x området kring Sågsjöbadet.
- Upprustning av Sågsjöbadet och gångvägen till badet, inom ramen för utbyggnad av område F
- Parkeringsplatser tillskapas i anslutning till badet.
- I området har en fastighet reserverats för en förskola

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

2.1 **Uppfyllelse av projektmål**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte 2008-11-12 att en del av planområdet bestående av Sågsjöbadet, GC-väg och parkering lyfts ur detaljplanen för Område F (Solviksområdet) för att få kommunalt huvudmannaskap, då vägföreningen inte ville vara huvudman för badet. Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Område F 2009-02-02 med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Utbyggnaden för badet låg inom ramen för utbyggnad av område F.

- Byggrätter har tillskapats
- Kommunala vatten- och spillvattenledningar är utbyggda
- Vägarnas standard har förbättrats. Oklart vilken hållfasthet som vägarna har.
- Sågsjöbadet underhålls av kommunen och gångvägen till badet är utbyggd.
- Parkeringsplatser har tillskapats i anslutning till badet.
- I området har en fastighet reserverats för en förskola som är under uppförande (tillhör inte område F)
- Två fastigheter med kommunen som markägare har sålts.

Inga målområden har prioriterats i projektet.

Start-PM för detaljplan Område F godkändes av Områdesnämnden 2001-06-13 med föreslaget enkelt planförfarande, då planen endast skulle beröra en mindre del av fastighetsägarna. Planarbetet syftade till att möjliggöra en friliggande villabebyggelse på befintliga tomter samt att vägarna rustas upp och att området försågs med kommunalt vatten och avlopp.

Ett nytt Start-PM godkändes 2003-03-12 för övergång till normalt planförfarande, då enkelt planförfarande inte var möjligt att tillämpa.

Kommunen arbetade mycket med medborgardialog. Det var en referensgrupp och kvartersdialoger kring detaljplanen. Det anordnades ett särskilt seminarium om enskilt och kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen för Område F gick ut på samråd juni 2007 på delegation av planchefen. Under samrådstiden ställdes två alternativ mot varandra, enskilt eller kommunalt huvudmannaskap. Telefonomröstning bland fastighetsägarna föreslog enskilt huvudmannaskap. Kommunen gick på den linjen.

Detaljplanen hade utställning under november 2007 och antogs 2009-02-02 och vann laga kraft 2010-10-21.

Detaljprojekteringen för område F, förutom Solviksvägen gjordes av konsultföretaget Markstyrkan med början hösten 2011-09-01 till 2012-03-15. Entreprenadupphandlingen tilldelades Frentab. Kontrakt tecknades 2013-01-18. De allmänna anläggningarna VA och väg färdigställdes. Entreprenaden godkändes 2013-10-31. Garantibesiktningen utfördes och godkändes 2016-11-24.

Innan planläggningen var klar gjordes en detaljprojektering av Solviksvägen, som utfördes av WSP. VA för område F och Värmdös VA-ledningar genom området lades ner i vägen. Arbetet utfördes av SVEAB.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr inklusive VA: (Utbyggnads-PM)

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Netto	21 056	43 628	-22 572

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	9 555	-156	9 399
Gata/Park	3 923	-4 354	-431
Planarbete/Explo	1 431	-6 158	-4 727
Netto ex VA	14 909	-10 668	4 241
VA	22 569	-34 352	-11 783
Netto inkl. VA	37 478	-45 020	-7 542

Kostnaden för planarbete beräknas till 1,5 mkr. Resterande kostnader utgörs av resurser, projektledning och administration

- Tillgångar (4000 m VA-ledningar) som skapats och deras bruttovärde (inkomster och kostnader) ska läggas in i anläggningsregistret.
- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna. VA-anläggningar 150 000 kr/år, 100 000 kr/år för Sågsjöbadet, enligt dokument "Schablon för DoU" under rubriken Drift & Förvaltning.
- Realisationsvinst för 9 167 tkr

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- 92 månader mellan start-PM och planantagande.
- 20 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 57 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 20 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 192 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- 168 fastigheter med byggrätt
- Tid för utbyggnad 12 månader
- För förnyelseområden uppskattas den totalt medgivna byggrätten inom planen, 30000 kvm BTA
- Inga lokaler
- 4000 m nya VA-ledningar (meter ledning)

2.3.3 Kostnader

- 35 700 kr Planläggningskostnad per ny bostad Fastighet
- 204 000 kr Kostnader för allmänna anläggningar VA per ny bostad

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Detaljplanen har genomförts med enskilt huvudmannaskap för vägarna och kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp.

Utmaning i detta projekt har varit att

- Se till att vägföreningen bygger sina vägar efter planbestämmelsen så att tillräcklig hållfasthet uppnås
- Svårigheter att påverka och uppmuntra till motsvarande standard som en kommunal väg kräver som t e x belysning och gångbana.
- Svårighet vid samordnad entreprenad, att fördela kostnader rättvist mellan parterna.
- En lantmäteriförrättning genomfördes för detaljplanen. Alla fastighetsgränser följde inte de tänkta fastighetsgränserna i detaljplanen, Detta ledde till att projektering av anslutningspunkter hamnade inne på kvartersmark. Vägföreningen blev då tvingade att skriva separata avtal med fastighetsägarna för att entreprenaden skulle fortgå utan stillestånd.

Förbättringsförslag

- Pumparna ska delas ut innan kommunens anslutningspunkter är klara, så att fastighetsägarna inte ska behöva vänta på att relationshandlingar är klara.
- Pumparnas läge ska anges i frischaktsavtal så att det blir bästa möjliga placering åstadkoms.

Det vi gjorde bra:

- Kommunen arbetade mycket med medborgardialog. Det var en referensgrupp och kvartersdialoger kring detaljplanen. Det anordnades ett särskilt seminarium om enskilt och kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Detta gjorde att de boende kände sig delaktiga i planen.
- Förberedde entreprenören på att vara hjälpsam och tillmötesgående och ge mycket information till de boende. Detta medförde att de boende fick mer förståelse för de olägenheter som uppkom under byggnationen.

Öppenhet och mångfald

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

