

SLUTRAPPORT

Projektavslut för Stadsbyggnadsprojekt 953 I Lännbohöjden

2018-05-02

Björn Bandmann

KFKS 2007/72-214

Sammanfattning

Projektets syfte och mål har varit att uppföra ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Lännbohöjden, där den tidigare Lännboskolan låg. Detaljplanen för bostäderna antogs av KF 2014-02-03 och vann laga kraft 2014-03-05.

Byggnaderna med 84 lägenheter, placerades på redan plana ytor för att ta hänsyn till terrängen och vegetationen. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna behålls för allmänheten. Syftet och mål med detaljplanen har uppnåtts. Projektets netto blev +21,7 miljoner kronor.



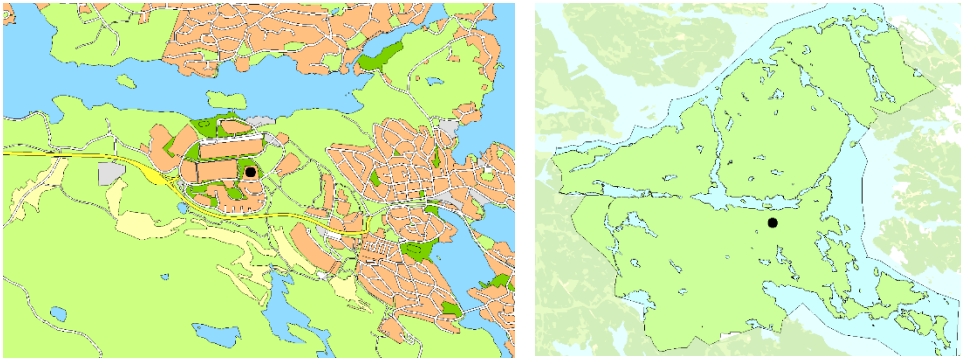
FLYGVYILLUSTRATION ÖVER KVARTER

Nacka kommun
Björn Bandmann

Innehållsförteckning

I	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.....	5
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	6

I Projektets syfte och mål



Detaljplanens syfte och mål är

- att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Lännbohöjden med ett 80-tal lägenheter.
- Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar.
- Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten.
- Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

BoKlok är ett bolag utvecklat av Skanska och Ikea, som är ett bolag som har som affärsidé att bygga billigt och effektivt och därigenom få så låga kostnader som möjligt. Grundläggningen ska vara på så plan mark som möjligt, så att kostnaderna för sprängning minimeras. Lännbohöjden är en lämpligt tomt där tidigare Lännboskolan legat. Boklok vill bygga hållbart och i sitt nya koncept bygger de flerfamiljshus i trä. En stor kostnad är trapphus. Bo Klok bygger loftgångshus, för att minimera kostnaderna för trapphus. Varje hus har ett trapphus. Husen byggs prefabricerade, d v s att husen byggs i element på fabrik och monteras på arbetsplatsen. Detta förkortar byggtiden och minimerar vädrets påverkan under byggtiden. BoKloks affärsidé är att låginkomsttagare ska kunna köpa en nyproducerad lägenhet till en låg kostnad. Husen med 84 lägenheter stod inflyttningsklara årsskiftet 2016/2017.

BoKlok har tillsammans med kommunen ingått ett exploateringsavtal som tillsammans med detaljplanen antogs 3 februari 2104 och vann laga kraft i mars 2014.

Följande projektmål och syften har uppfyllts

- Flerbostadshus med 84 lägenheter med upplåtelseform bostadsrätt, har byggts på Lännbohöjden
- Hänsyn har tagits till terrängen. Husen placerades på redan plana och hårdgjorda ytor. Vi har sparat en för området väsentlig bergsformation, samt sparat träd så långt det har varit möjligt
- Allmänheten har tillgång till gångvägar mot Gröna dalen och ner till Fisksätra centrum.

Under 2005 fick kommunens exploateringsenhet i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploatören Skanska AB.

Start-PM för detaljplanen Lännbohöjden godkändes av KS 2008-02-11, § 31. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploatörens önskan men återupptogs i april 2011. Skanska meddelade efter samrådet att de inte kunde bygga Lännbohöjden utan ville lämna över markanvisningen till BoKlok Housing AB. Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av program- och detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska AB till BoKlok Housing AB. Detaljplanen antogs av KF 2014-02-03 och vann laga kraft 2014-03-05. Del av kommunens fastighet Erstavik 26:19 såldes till BoKlok 2014.

Detaljprojekteringen för de allmänna anläggningarna för Lännbohöjden gjordes av kommunens vägenhet. Entreprenadupphandlingen tilldelades Skanska Asfalt AB, vilken var en av tre ramavtalsentreprenörer. De allmänna anläggningarna avsåg nya VA-ledningar, Gång- och cykelväg från busshållplatsen upp till huvudinfartern samt flytt av gångväg med trappor till området. Gång- och cykelväg var en förutsättning för att tillgänglighet för funktionshindrade ska kunna tillgodoses. Inget målområde för hållbart byggande har prioriterats.

2.2 Projektets ekonomi

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

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Netto	26 493 775	-3 559 784	22 933 991

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	20 890 000		20 890 000
Gata/Park	5 368 824	-5 735 072	-270 308
Planarbete	1 500 000	-1 657 391	-157 391
VA	1 942 056	-648 006	1 294 050
Netto	29 700 880	-8 040 449	21 756 351

- Kommunens kostnader ökade från utbyggnads PM p g a förstärkningsåtgärder och gjutning av ny mur
- GC-väg och VA-ledningar 170 meter som skapats och deras bruttovärde (inkomster och kostnader) ska läggas in i anläggningsregistret.
- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna. Gångväg, trappa, VA är 45000 kronor.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- 72 månader mellan start-PM och planantagande.
- 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
- 38 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 14 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 124 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- 84 bostäder
- 2-4 rum lägenheter
- 28 månader byggnation av allmänna anläggningar inkl. flerbostadshusen
- 7200 kvm ljus BTA.
- 170 m nya VA-ledningar (meter ledning)
- 170 m ny gc-väg
- 0 kvm nyanlagd park

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad 19 000 per ny bostad
- Kostnader för allmänna anläggningar 67 000 per ny bostad.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

- Detaljplanen fram till samråd utarbetades av kommunen o Skanska. Efter överlåtelse av markanvisningen kunde detaljplanen arbetas om tillsammans med Boklok och gå direkt till granskning utan att tappa tid.
- Husen följer i huvudsak gestaltungsprogrammets idéer.

- Det är viktigt att ha en flexibel entreprenör kan ta initiativ själva och inte behöver förlita sig på ritningar, då denna typ av projekt är svåra att projektera. Skanska asphalt var inte så flexibla som förväntas av ramavtalsentreprenörer.

Öppenhet och mångfald

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

