

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9627 Älta centrum Stensö – Övergripande programfrågor

2018-10-09

Gustaf Davidsson

KFKS 2012/969-214

Sammanfattning

Syftet med projektet har varit att utveckla området runt Älta centrum till en attraktiv och långsiktigt hållbar stadsdel i enlighet med visionen *Ännu mera Älta*.

Kommunen antog redan 2004 ett planprogram för Älta C och dess närområde i samarbete med JM AB som då var den stora fastighetsägaren i området. Delar av detta program hann genomföras innan Wallenstam AB tog över JM:s fastighetsbestånd i Älta. Wallenstams idéer kring Älta centrums utveckling skilde sig så pass mycket från det tidigare programmet att kommunen beslutade att ett nytt program behövde upprättas. Detta program föreslås nu avslutas.

Kommunstyrelsen fattade ett inriktningsbeslut för Älta centrums utveckling den 11 februari 2013. Inriktningsbeslutet innebär att kommunstyrelsen godkände avsiktsförklaring och programavtal som projektet tecknat med Wallenstam.

Projektet har levererat ett detaljplaneprogram, *Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum*, antaget av kommunstyrelsen den 28 september 2015. Projektet har även levererat ett ramavtal med Wallenstam AB som reglerar genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet. Ramavtalet godkändes av kommunfullmäktige den 14 dec 2015.

Utgifterna i projektet har överstigit budget bl.a. till följd av en omfattande medborgardialog och kommunikationsinsatser, beslut att utlysa parallella arkitektuppdrag och ökade projektlednings- och utredningskostnader.

Inkomsterna har överstigit budget till följd av att ett programavtal ingicks med Wallenstam AB. Wallenstam förband sig i programavtalet att dela kostnaderna för programmets framtagande lika med kommunen.

Utgifter och inkomster föreslås överföras till stadsbyggnadsprojekten Älta centrum etapp A&B och etapp E samt till samordningsprojektet för Älta centrum. De utgifter som inte täcks av projektets inkomster förväntas balanseras upp av intäkter från markförsäljningar i pågående och kommande stadsbyggnadsprojekt som möjliggjorts av detaljplaneprogrammet.



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 | 7 |
| 3 | Slutsatser och förslag på förbättringar | 7 |

I Projektets syfte och mål

Projektet har omfattat Älta centrum och dess närhet och syftet har varit att utveckla detta område i enlighet med visionen *Ännu mera Älta*.

Följande mål sattes upp för projektet i samband med att inriktningsbeslut om att påbörja arbetet fattades:

- Nya och bättre mötesplatser skapas centralt i Älta, nära idrott, kultur och service. Mötesplatserna utformas på ett sätt som stärker möjligheterna till socialt liv och möten.
- Älta kompletteras med nya idrottsanläggningar med central roll och lokalisering.
- Kulturens roll i Älta stärks.
- Älta centrum får en bättre lokalisering och utformning för att stärka centrumets konkurrenskraft och därigenom Ältabornas tillgång till service.
- Förbindelserna mellan Ältas olika delar och omvärlden förbättras. Det blir ännu lättare än idag att ta sig från Älta ut i naturen. I Älta skapas fler trygga och attraktiva cykel- och gångstråk.
- Bostadsutbudet i Älta blir större och bredare. Till exempel kan det finnas behov av boenden för t.ex. studenter och seniorer.
- Nya byggnader i Älta gestaltas med ett eget starkt uttryck som framhäver kvaliteterna i den befintliga bebyggelsen.
- Framtidens Älta ska präglas av modern tekniska lösningar med tydlig miljöprofil.
- Befolkningen i Älta ska öka så att den stödjer ett förstärkt utbud av nya och bättre mötesplatser och service.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Projektet har levererat ett detaljplaneprogram, *Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum*, antaget av kommunstyrelsen den 28 september 2015. Projektet har även levererat ett ramavtal med Wallenstam AB som reglerar genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet. Ramavtalet godkändes av kommunfullmäktige den 14 dec 2015.

Det levererade detaljplaneprogrammet bedöms ha skapat förutsättningar för att nå alla de mål som formulerades för projektet i samband med att inriktningsbeslut om att påbörja arbetet fattades.

Projektet har, i sin ambition att nå ett mer långsiktigt hållbart Älta, valt ut fyra målområden för hållbart byggande att fokusera på i arbetet:

- Skapa rum för verksamheter, bebyggelse och mötesplatser
- En levande kulturmiljö
- Nära skola, fritid, idrott och kultur
- Nära grön- och vattenområden

Dessa hållbarhetsmål har arbetats in i programmet och genomsyrar programmets mål och vision.

2.2 Projektets ekonomi

Första beslutad budget (juni 2012) redovisat i tkr

| Verksamhet | Inkomster/Intäkter | Utgifter | Netto |
|--------------|--------------------|----------|--------|
| Mark | 0 | 0 | 0 |
| Gata | 0 | 0 | 0 |
| Park | 0 | 0 | 0 |
| Planarbete | 0 | -2 502 | -2 502 |
| Netto ex VA | 0 | -2 502 | -2 502 |
| VA | 0 | 0 | 0 |
| Netto ink VA | 0 | -2 502 | -2 502 |

Senast beslutad budget (juni 2015) redovisat i tkr

| Verksamhet | Inkomster/Intäkter | Utgifter | Netto |
|--------------|--------------------|----------|--------|
| Mark | 0 | 0 | 0 |
| Gata | 0 | 0 | 0 |
| Park | 0 | 0 | 0 |
| Planarbete | 2 740 | -5 484 | -2 744 |
| Netto ex VA | 2 740 | -5 484 | -2 744 |
| VA | 0 | 0 | 0 |
| Netto ink VA | 2 740 | -5 484 | -2 744 |

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr

| Verksamhet | Inkomster/Intäkter | Utgifter | Netto |
|--------------|--------------------|----------|--------|
| Mark | 0 | 0 | 0 |
| Gata | 0 | 0 | 0 |
| Park | 0 | 0 | 0 |
| Planarbete | 3 477 | -8 027 | -4 550 |
| Netto ex VA | 3 477 | -8 027 | -4 550 |
| VA | 0 | 0 | 0 |
| Netto ink VA | 3 477 | -8 027 | -4 550 |

Ett programavtal ingicks med Wallenstam AB under 2013. Programavtalet reglerar att Wallenstam och kommunens ska dela lika på kommunens kostnader för framtagandet av detaljplaneprogrammet. Detta resulterade i att intäkterna blev ca 3 477 000 kr större än enligt ursprunglig budget.

Även kostnaderna blev betydligt större än enligt ursprunglig budget. Detta beror på flera orsaker. Till att börja med beslutades det att projektet skulle genomföra en omfattande medborgardialog och omfattande kommunikationsinsatser som projektet inte hade budgeterat för. Projektet hade heller inte budgeterat för kostnaderna för de parallella arkitektuppdrag som beställdes. Även utredningar och projektledning blev betydligt dyrare än enligt ursprunglig budget. Slutligen tillkom en ej budgeterad kostnad på drygt en miljon kronor som avser hälften av den konsultkostnad som Wallenstam haft för visionsarbetet. Projektet tog på sig den kostnaden som ett resultat av en förhandling om förskolemark som kommunen enligt ingånget ramavtal ska förvärva från Wallenstam. Förskolemarken blev till följd av detta billigare för kommunen att förvärva. Wallenstam har i sin tur, i enligt med ramavtalet, tagit hälften av kommunens kostnader för visionsarbetet.

Projektets utgifter, inkomster och budget föreslås fördelas ut på stadsbyggnadsprojekten Älta C etapp A&B och etapp E med 48 % respektive 3 % enligt tabellen nedan. Resterande 49 % föreslås fördelas ut på samordningsprojektet för Älta centrum i väntan på att kommande stadsbyggnadsprojekt startas upp. Fördelningen baseras på uppskattade bygggrätter i projekten.

Föreslagen fördelning av utgifter, intäkter/inkomster och budget

| Fördelning | Andel | Utfall kostnader | Utfall intäkter | Budget kostnader | Budget intäkter |
|--------------------|-------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Etapp A&B [9630] | 48% | - 3 852 960 | 1 668 960 | - 2 632 320 | 1 315 200 |
| Etapp E [93101165] | 3% | - 240 810 | 104 310 | - 164 520 | 82 200 |
| Samordning [9632] | 49% | - 3 933 230 | 1 703 730 | - 2 687 160 | 1 342 600 |
| Summa | | - 8 027 000 | 3 477 000 | - 5 484 000 | 2 740 000 |

De kostnader som inte täcks av projektets intäkter förväntas balanseras upp av intäkter från markförsäljningar i pågående och kommande stadsbyggnadsprojekt som möjliggjorts av detaljplaneprogrammet.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Tid (antal månader) mellan start-PM och planantagande.
31
- Tid (antal månader) mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).
47

2.3.2 Levererat projektresultat

Projektet har levererat ett detaljplaneprogram, *Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum*, som innefattar ca 1 400 nya bostäder och ett nytt centrum i ett nytt läge. Detaljplaneprogrammet antogs den 28 september 2015.

Projektet har även levererat ett ramavtal med Wallenstam AB som reglerar genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet. Ramavtalet godkändes av kommunfullmäktige den 14 dec 2015.

2.3.3 Kostnader

Kostnaden för framtagandet av detaljplaneprogrammet motsvarar ungefär 5 500 kr per föreslagen nytillkommande bostad.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Ett avslutsmöte hölls i syfte att gå igenom projektets resultat och diskutera och sammanfatta lärdomar och erfarenheter från projektet som behöver föras in i framtida programarbeten.

Flera projektmedlemmar upplevde att det mycket omfattande medborgardeltagandet under visionsarbetet resulterade färre synpunkter från medborgare i senare skeden. Det rådde en förhållandevis positiv stämning på programsamrådet även om det fanns en viss oro för våtmarken inom och i angränsning till etapp E. Projektmedlemmarna konstaterade även att det har varit betydligt färre synpunkter från politiker i detta program än i programmet Orminge centrum som bedrivits parallellt.

Projektmedlemmarna gav uttryck för farhågan att det mycket vida samrådet under programskedet riskerar att resultera i att medborgare förväntar sig samma omfattande information i varje steg i detaljplanearbetet, vilket inte bedöms som möjligt.

Projektmedlemmarna konstaterade att det är viktigt med tydlig och organiserad dokumentation genom projektet för att minimera olägenheter vid byte av handläggare.

Något att ta med sig till framtida planprogram är att undvika att lägga många osäkra bostäder på kommunal mark, detta i synnerhet sent i genomförandeskedet. Detta riskerar annars innebära att kommunen får ta kostnader för bl.a. utbyggnad av allmänna anläggningar för byggrätter som kanske aldrig kan tillskapas.

Ett annat problem som identifierats är att man inte tog tillräcklig hänsyn till ledningsomläggningar vid planskedet. Det är oklart om detta var medvetet eller ej och projektmedlemmarna menade att detta är ett exempel på vikten av dokumentation av ställningstaganden.

Ett annat medskick till framtida program är att man bör vara medveten om att faktumet att Trafikverket har en positiv eller neutral inställning under informella samtal och samråd inte nödvändigtvis innebär att de inte kommer sätta stopp för projektet vid ett senare skede.

Flera projektmedlemmar anser att genomförandebeskrivningen i programmet är otillräcklig och att genomförandefrågor borde ha beaktats i större utsträckning. De menade även att det är viktigt att den resurs som exploateringsenheten tillsätter i programskedet får mer tid till programarbetet då detta sparar mycket tid och pengar vid senare skeden.

Projektmedlemmarna konstaterade att programarbetet gått väldigt fort efter det mycket omfattande visionsarbetet. Det är då viktigt att man är medveten om vad det får för konsekvenser att skjuta på frågor till detaljplaneskedet och att även beslutsfattare är införstådda med detta.

Öppenhet och mångfald

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

