

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9217 Lokomobilvägen "Följa Berg"

2018-08-31

Jonas Nylander



Sammanfattning

För att bidra till målet i dåvarande majoritetsprogrammet om fler hyresrätter fick dåvarande Fastighetskontoret (numera enheten för fastighetsutveckling) i uppdrag att utlysa en markanvisningstävling. Syftet var att hitta en byggherre som ville uppföra attraktiva och energieffektiva bostäder för egen långsiktig förvaltning. Kommunen äger ett markområde vid Lokomobilvägen / Fyrspannvägen som ansågs vara ett lämpligt område att exploatera.

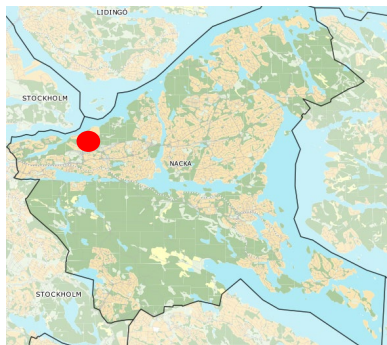
Wallenstam AB vann tävlingen och tillsammans med kommunens togs en detaljplan fram som vann laga kraft 2013-05-15.

Marken upplåts nu med tomträtt.

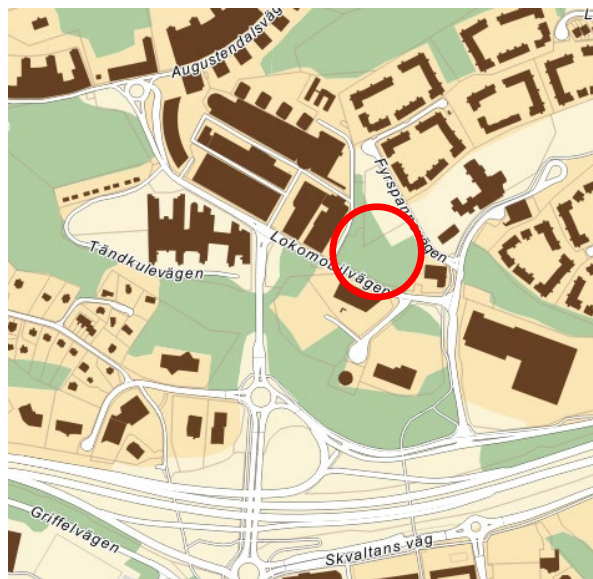
Wallenstam har byggt 122 stycken lägenheter (hyresrätter) som är inflyttade sedan februari 2016.

Kommunen byggde ut vatten- och avloppsledningar samt en gångbana runt det nya bostadsområdet.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca +750.000 kronor.



Översiktskarta



Detaljerad karta

Nacka kommun
Jonas Nylander

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	6
2.3.1	Processen.....	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7
4	Projektet i bild	8

I Projektets syfte och mål

Projektet syftade till att motverka obalansen i nyproduktionen av bostäder i kommunen, genom att få fler hyresbostäder byggda. Ett annat syfte var att flytta fram kommunens position vad avser energieffektivt byggande, vilket vid projektets start var dåligt representerat i Nacka. Platsen valdes för att bidra till ett effektivt resursutnyttjande, eftersom den är centralt belägen nära service, kommunikationer och arbetsplatser.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

I StartPM för projektet räknas ett antal projektmål upp som återges nedan. Text inom parentes anger det övergripande mål som kommunen hade då projektet startade. Text med *kursiv stil* kommenterar om målet uppfyllts eller ej.

- Markanvisnings- och tomträttsavtal ska tecknas med en byggherre som har visat trovärdig avsikt att förvalta hyresbostäderna långsiktigt. (Stor valfrihet.). *Uppfyllt. Avtal tecknades med Wallenstam AB.*
- Minst 30 nya hyresbostäder ska byggas. (Stor valfrihet.). *Uppfyllt. 122 stycken hyresbostäder är byggda. Detta mål ökades till 120 stycken i samband med UtbyggnadsPM.*
- Bostäderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och tilltalande lägenheter med hög boendekvalitet. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling). *Bostäder med modern standard och generösa balkonger framförallt inåt i kvarteret. De tre mindre husen har bra loftgångslösning vilket passar skalan.*
- Byggnaderna ska ha en hög utnyttjandegrad för boendet och en god teknisk och ekonomisk utformning för långsiktigt förvaltande. Material ska vara anpassade till ett långsiktigt bra förvaltande såväl exteriört som inom den egna lägenheten. Produktionen av bostäderna ska vara resurssnål och boendekostnaderna ska vara normala. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling. Effektivt resursutnyttjande.). *Utnyttjandegraden är god. På den relativt lilla fastigheten med bergsluttningar i tre väderstäck har ett fint kvarter med 122 bostäder utvecklats. Tegel, puts och stål ger en långsiktighet.*
- Den nya exploateringen ska skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö och hjälpa till att länka samman Jarlaberg och Nacka Strand. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling). *Den väl sammanhållna bebyggelsemiljön är identitetsskapande. Det finns en öppen rörelse genom kvarteret från Fyrspannsvägen ner till Lokomobilvägen och Jakobsdalsvägen som väl länkar samman nivåerna. Mindre bra är dock de ramper av korrugerat stål som binder ihop två av husen då de ger ett rätt så brutalt intryck och kan bli svåra att vinterunderhålla. Trapporna följer fint berget. Mot Lokomobilvägen ligger det större huset och tar upp berget. Mot Fyrspannsvägen har det stora huset en gavel mot gaturummet.*
- Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till de topografiska förutsättningarna på platsen och en god utemiljö ska säkerställas. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling). *De topografiska förutsättningarna är dramatiskt utnyttjade. Man bor verkligen på ett berg. I kvarterets övre del har man lyckats spara en bergknalle med tall, en liten samlingsplats. Mot Jakobsdalsvägen har det skapats en liten lekplats.*
- Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen ska hållas så lågt som möjlig. Målet består dels av ett krav på max 12 W per kvm effektbehov för värme vid dimensionerande utomhustemperatur och dels ett

krav på max 60 kWh per kvm och år årsenergianvändning. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling. Effektivt resursutnyttjande.). *Wallenstam har inkommit med mätresultat som visar att byggnaderna uppnår ställda krav. Finjustering av värmesystemet fortsätter för att uppnå optimal prestanda.*

- De nya bostäderna ska bli kända som en förebild för attraktivt och klimatsmart byggande i Nacka. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling.). *Hur kända dessa nya bostäder blir återstår att se. Sedan den inbjudna tävlingen 2010 har nya projekt utvecklats i Stockholmsområdet.*
- Marknadsvärdet för marken är lägre när bostäder upplåts med hyresrätt jämfört med bostadsrätt / äganderätt. Avtal ska tecknas som säkerställer att kommunen tillgodogör sig markvärdestegringen vid en eventuell framtida ombildning till bostadsrätt. (Kommunal ekonomi i balans.). *Uppfyllt. Sidoavtal har tecknats med Wallenstam som innebär en högre tomträttsavgäld om ombildning görs.*

Kommunstyrelsen beslutade 2010-03-29 att utlysa en markanvisningstävling. Strax därpå, 2010-05-03 antogs StartPM. Tävlingen var relativt omfattande. Intresseanmälningar lämnades in till kommunen och därefter valdes fem lämpliga tävlingskandidater ut. Dessa skulle lämna in skisser/ritningar och utvärdering gjordes av en jury. Wallenstam AB utsågs till vinnare av juryn. Kommunstyrelsen beslutade att ingå markanvisningsavtal 2010-11-29 och därefter kunde detaljplanarbetet inledas. Detaljplanen antogs 2013-04-15 och vann laga kraft strax därpå, utan att överklagas, 2013-05-15.

Allmänna anläggningar som har byggts ut är:

- Två uppsättningar anslutningspunkter för vatten- och avlopp samt dagvatten, en vid Lokomobilvägen och en vid Fyrspannsvägen.
- Gångbana med belysning längs Lokomobilvägen och Fyrspannsvägen.

De allmänna anläggningarna har byggts ut av SVEAB som var ramavtalad entreprenör.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget (vid utbyggnadsPM) redovisat i tusentals kronor (tkr):

Totalt (tkr)

	Budget	Prognos
Inkomster	180	180
Intäkter	2900	3300
Utgifter	-4233	-4856
Netto	-1153	-1376

Projektets totala ekonomi redovisat i tusentals kronor (tkr):

Verksamhet	tkr	ink/Int	Utgifter	Netto
Mark		109	-2 073	-1 964
Gata & park		0	-1 576	-1 576
VA		5 681	-1 385	4 296
Netto		5 790	-5 034	756

Kostnaderna för utbyggnad av gångbana har finansierats av kommunen genom de intäkter kommunen erhåller från kommande års tomträttsavgälder.

Kostnaderna för upprättande av förbindelsepunkter har finansierats via VA-anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa samt en överenskommelse med Wallenstam om separat debitering av en extra förbindelsepunkt enligt deras önskemål.

Utfallet för VA har blivit bättre än tidigare prognoser på grund av att VA-taxan höjdes innan bostäderna var klara.

Planläggningskostnaden blev 1.654.000 kronor vilket har förts över till verksamhet bostadsmark då syftet med detaljplanarbetet varit att möjliggöra byggnation på kommunens mark.

Tomträttsavgälden är 1.012.500 kronor per år. Den har inte ingått i projektbudgeten men kommer kommunen tillgodo ändå. Omförhandling görs år 2023.

Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna:

Gata: 25.000 kronor.

VA: Spillvatten 5.000 kronor. Vatten 5.000 kronor.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- | | |
|---|------------|
| • Start-PM godkännande | 2010-05-03 |
| • Planantagande | 2013-04-15 |
| • Laga kraftvunnen detaljplan | 2013-05-15 |
| • Slutbesiktning av allmänna anläggningar | 2016-04-04 |
| • Projektavslut (beräknat datum) | 2018-12-03 |
-
- 36 månader mellan start-PM och planantagande.
 - 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
 - 36 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
 - 32 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
 - 103 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Nya bostäder i hyresrättsform, 122 st, totalt ca 9000 kvadratmeter bruttoarea (BTA)
- Nya VA-ledningar cirka 60 meter.
- Nya gångbana 240 meter (500 m²).

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny permanentbebodd bostad 13.000 kronor.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad 24.270 kronor.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Detaljplanearbetet präglades inledningsvis av att Wallenstam ville göra större förändringar av utbyggnaden jämfört med deras tävlingsförslag. Exempelvis önskade Wallenstam öka på antalet våningar. Detta medförde bekymmer i form av ökad behov av parkeringsplatser. En hel del tuffa förhandlingar krävdes för att komma fram till att förutsättningarna i tävlingsmaterialet ska gälla. Kommunen var tvungna att ordna möte på ”högre” nivå då byggherren genomgående förenklade och förändrade tävlingsförslaget. Sammantaget blev det slutligen ändå rätt så bra. Läget är fint med utblickar och vyer. Intrycket kan kännas lite grått men färgsättningen är anpassad till berget. Ett fridfullt kvarter med egen identitet.

I denna markanvisning tävlade man inte om markhyran, den skulle sättas senare genom oberoende värderingsmans värdering. Detta innebär en viss ovisshet för byggherren då de inte vet vilken prisnivå de ska räkna på.

Detta var första området där kommunen skulle bygga ut allmänna anläggningar istället för att låta exploitören bygga ut dem, såsom kommunen gjort tidigare. Erfarenheten är att det lätt kan bli rörigt med samordning mellan utbyggnad på kvartersmark (Wallenstams husbyggnation) och kommunens gångbana på allmän plats då dessa ligger nära varandra. På grund av detta fick kommunens entreprenör göra ett längre uppehåll och bygga klart gångbanan ett år senare. Många samordningsmöten krävdes för att komma fram till vem som skulle bygga när och hur. Detta kan leda till högre utbyggnadskostnader om det blir svårt för entreprenören att överblicka i vilken takt utbyggnaden ska göras.

Det kan vara viktigt att kommunen har möjlighet att påverka byggherrens sätt att bedriva utbyggnaden på sin mark. I detta projekt har byggherren, kanske till lite för stor del, påverkat närliggande fastigheter samt kommunens närliggande gator genom att placera provisorier och upplag av material där. En närliggande bostadsrättsförening har haft synpunkter på byggherrens metoder, vilket kommunen formellt har haft svårt att hantera. När Nacka bygger stad kommer det vara viktigt att hantera och styra detta för att minska störningar.

En annan lärdom är att kommunicera med kommunens driftorganisation kring eventuella åtgärder som planeras. I detta projekt var Lokomobilvägen i dåligt skick och behövde asfalteras om. Det hade varit lämpligt att göra det i samband med att detta projekt byggde ut gångbanan. Nu blev det istället så att kommunens driftorganisation utförde omasfalteringen ett par månader efteråt, då projektet inte uppmärksammat frågan.

4 Projektet i bild



Området före utbyggnad. Flygbild från 2013.



Området efter utbyggnad. Flygfoto från 2017.



Vy från Lokomobilvägen, före utbyggnad



Vy från Lokomobilvägen, efter utbyggnad.



Vy från Lokomobilvägen, mot väster, efter utbyggnad.



Vy från Fyrspannsvägen, mot nordväst, efter utbyggnad.



Vy från Jakobsdalsvägen efter utbyggnad.



Vy mot innergården efter utbyggnad..



Vy mot innergården efter utbyggnad.



Ny gångbana/ trottoar med belysning.



Ny gångbana/ trottoar med belysning

Öppenhet och mångfald

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