

# SLUTRAPPORT

---

## **Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9422 Orminge 42:1**

2014-09-24

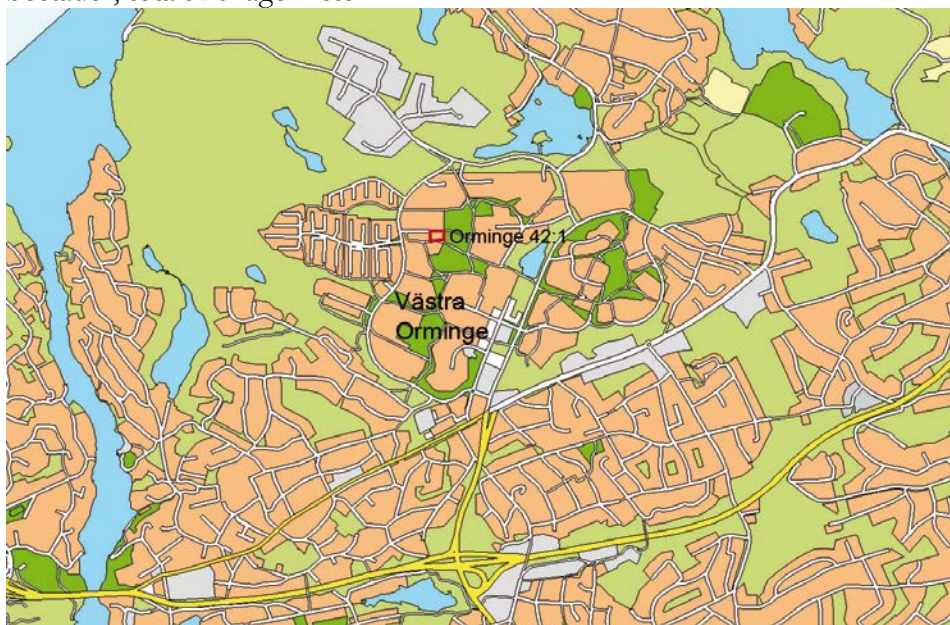
David Arvidsson

KFKS 2011/374-214

## Sammanfattning

Projektet (fastigheten Orminge 42:1, f.d förskolan Rubinan) ligger i västra Orminge i ett flerbostadsområde som uppfördes i slutet av 1960-talet. Området var planlagt för allmänt ändamål och har tidigare varit en förskola.

Förskolebyggnaden står kvar och fastigheten har ett tillfälligt bygglov för bostäder, totalt 20 lägenheter.



Syftet med projektet var att ändra plan och uppföra nya attraktiva bostäder i flerbostadshus. Ny detaljplan har upprättats som tillåter 5200 kvm BTA flerbostadshus och reglerar max antal lägenheter till 50 stycken på grund av parkeringssituationen. Detaljplanen vann laga kraft den 14 maj 2014. Exploatören försöker sälja fastigheten och det är därmed oklart när fastigheten bebyggs. Projektet omfattade ej några allmänna anläggningar och därför har inget exploateringsavtal tecknats och det blir heller inga nya allmänna anläggningar

David Arvidsson  
Nacka kommun

## 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 (länk för uträkning av antal månader) .....	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**

Det övergripande syftet med projektet är att uppföra nya bostäder på en fastighet som tidigare inrymt förskoleverksamhet och för närvarande innehåller 20 lägenheter byggda med tillfälligt bygglov. Projektets mål är att möjliggöra för byggnation av fler moderna lägenheter i god standard.

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

### 2.1 **Uppfyllelse av projektmål**

Projektet har uppfyllt målen genom att detaljplan som tillåter flerbostadshus i 4 våningar har vunnit laga kraft. När nya byggnader är uppförda är svårt att uppskatta då nuvarande fastighetsägare har för avsikt att sälja fastigheten. I Start-pm skrevs att ny bebyggelse ska vara i 2-3 våningar med eventuellt någon uppstickare vilket frångicks i planarbetet. Fastighetsägarens ursprungliga idé var att bygga på befintlig byggnad med ytterligare en våning men planlösningar och gestaltning bedömdes bli dåliga med detta förslag. Flera omtag gjordes under planprocessen och fastighetsägaren visade sedan ett förslag på 4 våningar med indragen 5:e våning och det förslaget skickades på samråd. Efter samrådet reviderades förslaget till 3 våningar med indragen 4:e våning. Omtagen har gjort att projektet har tagit längre tid än vad som uppskattades vid start-pm.

Projektet har ej några prioriterade målområden för hållbart byggande i och med att det påbörjades 2011. Den befintliga bebyggelsen är en ombyggd förskola byggt på 70-talet så den nya bebyggelsen kommer att innebära förbättringar i form av energieffektivitet och bättre boendemiljö med moderna planlösningar.

Eftersom projektet ej omfattar någon kommunal mark eller allmänna anläggningar samt att fastigheten redan är ansluten till det kommunala VA-nätet har inget exploateringsavtal upprättats.

## 2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
VA	460		460
Planarbete	220	220	0
Netto	680	220	460

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
VA	1 000		1 000
Planarbete	760	890	-130
Netto	1760	890	870

I ett tidigt skede tecknades ett planavtal som reglerar att fastighetsägaren skall stå för kostnaderna för upprättande av detaljplan. Nettokostnaden som uppstått för planarbete är den tid som lagts ner på projektet innan planavtal tecknades samt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Ökningen utav VA-intäkter beror på att antalet lägenheter ökat sedan tidpunkten för start-pm samt att VA-taxan har höjts.

Nettokostnaden om 130 tkr för planläggning belastar kommunstyrelsen och ska direktavskrivas.

Intäkterna för VA-anläggningsavgifter har ej inkommit eftersom den debiteras först när nytt bygglov beviljas. Bygglov kommer troligtvis att sökas under slutet av 2014 eller under 2015

## 2.3 Nyckeltal och mått

### 2.3.1 Processen

- 28 månader mellan start-PM och planantagande.
- 6 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 35 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

### 2.3.2 Levererat projektresultat

- 30 nya bostäder (ny plan max 50 lägenheter ersätter befintliga 20)
- Yta bostäder, 5200 kvm BTA enligt detaljplan, bygglov är ej sökt.

### 2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per kvm BTA är 172 kronor

## 3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Enligt Start-pm skulle ny bebyggelse uppföras i 2-3 våningar i flerbostadshus eller radhus. Projektets inriktning ändrades under planprocessen till flerbostadshus i 4

våningar på grund av att det medger en bättre och effektivare användning av fastigheten. Det faktum att det står 2-3 våningar i Start-pm har inneburit att sakägare inte har förväntat sig högre hus vilket har varit ett problem i kommunikationen. Av denna anledning kan det vara lämpligt att i kommande start-pm för liknande projekt ha en annan skrivning än bestämt våningsantal.

## *Öppenhet och mångfald*

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

