

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9399 Skola i södra Boo (Johannes Petri skola)

2014-10-20 rev 2014-10-23
Christina Gerremo
KFKS 2007/298-251

Sammanfattning

Syftet med projektet var att möjliggöra uppförandet av en ny skola för årskurs F-9 med plats för ca 600 elever. Kommunen hade vid den aktuella tidpunkten underskott på skollokaler i södra Boo. Under 2005 upprättades en detaljplan för en ny skola vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg och planen vann laga kraft 2005-07-15.



Skolan om ca 6 200 kvm BTA var färdigutbyggd sommaren 2007 och Johannes Petri skola startade sin skolverksamhet i augusti 2007. Under 2008 och 2009 byggdes allmänna anläggningar ut på uppdrag av kommunen. Del av Sockenvägen och Hedenströms väg, ca 500 meter, byggdes om till en stadsgata och en ny gång- och cykelväg på ca 1 300 meter blev anlagd längs Sockenvägen. Utöver detta byggdes ca 1 500 meter VA-ledningar ut.

När detaljplanen skulle antas fanns det ingen exploatör för området som kommunen kunde teckna avtal med och resultatet blev att inget exploateringsavtal upprättades för projektet. Det medförde att kostnad och ansvar för ett flertal frågor inte reglerades inför genomförandet av projektet och dessa frågor blev svårare, mer tids- och resurskrävande att lösa i efterhand.

Idag arbetar vi efter en stadsbyggnadsprocess som ger oss goda förutsättningar för en sammanhållande process med en projektledare som styr projektet och risken är liten att liknade brister ska uppstå i ett annat projekt.

Nacka kommun
Christina Gerremo

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.....	6
2.3	Nyckeltal och mått.....	7
2.3.1	Processen	7
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	8

I Projektets syfte och mål

Under 2005 upprättades en detaljplan för en ny skola vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg i södra Boo. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra uppförandet av en ny skola för årskurs F-9 med plats för ca 600 elever. Kommunen hade vid den aktuella tidpunkten underskott på skollokaler i södra Boo.

I detaljplanen angavs att lekplatser ska anordnas på skolgården för de mindre barnen och fria ytor för de större barnen. Kullens värdefulla vegetation bör behållas. En bollplan planeras samt parkering och angöring med tillfart både från Sockenvägen och Hedenströms väg. Varutransporter ska ske från Hedenströms väg. Ett skyddsstaket/plank föreslås mot Sockenvägen och Hedenströms väg som även ska fungera som bullerskydd.

Enligt detaljplanen är avsikten att Sockenvägen i samband med skolutbyggnaden förses med en gång- och cykelbana på norra sidan. Korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg bör i samband med senare utbyggnad av bostäder i Tollare bli utformad som en rondell för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten. Busshållplatser ska planeras i anslutning till rondellen. Tanken är att Sockenvägen ska byta karaktär från landsväg till stadsgata.

Vidare anges att ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen, NCC (som markägare) och byggherren för skolan som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i planområdet, som t ex ansvar och kostnad för allmänna anläggningar som gator, rondell, busshållplats, vatten och avlopp.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplanen för skola i Tollare vann laga kraft 2005-07-15. Skolan var färdigutbyggd sommaren 2007 för ca 600 elever och Johannes Petri skola startade sin skolverksamhet i augusti 2007.

När detaljplanen ska antas finns det ingen exploatör för området som kommunen kan teckna avtal med och resultatet är att inget exploateringsavtal blir upprättat för projektet. Området ägs av NCC AB vid den aktuella tidpunkten.



Kommunfullmäktige beslutar 2006-05-29 om köp av del av fastigheten Tollare 1:16 (kvartersmark inom detaljplan) och upplåtelse av del av det förvärvade området med tomträtt (skoltomten, exklusive område för parkering och kommande yta för bollhall). 2006-08-24 tecknas ett köpekontrakt mellan kommunen och NCC AB.

Ny fastighet Tollare 1:334 bildas för skolverksamheten och upplåts med tomträtt till Johannes Petri II, ett fastighetsbolag tillhörande Pyslingen. Tomträtsavtal tecknas 2006-10-30. Johannes III, annat fastighetsbolag tillhörande Pyslingen uppför skolbyggnaderna med byggstart hösten 2006. Skolan är färdigutbyggd i augusti 2007. Skolgård, bollplan, parkering och angöring till skolan anläggs i stort sett enligt planerna. Föreslaget skyddstaket/plank mot intilliggande vägar uppförs inte.

Eftersom inget exploateringsavtal har tecknats med den exploatör, Johannes Petri III, som kom in i projektet när detaljplanen redan vunnit laga kraft, så har inte kostnad och ansvar för ett flertal frågor reglerats. Det innebär bl a att det inte var klargjort hur VA-lösningen skulle se ut för skolan. Under sommaren 2007, strax innan skolstart, byggs en temporär spillvattenlösning i väntan på en permanent lösning för hela Tollareområdet. Sommaren 2013 anslöts skolan till en permanent spillvattenlösning istället för den provisoriska pumpstationen från skolstarten 2007.

När skolverksamheten öppnar i augusti 2007 är inte anslutande gator ombyggda enligt detaljplan och ny busshållplats och gång- och cykelväg är inte anlagd pga brister i samordning och tydliga avtal mellan berörda parter. Under 2008 och 2009 byggs dessa allmänna anläggningar ut på uppdrag av kommunen. Del av Sockenvägen och Hedenströms väg byggs om till en stadsgata. Korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg byggs om utan rondell. Slutbesiktning av anläggningarna sker i juni 2009.

Under 2010 och 2011 byggs Tollare sporthall inom planområdet. Den byggrätt som behövs för sporthallen ryms inom gällande detaljplan. Sporthallen finns dock inte beskriven i planhandlingarna. Planering och uppförandet av sporthallen hanteras av tidigare fastighetskontoret.

När Johannes Petri skola öppnade i augusti 2007 fylldes inte lokalerna med skolelever, utan delar av lokalerna användes istället till förskola. Med åren så växer elevantalet och mer yta behövs för skolverksamheten. Den förskola som har bedrivits i skolbyggnaden sedan skolan uppfördes behöver nya lokaler. Antagen detaljplan för skola i Tollare ändras genom enkelt planförfarande under 2011 för att tillskapa mer byggrätt inom skoltomten för en ny förskola. Planändringen vinner laga kraft 2011-07-07.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata	12000	-17250	-5250
VA	12000	-16750	-4750
Planarbete		-436	-436
Netto	24000	-34436	-10436

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata	22858	-22858	0
VA	3446	-12968	-9522
Planarbete		-197	-197
Netto	26304	-36023	-9719

Detaljplanen genomförs på kort tid och inget exploateringsavtal upprättas. Plankostnaden i projektet blir lägre än planerat.

I den tidigare budgeten så har både intäkt respektive kostnad i projektet uppskattats jämt fördelat på gata och VA, men noggrannare kalkyler har visat att nästan 2/3 av kostnaden i projektet avser gata.

Kostnaden för gata inkl gång- och cykelväg samt en mindre del VA-ledningar har finansierats av exploitören i Tollareområdet enligt ram- och detaljplaneavtal för Tollare och belastar inte kommunens ekonomi. Kostnaden för huvudvattenledningen längs Sockenvägen är en investeringskostnad för kommunens VA-verk. I den tidigare budgeten var avsikten att VA-verket skulle begära en separat investeringsbudget hos tekniska nämnden och ge en intäkt i stadsbyggnadsprojektet. Kostnaden har dock legat kvar inom stadsbyggnadsprojektet.

Nettot i projektets totala ekonomi -9 719 000 kr utgör huvudsakligen kostnaden för den huvudvattenledning som har anlagts längs Sockenvägen. Kommunens VA-verk kommer att belastas av kostnaden om -9 522 000 kr i samband med projektavslutet. En investering om -197 000 kr ska direktavskrivas för planläggningskostnad i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 500 meter VA-ledningar, 1 300 meter gång- och cykelväg, 500 meter lokalgata (Stadsmiljö) samt ca 30 belysningsarmaturer. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna inom projektet är följande:

- VA-ledningar ca 55 000 kr/år
- Gång- och cykelväg ca 40 000 kr/år
- Lokalgata (stadsmiljö) ca 200 000 kr/år
- Belysning ca 20 000 kr/år

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	2005-01-10
Planantagande	2005-06-15
Laga kraftvunnen detaljplan	2005-07-15
Slutbesiktning av allmänna anläggningar	2009-06-16
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-12-01

- 5 månader mellan start-PM och planantagande
- 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
- 48 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 65 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 119 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

Inom ramen för projektet så har följande projektresultat levererats:

- En skola ca 6200 kvm BTA (Johannes Petri skola)
- Gata (korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg) – 500 meter
- Gång- och cykelväg (längs Sockenvägen) – 1 300 meter
- VA-ledningar – 1 500 m (huvudvattenledning längs Sockenvägen ca 1 000 meter samt VA-ledningar i Hedenströms väg ca 500 meter.

Inom detaljplanens byggrätt har även en sporthall (Tollare bollhall) uppförts av tidigare fastighetskontoret.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnaden är ca 32 kr per kvm BTA (skola)

- Kostnad för gata, gång- och cykelväg och en mindre del VA-ledningar har bekostats av exploatör för Tollareområdet enligt beslutat ram- och detaljplaneavtal. Kostnaden är en del av den totala exploateringskostnaden som fördelas av exploatören på de knappt 1000 bostäder som byggs i Tollare. Kostnaden (ca 27 000 kr/bostad) är en mindre del av den totala kostnaden för allmänna anläggningar som byggs ut i Tollareområdet.
- Kostnaden för utbyggnad av VA-ledningar är huvudsakligen en investeringskostnad för kommunens VA-verk för den huvudvattenledningen som byggts ut längs Sockenvägen.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

När arbetet med detaljplanen för skolan i södra Boo påbörjades var det brist på skolor i södra Boo. Detaljplanen för skolan i södra Boo togs fram på 5 månader och beslutades av områdesnämnden i Boo. Det är positivt med korta planprocesser, men måste också vägas mot risken att det kan uppstå brister i kvalitén på stadsbyggnadsprojektet och det som ska byggas.

I detta projekt upprättades inte ett exploateringsavtal eller motsvarande avtal under planprocessen, vilket medförde att kostnad och ansvar för ett flertal frågor inte blev reglerade. De frågor som normalt sett regleras i exploateringsavtalet; t ex utbyggnad av allmänna anläggningar (gata och VA), fastighetsbildning, utbyggnadsordning m m blev svårare, mer tids- och resurskrävande att lösa i efterhand. Ett exempel på detta är att bara några månader innan skolan (Johannes Petri skola) öppnade sin verksamhet i augusti 2007 fanns det ingen lösning för vatten och avlopp till skolan. På kort tid fick en temporär lösning tas fram för skolan och det blev en lång diskussion om vem som skulle ansvara för den provisoriska pumpstationen.

Idag arbetar vi efter en stadsbyggnadsprocess som ger oss goda förutsättningar för en sammanhållande process med en projektledare som styr projektet och risken är liten att liknade brister ska uppstå i ett annat projekt. I projektet med skolan i södra Boo utfördes arbetsinsatser inom olika enheter utan en tydlig projektstyrning, t ex upprättades avtal utan samråd med berörd enhet inom kommunen.

Projektavslutet för projekt 9399 Skola i södra Boo har skett långt efter att projektet var utbyggt och slutbesiktigt 2009. Anledningen till detta vara att finansieringen av exploatören i Tollare var kopplad till antagandet av två detaljplaner inom Tollareprojektet; delplan 1a Tollare träskväg och delplan 1b Tollare Park (Mellanbergsvägen). Först när dessa detaljplaner var antagna kunde kommunen fakturera exploatören och därmed få intäkter i detta projekt.

Öppenhet och mångfald

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



POSTADRESS

Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nacka.se

SMS

716 80

WEBB

www.nacka.se

ORG.NUMMER

212000-0167