

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9390 Lilla Björknäs, etapp 2

2017-09-20

Daniel Jakobsson

KFKS 2005/999-251

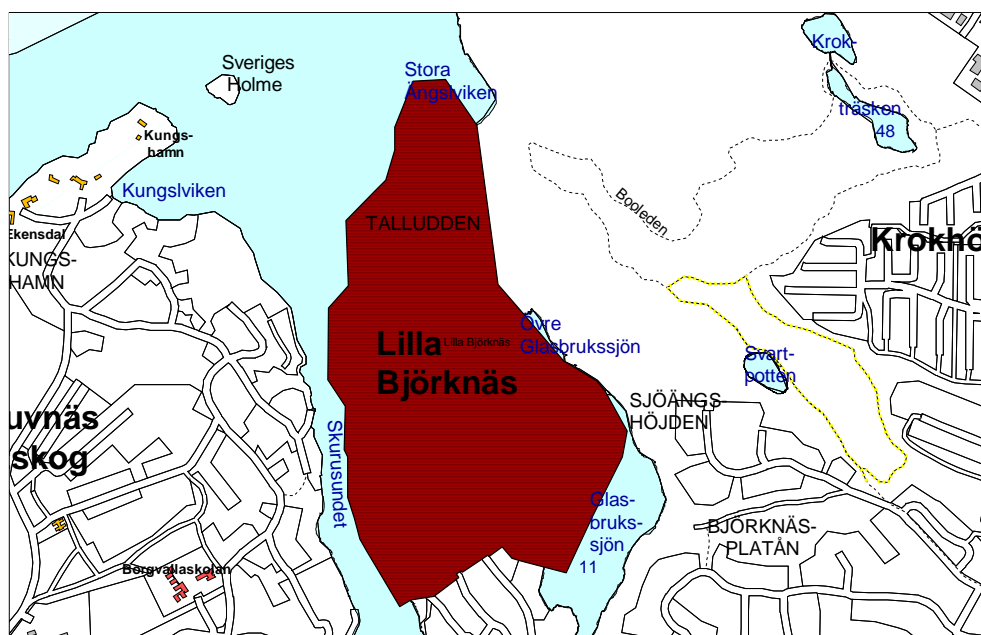
Sammanfattning

Lilla Björknäs, etapp 2, är ett förnyelseområde med 154 fastigheter. En detaljplan har tagits fram och vunnit laga kraft. Planen har styrt utvecklingen från fritidshusbebyggelse till permanentbebyggelse där kommunen är huvudman för allmänna platser. Området har anpassats genom att byggrätterna har blivit större, vägarna har byggts om enligt kommunal standard. Vidare är kommunalt VA utbyggt där alla fastighetsägare inom området kan ansluta. Även parker och lekplatser har anpassats eller nyanlagts.

Enligt ursprungliga beräkningar har budgeten ökat väsentligt genom att bl.a. entreprenadsumman har blivit dyrare och fler beställningar av ändrings- och tilläggsarbeten har förekommit.

Tidplanen har förskjutits mycket främst pga. felaktigheter vid projekteringen vilket har resulterat i att förutsättningarna för entreprenören har ändrats och nya tidplaner har förhandlats fram.

Kommunen och entreprenören har även legat i tvist rörande vissa ekonomiska uppgörelser vilket lett till förskjutningar.



Nacka kommun
Daniel Jakobsson

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	7

I Projektets syfte och mål

Lilla Björknäs, etapp 2, är ett förnyelseområde med tidigare fritidshusbebyggelse med enstaka större villor. Inom området finns 154 fastigheter. Projektet ska möjliggöra för permanentbebyggelse med kommunalt VA genom att en ny detaljplan upprättas. Ursprungligen var huvudmannaskapet för allmänna platser enskilt men har sedan ändrats till kommunalt med bl.a. standardhöjningar på vägarna och parkmarken.

Enligt start-PM behöver områdets användning för fritidsbebyggelse ändras till enbart permanentbebyggelse genom en utökning av byggrätterna samtidigt som områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas. Planläggningen syftar vidare till en förbättring av sanitära förhållanden av Glasbrukssjöns tillstånd. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. En omvandling till permanent boende innebär vidare att vissa, för fastighetsägarna gemensamma frågor, måste ses över. Det gäller t.ex. vägförbättringar, parkeringsmöjligheter, gång- och cykelförbindelser och utnyttjande av allmänna ytor.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

De flesta ursprungliga mål vad gäller utbyggnaden har uppfyllts, undantaget ekonomiskt och tidsmässigt. Projektet har blivit betydligt dyrare och tagit längre tid än beräknat att få klart.

En detaljplan som har tagits fram och vunnit laga kraft styr utvecklingen inom området och har möjliggjort utbyggnaden och förändringarna där kommunen har huvudmannaskapet för allmänna platser. Allmänna platser har kommunen förvärvat genom i stort sätt frivilliga överenskommelser, enstaka fastighetsrättsliga frågor har Lantmäteriet och fastighetsdomstolen avgjort. Området har förändrats med hänsyn till omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbebyggelse. Byggrätterna har utökats vilket medför att normalstora villor kan uppföras. De kommunala vägarna har byggts om och anpassats till permanentbebyggelse med tillhörande trafiksäkerhetshöjande åtgärder såsom högre belastningstålighet, trottoarer, utjämning av höjdskillnader, vägräcken etc. Parker och lekplatser har antingen byggts om eller uppförts.

Kommunalt VA är utbyggt där samtliga fastigheter inom området kan ansluta till det kommunala VA-nätet. Vissa sommarvattenledningar har behållits inom området enligt önskemål från de boende vilket ger möjlighet för bl.a. bevattning sommartid. Eftersom privata avloppslösningar ersätts med kommunalt avlopp torde sanitära förhållanden i och omkring området förbättras, framförallt i Glasbrukssjön.

Vad gäller ekonomi och tidplaner har projektet blivit betydligt dyrare än ursprungliga beräkningar eftersom entreprenadsumman samt ändrings- och

tilläggsarbeten, ÄTOR, har blivit dyrare och fler. Den ursprungliga entreprenören som handlades upp gick också i konkurs något som självklart påverkade tidplanen.

Entreprenadsummans ökning består till största delen på projekteringsmissar där geoteknisk komplexitet har gjort att nivån på berg har blivit fel med stora ökningarna i mängderna. Ökningarna har resulterat i dels ökade kostnader för framdriften då jordschakter har förvandlats till bergschakter samtidigt som entreprenadens tidplaner försenats då bergschakter tar längre tid än jordschakter. Bergmängderna har ökat så pass mycket att entreprenören har haft rätt att omförhandla A-priserna. Kommunen och entreprenören har upprättat ett avtal som innebär en ökning av entreprenadsumman och en tidsförlängning. Ändrings- och tilläggsarbetena har samtidigt blivit många och omfattande eftersom området är besvärligt med mycket kuperad terräng där vägar, infarter, trappor och fastighetsrättsliga tillbehör löper kors och tvärs över området. Vad som i projekteringsstadiet ansågs fungera har i verkligheten visat sig vara felaktigt eller behövt kompletteras.

Tidplanen har även förhållats genom att en fastighetsägare aktivt har försökt sabotera utbyggnaden genom dels rättsliga åtgärder och dels utplacering av privata ägodelar på allmän plats och ej medgett att entreprenören eller kommunen tar bort dem.

Projektet har även genomfört en planändring. En mindre lämplig placering av en vändplan har ändrats där dels planändringen och dels utförandet har blivit dyrare med stödmurar och inköp av mark.

Vidare har kommunen och entreprenören legat i tvist rörande vissa ekonomiska delar såsom vite, relationshandlingar, ändrings- och tilläggsarbeten m.m. Det avslutande arbetet låg nere i nästan ett år då kommunen och entreprenören försökte nå olika överenskommelser. En överenskommelse nåddes varmed entreprenaden återupptogs och avslutades.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr exklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	N/A	0	N/A
Gata/Park	N/A	-49 220	N/A
Planarbete	N/A	-2 940	N/A
Netto	N/A	-52 150	N/A

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr exklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark			0
Gata/Park	30 082	-55 705	-25 623
Planarbete	1 303	-3 290	-1 987
Netto	31 385	-58 995	-27 610

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	N/A	0	N/A
Gata/Park	N/A	-49 220	N/A
Planarbete	N/A	-2 940	N/A
VA	N/A	-24 930	N/A
Netto	N/A	-77 080	N/A

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark			0
Gata/Park	30 082	-55 705	-25 623
VA	14 376	-30 317	-15 941
Planarbete	1 303	-3 290	-1 987
Netto	45 761	-89 312	-43 551

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 3 300 meter lokalgata med en area av 16 000 kvadratmeter, 3 500 meter VA-ledning och 5 000 kvadratmeter park- och naturmark. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är cirka 350 000 kronor för gata, 129 000 kronor för VA-ledningar och 75 000 kronor för park- och naturmark.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

• Datum för start-PM	2001-05-07
• Datum för planantagande	2004-09-13
• Datum för laga kraftvunnen detaljplan	2006-02-16
• Datum för slutbesiktning av allmänna anläggningar	2009-08-28
• Datum för projektavslut (KS-beslut beräknat)	2017-10-23
• Tid (antal månader) mellan start-PM och planantagande.	41
• Tid (antal månader) mellan planantagande och laga kraft.	17
• Tid (antal månader) mellan planantagande och slutbesiktning.	140
• Tid (antal månader) mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).	97
• Tid (antal månader) mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).	196

2.3.2 Levererat projektresultat

- Inom området fanns 143 bebyggda tomter med dels fritidshus och dels permanentbebyggelse. 11 tomter var obebyggda. Många av fritidshusen har dels byggts till och dels rivits för att ge plats åt ny permanentbebyggelse.
- Bostadsytan är ca 29 000 kvm BTA.
- 3 500 meter nya VA-ledningar har byggts ut.
- 3 300 meter gata med en area av 16 000 kvm har byggts ut.
- Antal kvm nyanlagd park är ca 5 000 kvm fördelade på lekplatser, gångvägar, gräsmattor m.m.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per bostad uppgår till 21 350 kronor.
- Kostnader för allmänna anläggningar (gata resp. VA) per bostad uppgår till 570 000 kronor.
- Gatukostnader för tomt med andelstal 1.0; 232 350 kr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Det är viktigt att vara noggrann i projekteringen. Om förutsättningarna ändras för entreprenören kostar det alltid stora summor samtidigt som tidplanen förskjuts. Det är bättre att lägga extra kostnader på projekteringen och granskningen av denna i ett initialt skede än att drabbas av kostnader i ett senare skede.

Fastighetsägarna kan i princip inte få för mycket information. Kommunikation mellan kommunen, entreprenören och fastighetsägarna måste föras genom hela processen där fastighetsägarna kontinuerligt informeras om stundande skeden, arbeten, hur de själva kan söka information etc.

Förfrågningsunderlag och handlingar måste kontrolleras både en och två gånger extra. Det kan bli stora kostnader och långdragna konflikter om beställaren och entreprenören tolkar handlingarna olika.

Öppenhet och mångfald

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

