

Slutrapport Barnhemsvägen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9183 Barnhemsvägen,
i kommundelen Skuru, Nacka kommun



Kartan visar projektområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Sammanfattning..... | 3 |
| 2 | Bakgrund och syfte | 3 |
| 2.1 | Område och avgränsningar | 3 |
| 2.2 | Syfte..... | 4 |
| 2.3 | Mål..... | 4 |
| 2.3.1 | Projekt mål..... | 4 |
| 2.3.2 | Hållbart byggande..... | 5 |
| 3 | Resultat..... | 5 |
| 3.1 | Uppfyllelse av mål..... | 5 |
| 3.2 | Produkt | 6 |
| 3.3 | Tidplan | 6 |
| 3.4 | Ekonomi | 8 |
| 3.4.1 | Budget..... | 8 |
| 3.4.2 | Utfall | 8 |
| 3.4.3 | Driftkostnader för allmänna anläggningar..... | 9 |
| 4 | Slutsatser och förslag på förbättringar..... | 9 |
| 4.1 | Uppföljning mot tidigare identifierade risker | 9 |
| 5 | Bilagor..... | 9 |

I Sammanfattning

Inom projektet har en detaljplan upprättats som gett exploatören SSM Bygg och Fastighets AB möjlighet att uppföra bostäder i 6 grändhus, 8 radhus och 61 lägenheter i flerbostadshus på egen mark. Inom kvartersmaken finns lekplatser och öppna ytor som ägs och sköts av bostadsrättsföreningar. Bostäderna stod klara 2008.

En allmän gång- och cykelväg har byggts längs med bastusjön och vidare under Värmdöleden, väg 222, för att skapa en säker väg för gående och cyklister. Kommunen och SSM har bekostat och byggt ut olika delar av gång- och cykelvägen. Gång- och cykelvägen blev klar 2012.

SSM och projektet har under snart 10 års tid förhandlat och försökt hitta nya lösningar på ett fåtal återstående anmärkningar i slutbesiktningen och punkter i exploateringsavtalet som SSM underlät att uppföra under genomförandet. I efterhand har förutsättningarna ändrats så att de ursprungliga anläggningarna inte har varit möjliga att uppföra. Under slutet av 2018 blev det sista åtagandet uppfyllt av SSM och godkänt av projektet varmed projektet kan avslutas.

Projektets ekonomiska resultat blev -3,6 miljoner kronor.

2 Bakgrund och syfte

2.1 Område och avgränsningar

Projektet var beläget omedelbart norr om Värmdöleden mellan Bastusjön, Smedvägen och Skurusundsvägen. Området var starkt kuperat med berg i dagen och enstaka träd som sluttade ned mot Bastusjön. Bebyggelsen inom området användes för kontorsverksamhet i en äldre huvudbyggnad med tillhörande flygel. Det fanns dessutom ett kontor/förråd i en enklare paviljong och barnstugeverksamhet i en provisorisk byggnad.

Området var stört av buller från närheten till Värmdöleden, väg 222. På grund av bullret hade trafikverket synpunkter på ny bebyggelse och bullerdämpande åtgärder samt ansvarsfrågan för åtgärderna och resultaten av dem.

Exploatören SSM Bygg och Fastighets AB ägde marken förutom en mindre markbit som kommunen sålde till SSM.



Karta som visar ett flygfoto över projektområdet.

2.2 Syfte

Projektets syfte var att upprätta en ny detaljplan som medgav exploatören SSM att uppföra ny bebyggelse. Den nya detaljplanen ersatta den gällande detaljplanen från 1937, som medgav användning av marken för bostadsändamål i friliggande hus i två våningar och handel och hantverk samt samlingslokal. Den nya planen medgav markanvändning för i huvudsak bostäder och kontor i cirka 40 bostadslägenheter i punkthus och radhus samt 6 grändhus. Planområdet närmst Värmdöleden omfattades av skärmbebyggelse för cirka 24 lägenheter då vägen genererar buller. En befintlig äldre byggnad med tillhörande flygelbyggnad omvandlades till bostadslägenheter i delar av byggnaderna där övriga ytor behölls för kontorsändamål.

Trafikverket och kommunen träffade ett avtal om bullerdämpande åtgärder samt ansvarsfrågan för åtgärderna och resultatet av dem.

Detaljplanen förutsatte att en ny gång- och cykelförbindelse uppfördes utmed Bastusjön från Smedvägen och söderut, under Värmdövägen, att Barnhemsvägen byggdes om, en ny vändplan uppfördes vid Smedvägen samt att VA byggdes ut.

2.3 Mål

2.3.1 Projekt mål

Projektets mål var följande:

- En ny detaljplan uppfördes som medgav uppförande av bostäder och kontor, ombyggnad av Barnhemsvägen samt en ny gång- och cykelväg.
- Bostäder och kontor uppfördes av exploitören SSM.
- Ny allmän gång- och cykelväg längs med Bastusjön och vidare under Värmdöleden uppfördes och stod klar i samband med färdigställande av bostäderna.

2.3.2 Hållbart byggande

Hållbart byggande har inte behandlats inom projektet.

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

| Mål | Måluppfyllelse | Kommentar |
|---|--|--|
| Upprätta ny detaljplan. | Ja | Detaljplan har vunnit laga kraft. Planen medger uppförande av bostäder. |
| Bostäder och kontor uppförs av SSM. | Ja | Bostäder och kontor är uppförda enligt detaljplanens bestämmelser. |
| Ny gång- och cykelväg uppförs och står klar samtidigt som bostäderna. | Ja, den är uppförd. Nej, den var ej klar samtidigt som bostäderna utan flera år senare. | Platsens förutsättningar förändrades efter att exploateringsavtal tecknats mellan kommunen och SSM varmed det uppstod en konflikt mellan parterna om hur gång- och cykelvägen skulle uppföras och betalningsansvaret, vilket drog ut på tiden. |

Projektets viktigaste mål har uppfyllts. Projektet har levererat en ny detaljplan som medger uppförande av ny bostadsbebyggelse och kontor där bebyggelsen närmast Värmdöleden fungerar som bullerskärmar.

Kommunen och SSM tecknade ett exploateringsavtal som antogs samtidigt med detaljplanen.

Kommunen och trafikverket tecknade ett avtal om bullerdämpande åtgärder.

SSM påbörjade ny bostadsbebyggelse omedelbart efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Bostäderna stod klara under 2008 där inflyttning genomfördes i etapper. SSM byggde även om Barnhemsvägen, anlade en ny vändplan längs med Smedvägen med ett nytt perkolationsmagasin för dagvatten under vändplanen,

byggde ut va-anläggningen samt delar av ny gång- och cykelväg som överlämnades till kommunen.

Det finns inga målområden inom projektet för hållbart byggande.

3.2 Produkt

Cirka 60 nya bostadsrätter har uppförts i punkthus, 8 radhus och 6 grändhus. Ursprungligen uppfördes bostäder och kontor i punkthusen men procentfördelningen mellan bostäder och kontor har förändrats under tiden.

3.3 Tidplan

| | Tidplan start-pm (år och kvartal) | Utfall (år och kvartal) |
|---|-----------------------------------|-------------------------|
| Start-PM | 2002-09-01 | 2002-09-01 |
| Markanvisning, utskick | Ej relevant | |
| Antagen detaljplan | 2005-03-07 | 2006-01-16 |
| Byggstart allmänna anläggningar | 2006 | 2012 |
| Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget) | 2006 | 2008 |
| Start inflyttning | 2008 | 2009 |
| Godkänd slutbesiktning | 2010 | 2012 |
| Färdigställt (hela projektet klart för inflytt) | 2009 | 2009 |
| Projektavslut | 2019 | |

Start-PM för detaljplanen Barnhemsvägen godkändes av Kommunstyrelsen under 2002.

Detaljplanen antogs den 7 mars 2005 och vann laga kraft den 16 januari 2006.

Ny allmän gång- och cykelväg uppfördes längs med Bastusjön och vidare under Värmdöleden. SSM och projektet uppförde ungefär hälften av gång- och cykelvägen vardera. Gång- och cykelvägen stod inte klar i samband med att de första bostäderna var inflyttningsklara utan först flera år senare. En utdragen process mellan projektet och exploitören SSM vad gäller ekonomin samt ändrade förhållanden på plats orsakade tidsförskjutningen där bland annat en ny kommunal återvinningscentral placerades mitt i den ursprungliga planerade dragningen för gång- och cykelvägen. För att få gång- och cykelvägen uppförd genomförde projektet delar av gång- och cykelvägen samt stod för vissa av dessa kostnader. Vidare gick SSM:s entreprenör i konkurs under pågående genomförande av den del av gång- och cykelvägen som SSM uppförde med en brokonstruktion längs med Bastusjön. Konkursen medförde en långdragen rättslig och praktisk process för SSM eftersom delar av brokonstruktionen hade

uppförts av den entreprenör som gick i konkurs och det var svårt att hitta någon annan entreprenör som ville ta över ansvaret för den uppförda delen av konstruktionen. Det blev även problem med geotekniken då stora brofundament i betong, till Värmdövägen, och nya stödmurar, till gång- och cykelvägen, stod alltför nära varandra och ingen inblandad part ville ta ansvar för genomförandet och säkerheten på brofundamenten då kostnaden för eventuella skador på brofundamenten skulle kunnat ha blivit höga.

SSM underlät att genomföra vissa mindre åtaganden och krav i detaljplanen och exploateringsavtalet under sin produktion. I efterhand hade förutsättningarna på platsen förändrats. Förändringarna medförde att dessa åtaganden och krav inte var möjliga att genomföra, enligt ursprunglig tanke, vilket resulterade i en snart 10 år lång förhandling mellan projektet och SSM för att få till ett avslut som båda parter kunde acceptera.

Bland annat skulle, enligt detaljplan och exploateringsavtalet, ett avskärande dike uppförts utmed områdets norra gräns av SSM. Diket skulle uppföras längs med en naturlig bergskärning för att samla upp allt dagvatten från exploateringsområdet och förhindra att de nedanförliggande fastigheterna drabbas av översvämningar. Ett sådant dike uppfördes inte av SSM under produktionen. När SSM i efterhand skulle uppföra diket, efter påtryckningar från kommunen, upptäcktes att en ny fastighetsgräns förhindrade att diket lutade bort från området och mot en recipient som kunde ta hand om dagvattnet. Vidare hade tre bostadsrättsföreningar blivit ägare till marken, där diket skulle uppföras, eftersom SSM hade sålt marken till dem. Dessutom drabbades nedanförliggande fastigheter regelbundet av kraftiga översvämningar då dagvattnet från exploateringen inte samlades upp i det tänka diket. Kommunen var inte huvudman för diket eller ägde marken utan kunde enbart hänvisa till paragrafer i exploateringsavtalet, som hänvisade till detaljplanen. Projektet, SSM, bostadsrättsföreningarna och nedanförliggande fastighetsägare har i snart 10 års tid försökt komma överens om en fungerande lösning som alla parter kunde acceptera. Två olika lösningar för dagvattnet har delvis uppförts, förkastats och rivits under dessa år. Under slutet av 2018 stod dock en slutgiltig dagvattenhanteringslösning på plats som alla parter, inklusive miljö- och planenheter på kommunen med tanke på detaljplanen, har godkänt. Anläggningen uppfördes och bekostades av SSM, står på kvartersmark och ägs och sköts av bostadsrättsföreningarna.

- 31 månader mellan start-PM och planantagande.
- 10 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 48 månader mellan planantagande och slutbesiktning exklusive gång- och cykelväg.
- 72 månader mellan planantagande och slutbesiktning inklusive gång- och cykelväg.
- 125 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 204 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

3.4 Ekonomi

3.4.1 Budget

Redovisad första budget från 2007.

| Totalt (tkr) | Budget | Prognos |
|--------------|--------|---------|
| Inkomster | 3592 | 3592 |
| Intäkter | 0 | 0 |
| Utgifter | -3444 | -3444 |
| Netto | 148 | 148 |

Enligt en första budgeten från 2007 skulle kommunen sälja ett mindre markområde till SSM, få betalt för kontroll, besiktning och granskning av handlingar samt erhålla va-anläggningsavgift från SSM. Kommunen skulle bekosta delar av va-anläggningen, stå för vissa delar av de interna resurserna samt bekosta delar av gång- och cykelvägen.

Redovisad aktuell budget från 2019.

| Totalt (tkr) | Budget | Prognos |
|--------------|--------|---------|
| Inkomster | 3884 | 3884 |
| Intäkter | 0 | 0 |
| Utgifter | -6930 | -6930 |
| Netto | -3046 | -3046 |

3.4.2 Utfall

Faktiskt utfall 2019.

| Verksamhet | ink (tkr) | Utgifter (tkr) | Netto (tkr) |
|--------------|-----------|----------------|-------------|
| Mark | 740 | 0 | 700 |
| Gata | 1376 | -5634 | -4258 |
| Netto ex VA | | | |
| VA | 1366 | -1406 | 0 |
| Netto ink VA | 3482 | -7040 | -3558 |

Inkomster/intäkterna kom i huvudsak från en mindre markförsäljning från kommunen till SSM. Ersättning till kommunen från SSM för granskning, besiktning och kontroll av handlingar. En överenskommelse om att kommunen, mot betalning från SSM, bygger ut en större del, än den ursprungligt överenskomna delen, av gång- och cykelvägen istället för SSM. Överenskommelsen kom till stånd på grund av ändrade förhållanden på plats samt anläggningsavgift för VA.

Utgifterna kommer i huvudsak från utbyggnaden av delar av gång- och cykelvägen, relativt många timmar för interna resurser för att projektleda, förhandla, ha kontakt med fastighetsägare och 3:e man, projektadministration under flera år, lantmäterikostnader samt kostnader för utbyggnad av delar av va-anläggningen.

I exploateringsavtalet fastställdes en fast summa som SSM skulle erlægga till kommunen för att täcka kommunens kostnader för egna resurser. Då projektet

har dragit ut väsentligt på tiden har denna summa inte räckt för att täcka kommunens kostnader. Sådana villkor tecknas inte längre utan nuförtiden ska exploitören erlägga den faktiska kostnaden.

3.4.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Om det uppstår meningsskiljaktigheter mellan projekt och exploitörer eller om exploitörer underlåter att följa avtal eller planbestämmelser borde en tidplan med konsekvensbeskrivning upprättas. I tidplanen ska det anges den tid som parterna har till sitt förfogande att genomföra aktiviteten och vad som händer om aktiviteten inte är klar vid givet datum.

4.1 Uppföljning mot tidigare identifierade risker

5 Bilagor

Öppenhet och mångfald

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

