

## Slutrapport Område H Munkkärrsvägen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9242931600 Område H Munkkärrsvägen, fastigheterna Mensättra 1:1 samt Backeböl 1:378 m.fl., Munkkärrsvägen, i kommundelen Eriksvik, Nacka kommun



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

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b><i>Sammanfattning</i></b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><i>Bakgrund och syfte</i></b> .....	<b>3</b>
2.1	Område och avgränsningar .....	3
2.2	Syfte/Mål .....	4
2.2.1	Hållbart byggande.....	4
<b>3</b>	<b><i>Resultat</i></b> .....	<b>5</b>
3.1	Uppfyllelse av mål.....	5
3.2	Produkt .....	5
3.3	Tidåtgång .....	6
3.4	Ekonomi .....	6
3.4.1	Budget.....	6
3.4.2	Utfall .....	6
3.4.3	Driftkostnader för allmänna anläggningar.....	6
<b>4</b>	<b><i>Slutsatser och förslag på förbättringar</i></b> .....	<b>6</b>
4.1	Uppföljning mot tidigare identifierade risker .....	7

## I Sammanfattning

Syftet med stadsbyggnadsprojektet var att ta fram en detaljplan för Munkkärrsvägen som möjliggjorde permanentboende, bygga ut vatten- och avloppsledningar med kommunen som huvudman samt rusta upp vägarna med Eriksviks vägförening som huvudman.

Detaljplan 522, som gäller i området, antogs av kommunfullmäktige 2010-03-08 och vann laga kraft 2011-12-08.

Projektet resulterade i fler och större byggrätter, där tio fastigheter för permanentboende medgavs i detaljplanen. Nacka vatten och avfall AB har byggts ut vatten och avlopp och vägarna har rustats upp till en högre standard.

Projektet resulterade i ett positivt netto om 5,4 miljoner kronor.

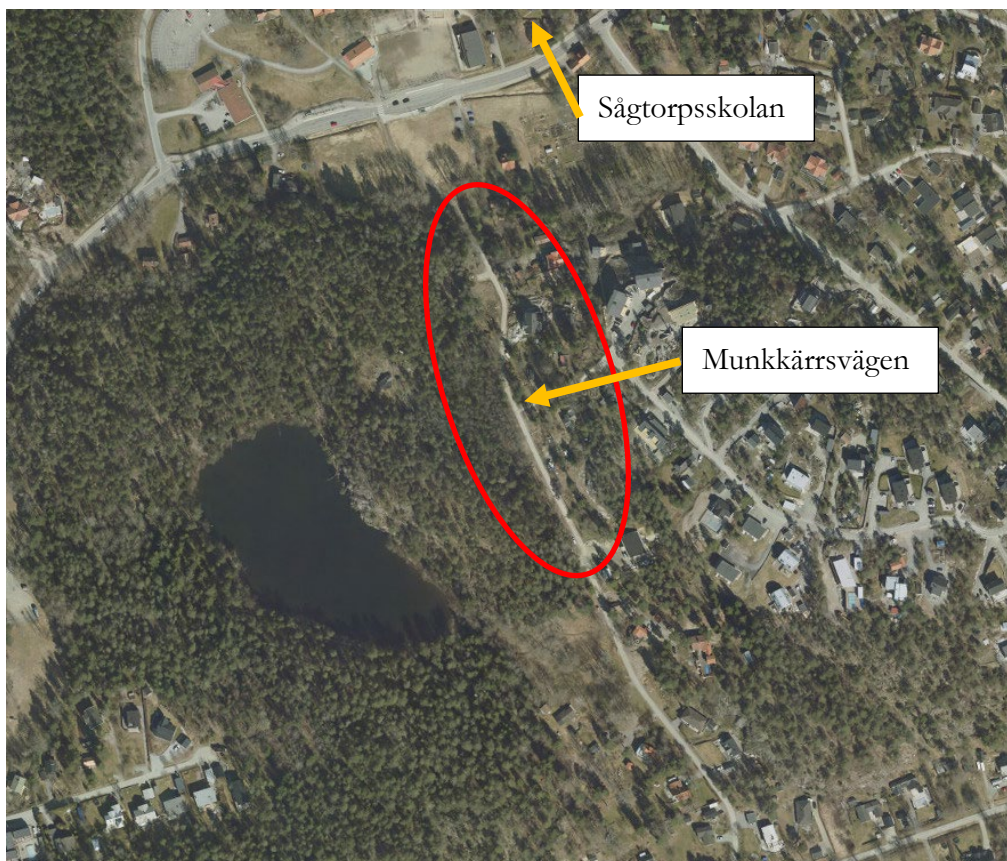
## 2 Bakgrund och syfte

### 2.1 Område och avgränsningar

Detaljplaneområdet uppgår till cirka 2 hektar och är beläget i Backeböl och Mensättra, i området Eriksvik norr om Värmdöleden och söder om Värmdövägen i kommundelen Boo. De fastigheter som omfattas av detaljplanen är dels de privatägda fastigheterna Backeböl 1:378, 1:379, 1:380, 1:381, 1:382, 1:383, 1:384, 1:385, dels del av Backeböl 1:775 som ägs av Eriksviks tomtägarförening och dels del av Mensättra 1:1 som ägs av Nacka kommun.

Inom detaljplaneområdet gällde tidigare områdesbestämmelserna OB 2 vilka vann laga kraft 1992. Områdesbestämmelserna reglerade en fritidshusbebyggelse och utbyggnadsmöjligheten för huvudbyggnader var begränsade till 45 kvadratmeter byggnadsarea i ett plan, med möjlighet att inreda loft samt en uthusbyggnad om 20 kvadratmeter. Ingen av fastigheterna i området var klassificerad som permanentbostad. Detaljplanen DP 522 vann laga kraft 2011-12-08 vilken möjliggör att majoriteten av marken kan användas för permanentboende. Inom detaljplaneområdet får en huvudbyggnad antingen uppföras i en våning och då uppta en byggnadsarea om 11% av fastighetsarean alternativt uppföras i två våningar och då uppta en byggnadsarea om 8% av fastighetsarean. I båda fallen får uthus och garage maximalt ha en byggnadsarea på 60 kvm sammanlagt.

Detaljplaneområdet har inga kända markföroreningar, det är starkt kuperat där de högre delarna består av berg i dagen och är till stor del trädbevuxet.



*Karta som visar ett flygfoto över projektområdet.*

## 2.2 Syfte/Mål

Stadsbyggnadsprojektets huvudsakliga syfte och mål var att ta fram en detaljplan för området för att möjliggöra utbyggnad av friliggande villabebyggelse på befintliga tomter, bygga ut vatten- och avloppsnät samt rusta upp vägarna och sälja två tomter.

### 2.2.1 Hållbart byggande

Riktlinjer för hållbart byggande antogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296. Riktlinjerna har inte använts som ett verktyg under arbetets gång eftersom projektet startade innan riktlinjerna togs fram. Målen sattes under projektets gång utefter vad som ansågs var möjligt att påverka i ett senare skede. Följande mål ur ”Nackas riktlinjer för hållbart byggande” har stadsbyggnadsprojektet arbetat med:

- *Hållbart resande*
- *Effektiv mark- och resursanvändning*



## 3 Resultat

### 3.1 Uppfyllelse av mål

Stadsbyggnadsprojektet har uppfyllt samtliga mål. Projektområdet blev detaljplanlagt, DP 522, och antogs av kommunfullmäktige 2010-03-10 samt vann sedan laga kraft 2011-12-08. Inom detaljplanen gäller enskilt huvudmannaskap för allmänna platser och vägarna inom projektområdet rustades upp och finansierades av Eriksviks vägförening

Projektområdet har försetts med kommunalt vatten och avlopp, vilket Nacka vatten och avfall AB bygger ut. Ett genomförandeavtal tecknades mellan Nacka kommun och Eriksviks vägförening för att reglera utbyggnad av vatten och avlopp samt vägar. De anläggningar som byggts ut är cirka 300 meter vatten- och avloppsledningar med tillhörande lätttrycksavlopp. Området är integrerat i kommunens VA-verksamhetsområde och finansierades av VA-kollektivet. Detaljprojektering för vägar och VA-ledningar gjordes av konsultfirman Ramböll. Entreprenadupphandling gjordes i mars 2016 och uppdraget tilldelades SVEAB drift AB (Bite AB).

Antalet fastigheter inom området var vid projektstart åtta. Den nya detaljplanen medger tio fastigheter varav två fastigheter bildats genom avstyckning från mark ägd av Nacka kommun. Detaljplanen medger större bygggrätter för permanentboende varav målet om att möjliggöra utbyggnad av fristående villabebyggelse för permanentbostäder uppfyllts.

<i>Mål</i>	<i>Måloppfyllelse</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Hållbart resande</i>	<i>Ja</i>	<i>Nära kollektivtrafik, bra cykelbanor</i>
<i>Effektiv mark- och resurs-användning</i>	<i>Ja</i>	<i>Avvägning mellan byggbar mark och grönytor har gjorts</i>

De mål som sattes upp för hållbart byggande har uppfyllts. Marken inom projektområdet har använts på ett effektivt sätt där en avvägning mellan byggbar mark och grönytor har gjorts på kvartersmark och allmän platsmark. Boende har nära till busshållplats och barn, äldre och personer med funktionsnedsättning har tillgång till närliggande naturreservatet Abborrträsk.

### 3.2 Produkt

- Förutsättningar för tio småhus, 180 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet.  
300 meter nya vatten- och avloppsledningar
- 500 meter gata

### 3.3 Tidsåtgång

- 94 månader mellan start-PM och planantagande.
- 21 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 79 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 48 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 223 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

### 3.4 Ekonomi

#### 3.4.1 Budget

Budget mkr	Intäkter	Utgifter	Netto
Enligt T1 2020	7,2	-1,4	5,8

#### 3.4.2 Utfall

Verksamhet mkr	Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	6,5	0	6,5
Gata/Park	0	0	0
Planarbete	0,2	-1 ,3	-1,1
<b>Summa</b>	<b>6 ,7</b>	<b>-1 ,3</b>	<b>5,4</b>

- Planläggningskostnad per ny bostad är 130 000 kronor

#### 3.4.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Det uppstår inga drift och underhållskostnader för kommunen eftersom Eriksviks vägförening har drift- och underhållsansvar för vägarna.

## 4 Slutsatser och förslag på förbättringar

När det ska byggas ut väg och vatten- och avloppslednings samtidigt med två olika huvudmän är det viktigt att det tecknas genomförandeavtal som reglerar de ekonomiska och tekniska åtaganden. I detta fall projekterades vägutbyggnaden och vatten- och avloppsutbyggnaden med samma projektör och kostnaderna fördelades mellan huvudmännen. Detsamma gäller utbyggnaden då entreprenören fördelade kostnaderna för vägutbyggnaden och vatten- och avloppsutbyggnaden utifrån prissatt mängdförteckning. Slutsatsen är att projektering och utbyggnad fungerat bra.

## 4.1 Uppföljning mot tidigare identifierade risker

Risk	Konsekvens (1-5)	Sannolikhet (1-5)	Åtgärd
Upphandlingsenheten tar lång tid på sig att handla upp entreprenör	2	2	Avvaktar återkoppling från inköp
Kostnaderna för entreprenaden har ökat	3	3	Kommunstyrelsen skjuter till pengar.

Risk: Någon långsam upphandling har inte förekommit Kons. \* Sann =  $2*2=4$  stämmer väl

Risk: Kostnader för entreprenaden har ökat Kons. \* Sann =  $3*3=9$  stämmer väl

Åtgärden att entreprenadkostnaderna har ökat, finansieras av Eriksviks vägförening.

## *Öppenhet och mångfald*

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

