

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekten SV Lännersta IA och IB (projekt 9327 och 9328) i Boo

KFKS 2002/22-25 I

2015-10-19

Hannah Linngård, Björn Habernicht

Sammanfattning

Området begränsas av Sockenvägen i norr, Lännerstasundet i söder, Tollareområdet i väster och projekt sydöstra Lännersta, område W, i öster. Området innehöll vid projektstarten fastigheter bebyggda med permanentbebodda småhus och fritidshus samt obebyggda fastigheter.

Syftet med detaljplaneläggningen var att ge förutsättningar för kompletterande småhusbebyggelse för permanentbosättning genom upprustning av vägnätet och utbyggnad av ett vatten- och avloppsledningssystem (VA) att integreras i kommunens VA-verksamhetsområde.

Kommunens beslut att anta detaljplanerna 1A och 1B vann laga kraft i juni 2001 respektive i januari 2004 samt i december 2004 för den utbrutna detaljplanen om strandpromenaden. Därefter vidtog processen med att ta fram en gemensam gatukostnadsutredning. Kommunstyrelsen beslut att anta gatukostnadsutredningen 2006 överklagades och vann laga kraft i november 2008.

Projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna (VA-ledningar, gator, parkanläggningar) med påföljande besiktningar och tilläggsarbeten pågick under åren 2005 till 2007 med garantibesiktning 2009.

Kommunens beslut om gatukostnadsutredningen innebar uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna till ett sammanlagt belopp om 41 480 tkr utifrån en differentiering av uttaget beroende på typ av fastighet.

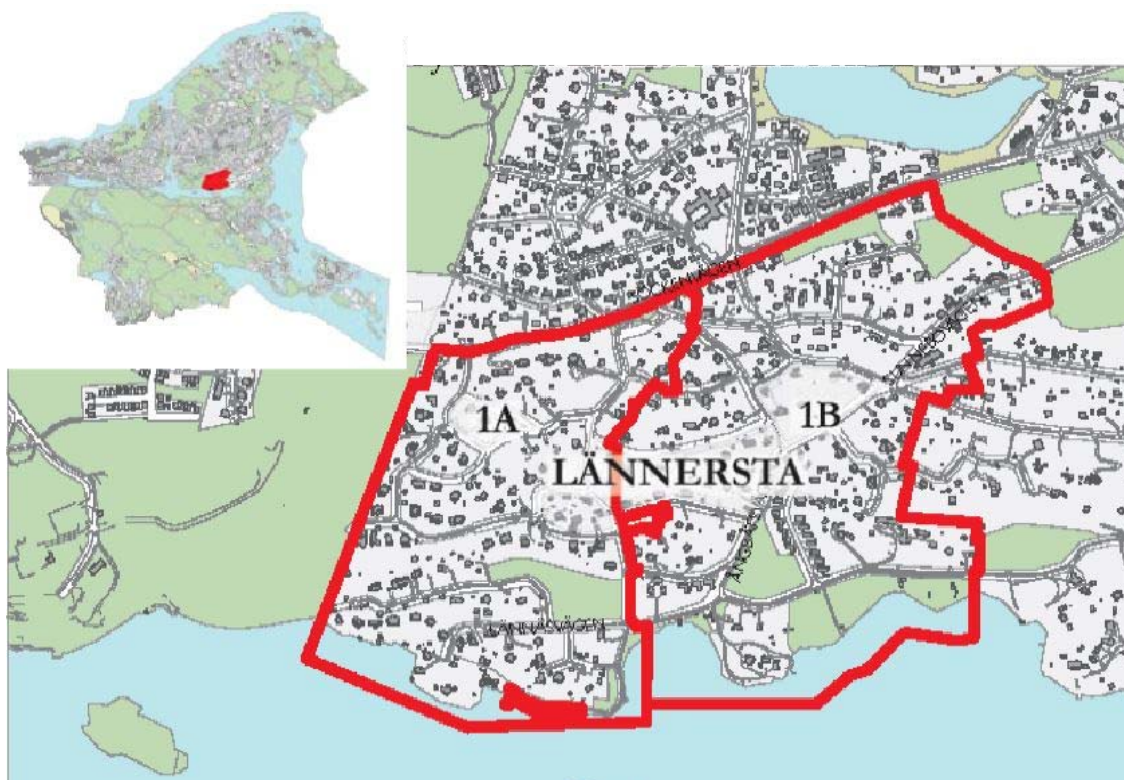
I den tidigare beslutade budgeten från 2006 var de båda projekten tillsammans prognostiserade att gå back -10 100 tkr fördelat på 1A -10 200 tkr och 1B +100 tkr. Det faktiska utfallet har för de båda projekten blivit -9 500 tkr fördelat på -1 000 tkr för projekt 1A och -3 800 tkr för 1B och med tidigare aktiverad kostnad om -4 600 tkr gemensamt för de båda projekten. Detta har främst varit kostnader för planläggning och övergripande exploateringskostnader. Totalt är skillnaden för de båda projekten alltså + 600 tkr från tidigare beslutad budget.

Tillgångar som har skapats är ca 4 300 m VA-ledningar, 28 000 m² gata, 40 000 m² park. Årlig drift och underhållskostnader för detaljplan 1A är ca 425 tkr för gata, 74 tkr för VA samt 340 tkr för park och natur (inklusive lekplats, bollplan och badplats). Årlig drift och underhållskostnad för detaljplan 1B är ca 470 tkr för gata, 85 tkr för VA samt 44 tkr för park och natur. Kostnaderna är ungefärliga och utgår från schablonkostnader.

De två projektens förhållandevis långa löptid kan framför allt hänföras till tidsförskjutningarna mellan de två separata detaljplaneprocesserna och tiden för det efterkommande arbetet med slutförandet gatukostnadsutredningen som numera görs parallellt med detaljplaneprocessen.

I de båda projekten finns mindre tvister som inte är lösta. Dessa kommer att hanteras inom projektet för strandpromenaden (9397). Kommunen byggde under tiden ut kanaler för fiberoptik och där kostnaden skulle vidarefaktureras fastighetsägarnas förening. Detta gjordes men föreningen har i september 2015 gått i konkurs och kommunen har inte fått utdelning i konkursboet.

Kommunens arbete tillsammans med såväl enskilda fastighetsägare som fastighetsägare i grupp har tillfört kommunens värdefulla erfarenheter vilka tagits tillvara genom förbättrade rutiner.



Exploateringsenheten, Nacka kommun

Hannah Linngård, Björn Habernicht

Innehållsförteckning

1	Projektens syfte och mål	5
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker	5
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	5
2.2	Projektets ekonomi.....	6
2.3	Nyckeltal och mått.....	8
2.3.1	Processen	8
2.3.2	Levererat projektresultat.....	8
2.3.3	Kostnader.....	8
3	Erfarenheter, slutsatser och förslag på förbättringar	9

I Projektens syfte och mål

Området begränsas av Sockenvägen i norr, Lännerstasundet i söder, Tollareområdet i väster och projekt sydöstra Lännersta, område W, i öster. Området innehöll vid projektstarten fastigheter bebyggda med permanentbebodda småhus och fritidshus samt obebyggda fastigheter.

Syftet med detaljplaneläggningen var att ge förutsättningar för kompletterande småhusbebyggelse för permanentbosättning genom upprustning av vägnätet och utbyggnad av ett vatten- och avloppsledningssystem (VA) att integreras i kommunens VA-verksamhetsområde.

Målet var att bibehålla de två områdenas gröna karaktär och tillåta ny bebyggelse endast på obebyggda fastigheter och på fastigheter med fritidshus samt att medge avstyckning med minsta tomtstorlek 2000 kvm från de arealmässigt största fastigheterna (överstigande 4000 kvm).

Syftet med gatukostnadsutredningen var att fastighetsägarna skulle ersätta kommunen för dess kostnad för upprustningen av vägsystemet och parkanläggningar (grönytor) såsom badplats, ängar med mera.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Kommunens beslut att anta detaljplanerna 1A och 1B vann laga kraft i juni 2001 respektive i januari 2004. I detaljplanen för 1A ingick en strandpromenad som korsade ett antal villafastigheter. Området undantogs i detaljplanen för 1A och en ny detaljplan för strandpromenaden har därefter upprättats. Den vann laga kraft i december 2004.

En gatukostnadsutredning gjordes för de båda detaljplanerna efter att de vunnit laga kraft. Beslut om principer för uttag av gatukostnader togs i maj 2006 och vann laga kraft i november 2008.

Upphandling av entreprenadarbeten för utbyggnaden av VA-ledningar, gator och grönytor antogs i maj 2005 och uppdraget tilldelades Frentab AB för en totalkostnad om 56 995 tkr. Utbyggnaden av anläggningarna skedde under åren 2005-2007 och anläggningarna slutbesiktigades i juli 2007 med garantibesiktning i juni 2009.

Fakturering av gatukostnadsersättningen om totalt 41 480 tkr för 255 fastigheter verkställdes i februari 2009.

Ett exploateringsavtal upprättades för fastigheterna Lännersta 1:29 och Lännersta 11:77 för uppförande av två mindre flerbostadshus. Kommunen har sålt fem fastigheter i området.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget (2006-12-31)

9327 – 1A

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	4 707 kr	- 838 kr	3 869 kr
Gata & park	16 171 kr	- 23 191 kr	- 7 020 kr
VA	6 918 kr	- 10 616 kr	- 3 698 kr
Planarbete	570 kr	- 3 918 kr	- 3 348 kr
Netto	28 366 kr	- 38 563 kr	- 10 197 kr

9328 – 1B

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	9 955 kr	- 345 kr	9 610 kr
Gata & park	25 581 kr	- 28 706 kr	- 3 125 kr
VA	8 043 kr	- 11 952 kr	- 3 909 kr
Planarbete	979 kr	- 3 461 kr	- 2 482 kr
Netto	44 558 kr	- 44 464 kr	94 kr

Gemensam budget 9327 och 9328 – 1A och 1B

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	14 662 kr	- 1 183 kr	13 479 kr
Gata & park	41 752 kr	- 51 897 kr	- 10 145 kr
VA	14 961 kr	- 22 568 kr	- 7 607 kr
Planarbete	1 549 kr	- 7 379 kr	- 5 830 kr
Netto	72 924 kr	- 83 027 kr	- 10 103 kr

Faktiskt utfall i projekten

9327 – 1A

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	11 024 kr	- 419 kr	10 605 kr
Gata & park	16 389 kr	- 24 859 kr	- 8 470 kr
VA	7 046 kr	- 8 802 kr	- 1 756 kr
Planarbete	297 kr	- 1 699 kr	- 1 402 kr
Netto	34 756 kr	- 35 779 kr	- 1 023 kr

9328 – 1B

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	12 941 kr	- 385 kr	12 556 kr
Gata & park	25 489 kr	- 36 861 kr	- 11 372 kr
VA	9 666 kr	- 13 819 kr	- 4 153 kr
Planarbete	1 119 kr	- 1 974 kr	- 855 kr
Netto	49 215 kr	- 53 039 kr	- 3 824 kr

Gemensamt utfall 9327 och 9328 – 1A och 1B

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	23 965 kr	- 804 kr	23 161 kr
Gata & park	41 878 kr	- 61 720 kr	- 19 842 kr
VA	16 712 kr	- 22 621 kr	- 5 909 kr
Planarbete	1 416 kr	- 3 673 kr	- 2 257 kr
Tidigare aktiverat	917 kr	- 5 548 kr	- 4 631 kr
Netto	84 888 kr	- 94 366 kr	- 9 478 kr

I tidigare beslutad budget var de båda projekten tillsammans prognostiserade att gå -10 100 tkr fördelat på 1A -10 200 tkr och 1B +100 tkr. Det faktiska utfallet har för de båda projekten blivit -9 500 tkr fördelat på -1 000 tkr för projekt 1A och -3 800 tkr för 1B och med tidigare aktiverad kostnad om -4 600 tkr gemensamt för de båda projekten. Detta har främst varit kostnader för planläggning och övergripande exploateringskostnader.

Totalt är skillnaden för de båda projekten alltså + 600 tkr jämfört med beslutad budget.

Noterbart är att marktäkterna för 1A har blivit högre, från 3 900 tkr i budget till ett utfall om 10 600 tkr kr och för 1B från 9 600 tkr i budget till 12 500 tkr i utfall. Samtidigt har kostnaderna för utbyggnad av gata och park blivit dyrare, från 10 100 tkr i budget till 19 800 tkr i utfall medan kostnaderna för VA-anläggningarna har blivit lägre, från -7 600 tkr i budget till -5 900 tkr i utfall. Kostnaderna för planarbetet har blivit något högre, från 5 800 tkr i budget till 6 900 tkr då även tidigare aktiverade kostnader främst rör planarbetet.

Anledningar till att kostnaderna för gata och park blivit så pass mycket högre beror främst på de stora kostnaderna för tilläggsarbeten som uppkommit. Den största anledningen till det är att den långa tiden mellan slutförd projektering och till start av anläggningsarbetena. Det visade sig också att projekteringen då hunnit bli inaktuell i på grund av enskilda fastighetsägares markåtgärder i anslutning till vägområdet. Ett ytterligare kostsamt tilläggsarbete var en större dagvattenledning som saknades i projekteringen. Kommunen var involverad i två resurskrävande domstolsprocesser om gatukostnadsfakturor av vilka den ena ledde till förlikning och den andra till att kommunen ansåg en fortsatt process som osäker och valde att inte fullfölja talan.

Tillgångar som har skapats är ca 4 300 m VA-ledningar, 28 000 m² gata, 40 000 m² park. Årlig drift och underhållskostnader för detaljplan 1A är ca 425 tkr för gata, 74 tkr för VA samt 340 tkr för park och natur (inklusive lekplats, bollplan och badplats). Årlig drift och underhållskostnad för detaljplan 1B är ca 470 tkr för gata, 85 tkr för VA samt 44 tkr för park och natur. Kostnaderna är ungefärliga.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Detaljplan 1A

- 103 månader mellan start-PM och planantagande.
- 13 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 86 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 74 månader mellan laga kraft och slutbesiktning.
- 102 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat 2015-11-23).
- 292 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat 2015-11-23).

Detaljplan 1B

- 131 månader mellan start-PM och planantagande.
- 16 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 58 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 42 månader mellan laga kraft och slutbesiktning
- 102 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat 2015-11-23).
- 292 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat 2015-11-23).

2.3.2 Levererat projektresultat

Detaljplan 1A

- Möjlighet till byggande av ca 63 nya bostäder
- 31 360 m² BTA bostäder
- 100 m² BTA verksamheter
- 2 000 m nya VA-ledningar
- 2 995 m eller 13 300 m² nya gator
- 5 300 m² park- och naturmark
- En lekplats, en bollplan samt en badplats

Detaljplan 1B

- Möjlighet till byggande av ca 68 nya bostäder
- 30 080 m² BTA bostäder
- 2 500 m² BTA verksamheter
- 2 300 m nya VA-ledningar
- 4 380 m eller 15 500 m² nya gator
- 36 000 m² park- och naturmark

2.3.3 Kostnader

- Kostnader för planläggning per möjlig permanentbostad var ca 32 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per möjligt permanentbostad, gata ca 263 tkr respektive VA ca 97 tkr.
- Gatukostnadsersättning om 214 tkr för en obebyggd fastighet för villaändamål (andelstal 1,0).

3 Erfarenheter, slutsatser och förslag på förbättringar

Detaljplaneprocessen

I det här projektet har ett större område delats upp i två detaljplaner som har löpt parallellt. Det har varit tidskrävande och ett visst merarbete har krävts. Dock finns även problem med att ha en enda detaljplan över ett stort område som har använts i andra områden.

Under utställningstiden presenterades två planförslag för vardera 1A och 1B. Det ena med kommunalt huvudmannaskap för vägar och parkmark och det andra med enskilt huvudmannaskap. Ett tredje alternativ var enskilt huvudmannaskap för vägarna i både 1A och 1B och en separat detaljplan för Lännersta Gårds väg med kommunen som huvudman för denna. De under utställningstiden framförda synpunkterna ledde till vissa ändringar i planförslagen och slutresultatet blev att kommunen var huvudman för samtlig allmän platsmark. Att ha olika typer av detaljplaner ute för samråd och utställning/granskning kan leda till förvirring hos medborgarna och skapat ett merarbete hos kommunen att hantera.

Kommunens arbete tillsammans med såväl enskilda fastighetsägare som fastighetsägare i grupp har tillfört kommunens värdefulla erfarenheter vilka tagits tillvara genom förbättrade rutiner. Detta gäller även gatukostnadsprocessen.

Gatukostnadsprocessen

För att berörda fastighetsägare så tidigt som möjligt ska få kännedom om den kommande detaljplanens praktiska och ekonomiska konsekvenser tas normalt en gatukostnadsutredning fram parallellt med detaljplanen i områden med kommunen som huvudman för markområden för allmän plats.

I detta område togs dock den slutliga gatukostnadsutredningen fram först efter att detaljplanen vunnit laga kraft, eftersom det fram till antagandet av planen från början fanns alternativet att huvudmannaskapet för allmänna anläggningar delvis skulle vara enskilt. Detta är inte att föredra och idag är tillvägagångssättet att alltid ha gatukostnadsutredningen klar innan slutligt beslut föreligger för detaljplanen.

I området finns fastigheter som har sin utfart mot en väg som ingår i en annan detaljplan. I gatukostnadsutredningen togs hänsyn till detta genom att reduktion (50 %) av normalbeloppet. Vid uttag av fullt belopp föreligger risk för domstolsprocesser. Halvt uttag motiverades därför av uttag endast för kostnad för i området utförda parkanläggningar som kunde förväntas utnyttjas av fastighetsägarna. Det är därför viktigt för framtida projekt att notera vikten om uppmärksamhet över gränsdragningen mot intilliggande fördelningsområde.

Utbyggnadsprocessen

Den långa tid som löpte mellan färdig projektering och utbyggnad gjorde att nya förhållanden förelåg vid utbyggnaden. Detta skapade fördringar på grund av merarbete vid utbyggnad.

Utrymmet för vägområdena inom detaljplaneområdena var i stor omfattning mycket begränsat vilket krävde byggande av bland annat mötesplatser och stödmurar och ledde till körbanebredder på ned till 3,5 m. Detta hade kunnat undvikas om en förstudie hade gjorts innan detaljplanen antogs. Ändringar och tillägg i utformningen av anläggningar inom gatuområdena ledde till merkostnader. Idag görs normalt en förstudie i tidigt skede i förnyelseområden.

Övrigt

Anledningen till att de två projekten avslutas först nu, trots att utbyggnaden var klar år 2007, beror huvudsakligen på långdragna rättsprocesser baserade på faktureringen av gatukostnadsersättning. För att minska risken för liknande invändningar av faktureringen bör sambandet mellan gatuombyggnaden och den nytta som fastighetsägarna får genom den nya detaljplanen förtydligas i kommande gatukostnadsutredningar.

I de båda projekten finns mindre tvister som inte är lösta. Dessa kommer att hanteras inom projektet för strandpromenaden (9397).

Under utbyggnadsfasen tog kommunen på sig att beställa och betala för kanalisation av optofiber för fastighetsägarna i området och där kostnaden skulle vidarefaktureras fastighetsägarnas förening. Detta gjordes men föreningen har inte kunnat betala kommunens fordran och gick under september 2015 i konkurs. Kommunen har inte fått någon utdelning i konkursen och fakturan kommer därför att avskrivas. Kommunens inställning är att anläggningen är i kommunal ägo i enlighet med avtal.

Det kan även i framtiden komma planavgifter och VA-intäkter då fastighetsägare väljer att stycka av och bygga nytt i enlighet med planen. Det får dock antas att den största delen av dessa avgifter redan har inkommit till kommunen.

Öppenhet och mångfald

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

