



BILAGA 2

## SLUTRAPPORT

---

# Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9398 Blåmesvägen i nordvästra Lännersta

2017-01-03

Tina Edén

KFKS 2010/238-251

## Sammanfattning

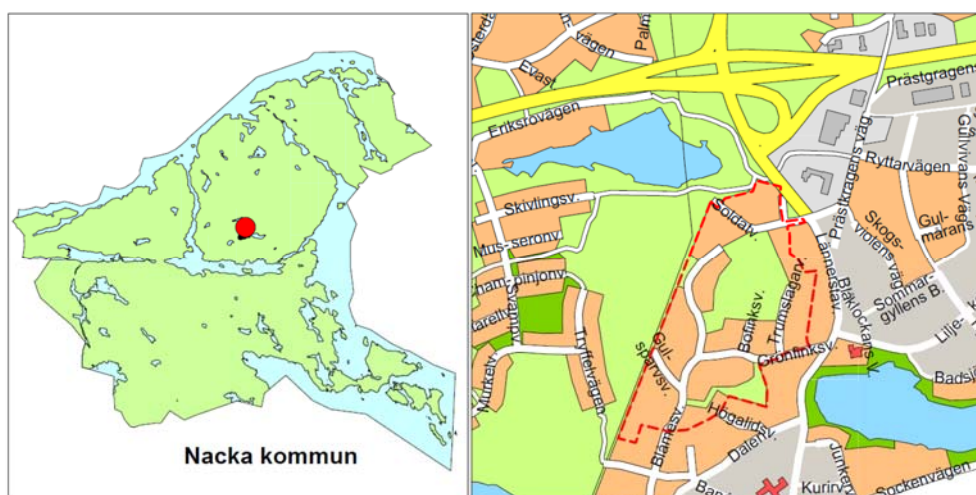
Blåmesvägen är ett förnyelseområde som är beläget i nordvästra Lännersta. Projektet syftade till att möjliggöra permanentboende i området genom att utöka byggrätterna, förbättra vägarna och ansluta området till kommunalt VA.

Detaljplanen för området vann laga kraft i december 2005. Utbyggnaden av gator och VA pågick 2010-2011. Gatukostnadsutredningen vann laga kraft i mars 2012. Driftöverlämnande skedde i november 2012.

Flera erfarenheter har tagits till vara under projektets gång som har lett till förbättrade arbetssätt inom kommunen.

Nacka kommun

Tina Edén



*Den vänstra kartan visar var i kommunen projektområdet ligger. Den högra kartan visar projektområdets avgränsning.*

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Projektets syfte och mål.....</b>	<b>4</b>
1.1	Delprojekt.....	4
1.1.1	Detaljplan.....	4
1.1.2	Detaljprojektering .....	5
1.1.3	Gatukostnadsutredning .....	5
1.1.4	Utbyggnad.....	5
1.1.5	Kommunikation.....	5
1.2	Kopplingar till andra projekt.....	5
<b>2</b>	<b>Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....</b>	<b>6</b>
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	6
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
<b>3</b>	<b>Slutsatser och förslag på förbättringar .....</b>	<b>8</b>

# I Projektets syfte och mål

Projektområdet för Blåmesvägen (Område S: Soldatvägen, Blåmesvägen, Grönfinksvägen m.fl.) är cirka 1,5 kvadratkilometer stort och är beläget i nordvästra delen av Lännersta, se karta på sida 2.

När projektet påbörjades dominerades bebyggelsen av små enplansstugor med fasad av träpanel, många byggdes som sportstugor på 40-talet. En del fritidshus hade byggts om för att kunna bebos året runt och några tomter hade redan permanentbostäder. Övrig mark ägdes av kommunen, men huvudmannaskapet för vägarna var enskilt.

Projektet har syftat till att möjliggöra en omvandling i området från fritidshusboende till permanent boende genom att utöka byggrätterna, ansluta området till kommunalt vatten och spillvatten (traditionell VA-utbyggnadsmetod med LTA-metod) och rusta upp vägarna.

Övriga mål i projektet:

- Bevara områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö.
- Minska belastningen på närbelägna sjöar som Kocktorpssjön och Bagarsjön.
- Uppnå en säker trafikmiljö.
- Införa kommunalt huvudmannaskap för vägarna.

## I.1 Delprojekt

### I.1.1 Detaljplan

Den 19 februari 1996 gav Kommunstyrelsen uppdraget till Miljö & Stadsbyggnad att utarbeta förslag till ändrade eller nya detaljplaner som ersättning för då gällande äldre planer med förordnande enligt PBL 5:8.1. Vilka områden som berördes illustrerades i en bilagd karta, där Blåmesvägen ingick. Detta beslut går inte att jämföra med de beslut om startpromemoria som kommunen arbetar med idag och det dröjde därmed innan planläggningsarbetet startade.

Den 13 september 2000 beslutade Områdesnämnden i Boo att planområdet skulle utvidgas till att omfatta del av områdesbestämmelser nr OB 2, det vill säga fastigheterna längs Trumslagarvägen och Soldatvägen. Det beslutades också att detaljplanen skulle reglera trafiksituationen i området. I och med att planområdet utvidgades ändrades förfarandet från enkelt till normalt.

Efter plansamrådet som hölls sommaren 2002 ändrades planförslaget genom att byggrätten utökades och marklov för trädfällning togs bort. Områdesnämnden i Boo beslutade i november 2002 att detaljplanen skulle ställas ut med två alternativ; enskilt respektive kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. De yttranden som kom in under granskningen förordade kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen antogs 2003 men överklagades ända till regeringen som avslög överklagan. Överklagandena gällde huvudmannaskapet och väganslutningen mellan Soldatvägen och Blåmesvägen. Detaljplanen (DP 377) vann laga kraft 2005.

### **1.1.2 Detaljprojektering**

Detaljprojekteringen inledde genomförandeskedet och påbörjades 2008. Den nya väganslutningen mellan Soldatvägen och Blåmesvägen enligt detaljplanen ritades upp och därmed blev Soldatvägen den nya tillfartsvägen för hela området. Infartsmöjligheterna via Blåmesvägen och Grönfinksvägen togs bort.

### **1.1.3 Gatukostnadsutredning**

Gatukostnadsutredningen påbörjades samtidigt med detaljprojekteringen. I detaljplanens genomförandebeskrivning ingick en mycket preliminär uppskattning av kostnaderna för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark. Efter detaljprojekteringen beräknades utbyggnadskostnaderna landa på 15 200 000 kronor. Kommunen beslutade att jämka gatukostnaderna och kostnadstaket (7 800 000 kronor) låg i nivå med den preliminära kostnadsuppskattningen.

### **1.1.4 Utbyggnad**

Upphandlingen av utbyggnadsentreprenaden genomfördes under våren 2010 och Frentab AB tilldelades entreprenaden som innehöll den nya vägsträckningen mellan Soldatvägen-Blåmesvägen, upprustning av det befintliga vägnätet, en mindre lekplats vid slutet av Bofinksvägen samt kommunalt VA med LTA. Slutbesiktning skedde i augusti 2011 och driftöverlämningen gjordes i november 2012. Utbyggnaden kostade cirka 17 miljoner kronor, ca 1,8 miljoner kronor mer än planerat.

### **1.1.5 Kommunikation**

Utöver den sedvanliga kommunikationen har flera informationsmöten med boende hållits under genomförandeskedet. Vid utformningen av lekplatsen och val av gatubelysning har dessutom de boende haft inflytande.

## **1.2 Kopplingar till andra projekt**

I detaljplanen för Blåmesvägen (DP 377) finns en cirkulationsplats i korsningen Lännerstavägen/Soldatvägen illustrerad. Korsningen ligger utanför planområdet och ingick i ett annat stadsbyggnadsprojekt, 9403. Syftet med projekt 9403 var att utreda om korsningen behövde byggas om med hänsyn till att verksamhetsområdet längs Prästkragens väg vuxit. I och med genomförandet av detaljplanen för Blåmesvägen aktualiserades att lyfta projekt 9403 igen eftersom in- och utfarter via denna korsning bedömdes att öka väsentligt och att cirkulationsplatsen därmed skulle bli viktig. Projekt 9403 avslutades utan att cirkulationsplatsen byggts ut då en trafikutredning visat att cirkulationsplatsen inte behövdes av kapacitetsskäl och trafiksituationen i korsningen bedömdes som god.

## 2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

### 2.1 Uppfyllelse av projektmål

Projektet har uppfyllt projektmålen att möjliggöra permanentboende, förbättra vägarna och ansluta till kommunalt VA. Projektet har levererat en lagakraftvunnen detaljplan, DP 377, och en lagakraftvunnen gatukostnadsutredning.

Övriga projektmål som uppfyllts:

- Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö har bevarats genom att avstyckningar inte har tillåtits.
- Belastningen på närbelägna sjöar som Kocktorpssjön och Bagarsjön har minskat genom att ersätta de enskilda vatten- och avloppslösningarna med kommunalt VA.
- En säkrare trafikmiljö har uppnåtts genom att branta och smala infartsvägar har stängts av och en ny väganslutning har byggts.
- Kommunalt huvudmannskap för vägarna har införts.

### 2.2 Projektets ekonomi

Under 2006 när detaljplanen vunnit laga kraft, men innan detaljprojekteringen påbörjats, hade projektet följande budget (i tkr):

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	23	-23
Gata/Park	8 300	9 200	-900
VA	3 200	4 100	-900
Planarbete	250	0	250
Netto	11 750	13 323	-1 573

Utfallet blev följande (i tkr):

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	7 944	16 475	-8 531
VA	3 813	6 578	-2 765
Planarbete	269	589	-320
Netto	12 026	23 642	-11 616

Fördyringarna för gata/park beror dels på att detaljprojekteringen visade att utbyggnadskostnaden skulle bli ca 5 miljoner kronor dyrare, totalt 15,2 miljoner kronor, och att entreprenaden sen blev ca 2 miljoner kronor dyrare än budgeterat.

Anläggningar vilka registreras i kommunens anläggningsregister redovisat i tkr:

Anläggning	Komponent	Ink	Utg	Netto	Avskr.tid
Gata/väg	-Väggkropp	6 035	12 700	-6 665	80
	-Ytskikt	1 132	2 381	-1 250	20
	-Belysning	377	794	-417	25
Summa anläggning		7 544	15 875	-8 331	
Park	-Park	400	600	-200	20
VA	-Ledningar	3 813	6 578	-2 765	50
Totalt		11 757	23 053	-11 296	

Sammanställning anläggningar, volym, inkomster, utgifter samt beräknade drift- och kapitaltjänstkostnader redovisat i tkr.

Anläggning	Yta/längd	Ink	Utg	Netto	DoU*	Kaptjänst**
Gata/väg	1 600 m / 6 300 kvm	7 544	15 875	-8 331	157,5	233
Park- och naturmark	700 kvm	400	600	-200	1,4	6
VA-ledningar	1 100 m	3 813	6 578	-2 765	40,7	105
Totalt		11 757	23 053	-11 296	200	344

\* Drift och underhållskostnad per år, i tkr.

\*\* Kapitaltjänst = kostnad för avskrivningar och internränta år 1. Linjär avskrivning över nyttjandeperioden, i tkr.

Internräntan 2016 är fastställd till 2,8% (3,8% för VA).

## 2.3 Nyckeltal och mått

### 2.3.1 Processen

- Tid (antal månader) mellan start-PM och planantagande: 86 månader
- Tid (antal månader) mellan planantagande och laga kraft: 24 månader
- Tid (antal månader) mellan planantagande och slutbesiktning: 94 månader
- Tid (antal månader) mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat): 66 månader
- Tid (antal månader) mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat): 264 månader

### 2.3.2 Levererat projektresultat

- Antal nya bostäder: 12
- Yta bostäder, kvm BTA: 8 800 kvm BTA
- Antal m nya VA-ledningar (meter ledning): 1 100 m
- Antal m och kvm nya gator: 1 600 m och 6 300 kvm
- Antal kvm nyanlagd park: 600 kvm naturmark och 100 kvm lekplats

### 2.3.3 Kostnader

- Gatukostnader för tomt med andelstal 1,0: 232 656 kr

### **3 Slutsatser och förslag på förbättringar**

I samband med driftsöverlämnandet av de allmänna anläggningarna gjordes en uppföljning av vilka erfarenheter och möjliga förbättringar som bör följa med till kommande projekt. Vissa har redan lett till ändrat arbetssätt och för andra ges förbättringsförslag.

#### **Leverans av relationshandlingar**

Se alltid till att relationshandlingar inkommit och hunnit granskas och godkännas senast 14 dagar före slutbesiktning. Utan undantag.

Exploateringsenhetens rutiner för stadsbyggnadsprojekt har ändrats så att det står att relationsritningarna alltid ska ha inkommit innan slutbesiktning. Det står också i de administrativa föreskrifterna när entreprenader handlas upp att leverans av relationsritningar ska ha skett senast två veckor innan slutbesiktning.

#### **Inventering av stompunkter**

Inför varje byggstart i ett projekt bör man inventera stompunkterna, det kan annars finnas risk för att det är oklart vilka stompunkter som saknas sedan länge, som försvunnit i entreprenaden eller som försvunnit när enskilda utfört arbeten på sina fastigheter. Man bör därför ha en dialog med Lantmäterienheten om hur frågan om stompunkterna ska lösas i varje enskilt projekt.

Idag görs ofta stompunktsinventering vid projektstart, men det är inte ett formaliserat arbetssätt. Exploateringsenheten ska se över om det behöver tas fram förbättrade rutiner för hanteringen runt detta.

#### **Frågor om olovligt byggande under utbyggnaden**

Vid genomförande av stadsbyggnadsprojekten upptäcks ofta problem som är av sådan art att de riskerar att försena projektet och där det är oklart vem som har ansvaret för att lösa dem. En sådan fråga är olovliga anläggningar eller byggnader på kommunens mark. Diskussionerna med fastighetsägarna blir ofta tidskrävande och kan även medföra onödiga kostnader för projektet.

Frågor om olovligt byggande och annat borde därför lösas med t.ex. en inventering innan detaljplanen vinner laga kraft samt nya rutiner för vem som har ansvaret för detta inom kommunen, något exploateringsenheten ska se över.

#### **Entreprenörens platsorganisation och erfarenhet av liknande projekt**

Det är viktigt att entreprenörens organisation på plats fungerar i förhållandet till tredje man och att de har erfarenhet av liknande projekt. Att ha en erfaren arbetsledare på plats underlättar framdriften avsevärt för både entreprenören och kommunen vilket märktes under projektets gång då arbetsledaren byttes ut efter några månader efter synpunkter från kommunen.

Vid projekt med många fastighetsägare och komplicerade förhållanden kan det vara betydelsefullt att ha med referenser på platsorganisationen mm som upphandlingskriterier.





## *Öppenhet och mångfald*

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

