

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Stensövägen Älta, 962 I

2017-10-24

Nabiha Shahzad

KFKS 2007/227-251

Sammanfattning

Syftet med planläggningen var att skapa förutsättningar för en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga, i enlighet med kommunens översiktsplan. Vidare var syftet att skapa en trygg och säker boendemiljö, att upprätthålla ett skydd för kulturhistoriskt värdefull miljö, samt att utveckla miljöer för rekreation och förbättra kommunikationen i och till dessa miljöer.

De ursprungliga målen vad gäller upprustning och utbyggnaden har uppfyllts. Detaljplanen har möjliggjort för hundranittio nya bostäder samt upprustning av parkområde med ny bollplan samt mindre badplats.

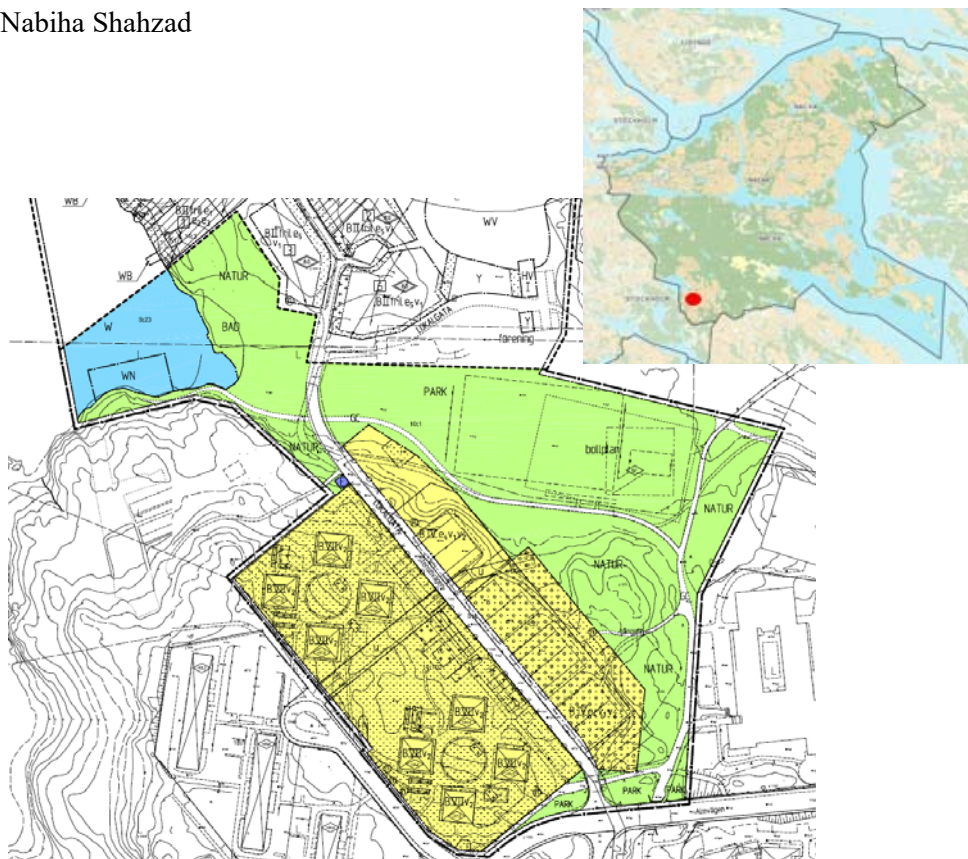
Detaljplanen antogs juni 2007 och vann laga kraft juli 2007

På kommunfullmäktiges sammanträde i april 2007 återremitterades förslaget till exploateringsavtal för Stensövägen, Älta Centrum. Anledning var att vidare utredningar skulle göras kring huruvida en tredjedel av planerad bebyggelse enligt förslag till detaljplan är möjlig att upplåta med hyresrätt.

Önskemål om att skapa nya hyresrätter måste hanteras tidigt i ett exploateringsprojekt och vara en målsättning från början. Hyresrätter som upplåtelseform kan inte på ett varaktigt sätt säkerställas genom ett exploateringsavtal.

Projektet resulterade i ett positivt netto om 13 miljoner kronor.

Nacka kommun
Nabiha Shahzad



Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
2.2	Projektets ekonomi.....	4
2.3	Nyckeltal och mått	5
2.3.1	Levererat projektresultat.....	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	5
2.3.3	Kostnader.....	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	6

I Projektets syfte och mål

Planområdet är beläget i västra delen av Älta och gränsar till Ältasjön. Området ligger i en gränzon mellan villabebyggelse i norr och miljonprogramsbebyggelsen kring Älta centrum i söder. Planområdet omfattar fastigheten Älta 14:47 som ägdes av JM AB, fortsättningsvis exploatören, och del av den kommunala fastigheten Älta 10:1

Syftet med planläggningen var att skapa förutsättningar för en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga, i enlighet med kommunens översiktsplan. Vidare var syftet att skapa en trygg och säker boendemiljö, att upprätthålla ett skydd för kulturhistoriskt värdefull miljö, samt att utveckla miljöer för rekreation och förbättra kommunikationen i och till dessa miljöer.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

De ursprungliga målen vad gäller upprustning och utbyggnaden har uppfyllts. En detaljplan, som har tagits fram och vunnit laga kraft, styr utvecklingen inom området och har möjliggjort för hundranittio nya bostäder samt upprustning av parkområde med ny bollplan samt mindre badplats.

Exploatören har förutom utbyggnad av nya bostäder utfört följande allmänna anläggningar:

- Upprustning av Stensövägen inklusive nödvändig GC-väg.
- Ny GC-väg längs södra kanten av parkområdet från bollplan till badplatsen
- Upprustning av parkmark inom exploateringsområdet inklusive parkstigar och flyttad bollplan.
- Flyttade VA-ledningar till u-områden i detaljplanen
- Nytt fördröjningsmagasin för dagvatten med ny dagvattenledning för bräddning till Ältasjön.

Utbyggnad av bostäder har skett under åren 2008 – 2012, vilket är en längre tidsperiod än först planerat bl. a på grund av den nedgång av marknaden som skedde 2008/2009.

2.1 Projektets ekonomi

Exploatören, överlät till Nacka kommun utan ersättning de delar av fastigheten Älta 14:47 som enligt detaljplanen utgör allmän plats. Kommunen överlät till exploatören de delar av fastigheten Älta 10:1 som enligt detaljplaneförslaget utgör kvartersmark. Som ersättning för överlättna markområdena ersatte exploatören 15 miljoner kronor till kommunen.

Första beslutat budget T1 2007 redovisat i tkr.

Verksamhet	ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	15 000	-66	14 934
Gata & park	280	-2 765	-2 485
VA	2 800	-3 080	-280
Planarbete	296	-1 194	-898
Netto	18 376	-7 105	11 271

Projektets slutgiltiga ekonomi redovisat i tkr.

Verksamhet	Ink/int	Utgifter	Netto
Mark	15 000	- 245	14 755
Gata och vägar	13 708	-14 458	-750
Park	1 142	- 2 696	- 1 554
VA	4 114	- 2 892	1 223
Planarbete	655	- 1 324	-669
Netto	34 620	- 21 615	13 005

- Planläggningskostnad om 669 000 kr aktiveras tillsammans med tillgångar.
- VA- anläggningen om 1 223 000 kr kommer säljas i sin helhet till Nacka vatten och avfall AB.
- Realisationsvinst för mark utgör 14 755 tkr.
- Årliga drift för skötsel och underhåll av anläggningarna beräknas till 97 000 kr

2.2 Nyckeltal och mått

2.2.1 Levererat projektresultat

- Datum för Start- pm 2005-10-31
- Datum för planantagande 2007-06-11
- Datum för laga kraftvunnen detaljplan 2007-07-07
- Datum för slutbesiktning av allmänna anläggningar 2009-08-31
- Datum för slutbesiktning badplats mm 2010-06-29
- Datum för projektavslut 2017-11-07
- Tid (antal månader) mellan Start- pm och planantagande. 20
- Tid (antal månader) mellan planantagande och laga kraft. 01
- Tid (antal månader) mellan planantagande och slutbesiktning. 37
- Tid (antal månader) mellan laga kraft och slutbesiktning 36
- Tid (antal månader) mellan slutbesiktning och projektavslut 95
- Tid (antal månader) mellan Start- pm och projektavslut 146

2.2.2 Levererat projektresultat

- Bostäder 190 st
- Total byggrätt för bostäder (BTA) 20 000 m²
- VA-ledningar
 - Vatten 195 m
 - Spillvatten 165 m
 - Tryckspill 130 m

- Dagvatten	215 m
• Nya och ombyggda gator	340 m
• Nyanlagd park inklusive ny bollplan	28 000 m ²

2.2.3 Kostnader

• Planläggningskostnad per ny bostad	3 510 kr
• Kostnader för allmänna anläggningar per ny bostad (gata/park och Va)	26 716 kr

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

På kommunfullmäktiges sammanträde i april 2007 återremitterades förslaget till exploateringsavtal för Stensövägen, Älta Centrum. Anledning var att vidare utredningar skulle göras kring huruvida en tredjedel av planerad bebyggelse enligt förslag till detaljplan är möjlig att upplåta med hyresrätt.

Projektet var ett så kallat byggherreprojekt där större delen av marken som planerades för bebyggelse ägdes av exploatören. Inom planområdet valde exploatören att bygga nya bostadsrätter eftersom området redan hade större mängd hyresrätter och exploatören saknade intresse till att bygga hyresrätter.

Önskemål om att skapa nya hyresrätter måste hanteras tidigt i ett byggherreprojekt och vara en målsättning från början. Hyresrätter som upplåtelseform kan inte på ett varaktigt sätt säkerställas genom ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet kan inte motverka ombildningen säkerställa att hyresrätter i framtiden inte ombildas till bostadsrätter.

Ett exploateringsavtal träffades med JM AB maj 2007. Exploatören har enligt exploateringsavtalet varit ansvarig för utbyggnad av kommunala anläggningar såsom gata, park, bollplan, ledningar och upprustning av badplats. Efter att utbyggnaden av bostäder och anläggningar hade startat kom marknaden i en nedgång under hösten 2008. Detta innebar bl a att JM AB överlät del av kvartersmarken till Wallenstam, som i denna del har uppfört hyresbostäder, och senare start av kommande etapper. Dock färdigställdes de allmänna anläggningarna av JM AB. Wallenstam övertog tillämpliga delar av exploateringsavtalet för sin del av exploateringsområdet. Detta innebar att bostäder byggdes ut efter att gator och park var färdigställda, vilket till viss del innebar konflikter och krävde iordningställande efter färdig utbyggnad. Det uppkom också vissa svårigheter med samordning avseende Wallenstams utbyggnad. En slutsats är att om nya intressenter kommer in i projekt under pågående utbyggnad så är det viktigt att en god samordning kan komma till stånd.

Öppenhet och mångfald

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

