



BILAGA 2

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9184 Marinstaden

2018-08-17
Tina Edén
KFKS 2005/146-251

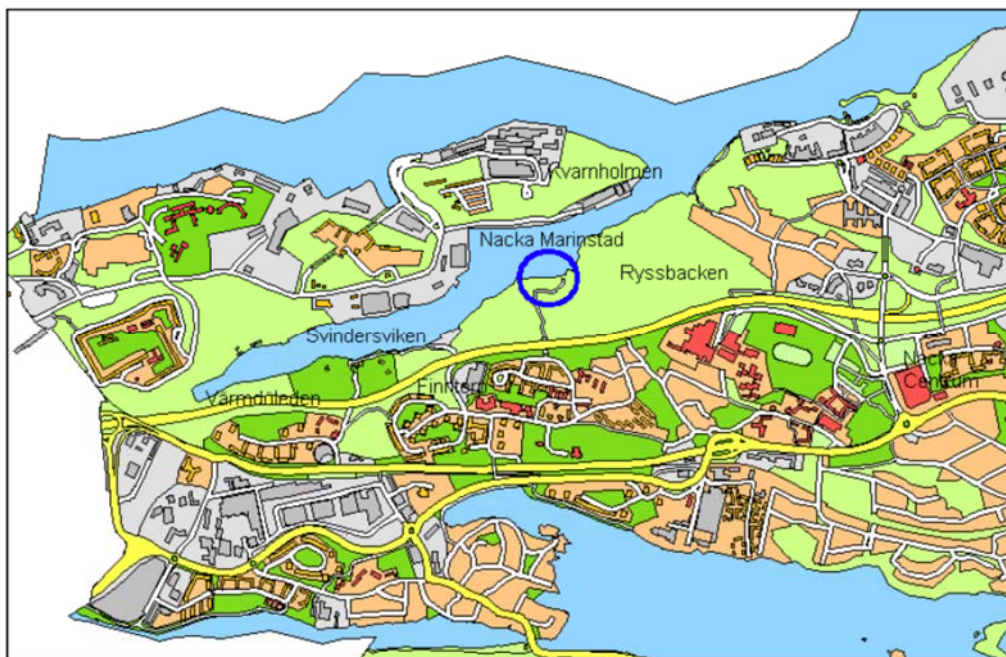
Sammanfattning

I Marinstaden har ett gammalt varv blivit ett attraktivt bostadsområde avsett för permanent boende på vattnet. Projektet startade år 2000 och detaljplanen vann laga kraft 2006.

Exploatören åtog sig att bekosta och bygga ut allmänna anläggningar, som sedan skulle överlämnas till kommunen. Innan utbyggnaden var färdig gick exploatören i konkurs. Efter att exploatören gått i konkurs en andra gång gjordes en planändring så att det som skulle blivit verksamheter på land, istället blev bostäder. Planändringen vann laga kraft 2015 och 2018 blev bostäderna färdiga.

Ett av de viktigaste förbättringsförslagen från projektet är att inte acceptera pantbrev som säkerhet i exploateringsavtal, vilket kommunen inte gör längre.

Nacka kommun
Tina Edén



Översiktskarta över Västra Sicklaön som visar projektområdets läge

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
1.1	Delprojekt.....	4
1.1.1	Planprocessen.....	4
1.1.2	Exploateringsavtal.....	4
1.1.3	Utbyggnad.....	4
1.1.4	Planändring.....	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.....	6
2.3.1	Processen.....	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	7

I Projektets syfte och mål

Projektområdet för Marinstaden är ett privatägt gammalt varv som är beläget vid Ryssbergens fot längs Svindersvikens södra strand på Västra Sicklaön. Projektområdet är ca 4,3 hektar stort och den största delen, ca 3,4 hektar, utgör vattenområde.

När planarbetet påbörjades syftade det till att med hänsyn till områdets speciella förutsättningar och riksintresset för kulturminnesvården skapa ett attraktivt bostadsområde avsett för permanent boende på vattnet i kombination med viss marin verksamhet. Avsikten var också att sanera och rusta upp det gamla hamnområdet, för att sedan ingå som del i en planerad strandpromenad utmed Svindersvikens södra strand.

Mål med projektet:

- Pröva lämpligheten av att lokalisera och utforma ett mindre område avsett för permanent boende på vattnet i form av så kallade husbåtar.
- Uppföra cirka 25 villor i marinvillor.
- Uppföra cirka 20 lägenheter i flerbostadshusbåt.
- Bygga ut allmänna anläggningar i form av gata, VA-ledningar, pumpstation och gång- och cykelväg.

I.1 Delprojekt

I.1.1 Planprocessen

Marinstaden AB presenterade en idéskiss till flytande hus inom Sicklaön 13:1. Intresset att pröva möjligheter att genomföra ett boende på vattnet var stort inom kommunen. Efter att ha utarbetat en lokaliseringsutredning som förberedelse inför start av planhantering beslutade områdesnämnden i Sickla den 15 juni 2000 att en startpromemoria skulle upprättas. Kommunstyrelsen godkände startpromemorian den 7 maj 2001. Ett planprogram togs fram som antogs av kommunstyrelsen i juni 2003. Detaljplanen antogs i maj 2005 och vann laga kraft i augusti 2006.

I.1.2 Exploateringsavtal

I samband med antagandet av detaljplanen tecknades ett exploateringsavtal med Marinstaden AB. Avtalet reglerade utbyggnaden inom såväl kvartermark som allmän platsmark. Exploatören åtog sig att bekosta utbyggnaden av tillfartsväg, gång- och cykelväg inom planområdet, del av strandpromenad till Vikdalen samt del av gatuupprustningar inom Finntorp.

I.1.3 Utbyggnad

Genomförandet av detaljplanen innebar att tillfartsvägen till området byggdes om, att området blev anslutet till vatten- och avloppsnätet och att en strandpromenad/gång- och cykelväg genom området byggdes. Exploatören var genom exploateringsavtalet ansvarig för utbyggnaden av dessa allmänna anläggningar som skulle överlämnas till kommunen.

1.1.4 Planändring

Efter att exploatören gått i konkurs år 2009 och genomgått rekonstruktion ansökte de om planbesked för planändring 2010. De nya ägarna ville inte utföra bebyggelsen på land utan endast bygga parkeringshuset. Den 21 september 2011 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden om planuppdrag att ändra detaljplan DP 394. Sedan gick exploatören i konkurs igen vid årsskiftet 2012/2013.

2014 tog banken över via MarinaBo AB. De nya ägarna ville också ändra detaljplanen, men för att kunna bygga bostäder även på land. Planändringen vann laga kraft den 2 december 2015 och möjliggjorde för lägenheter på ytan för parkeringen. Museiverksamhet, båthall, varvsverksamhet och ytor för kontor utgick. Ett antal byggrätter på vattnet togs bort. Med planändringen ändrades också gränser för allmän platsmark för att överensstämma med verkliga förhållanden. Planändringen innebar att antalet husbåtar minskades och att byggrätten på land ökades i form av ett flerbostadshus med 48 lägenheter. Total byggrätt i kvadratmeter ändrades ej jämfört med gällande plan.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Projektmålen har till stor del uppfyllts. Ett gammalt varv har kunnat omvandlas till ett attraktivt bostadsområde utan att ta naturmark i anspråk. Projektet har levererat ett antaget planprogram, en lagakraftvunnen detaljplan och en lagakraftvunnen planändring. Allmänna anläggningar i form av gata, vatten- och avloppsledningar, pumpstation och gång- och cykelväg har byggts ut.

Målen från start-PM har uppfyllts på så vis att:

- Lämpligheten av att lokalisera och utforma ett mindre område avsett för permanent boende på vattnet har prövats, bedömts vara lämpligt och genomförts.
- Byggrätter för cirka 25 marinvillor har tillskapats.
- Allmänna anläggningar i området har byggts ut.

Målet att uppföra cirka 20 lägenheter i flerbostadshusbåt har inte uppnåtts, istället har 48 lägenheter i flerbostadshus på land uppförts där det från början planerades för verksamheter.

Projektet innebar en möjlighet att sanera ett gammalt varv. Fullständig sanering har inte genomförts och området bör finnas kvar i efterbehandlingsdatabas tills vidare. Miljöenhetens ärende är fortfarande inte avslutat.

2.2 Projektets ekonomi

I start-PM nämns planekonomin med en mening: ”Det förutsätts att exploatören skall svara för detaljplanens genomförande och de kostnader som har samband med planens genomförande.” Projektet fick initialt 200 000 kronor i budget.

Den tidigaste projektkalkyl för projektet som går att återfinnas är från exploateringsbudgeten 2006. Redovisas nedan i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	3 293	3 517	-224
Planarbete		9	-9
Exploatering	1 089	959	130
VA	2 662	2 098	564
Netto	7 044	6 583	461

Projektets totala ekonomi 2018 redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata	14 670	-15 626	-956
Park	1 450	-180	1 270
Planarbete	1 636	-1 904	-269
Netto ex VA	17 756	-17 710	45
VA	376	-2 907	-2 531
Netto ink VA	18 132	-20 618	-2 485

- Intäkterna för park om 1 450 000 kronor är exploatörens ersättning för strandpromenaden till Vikdalen, men betalades in till kommunen först efter att det projektet 9213 avslutats. Ersättningen har därför bokförts på detta projekt istället.
- Planläggningskostnad om 269 000 kr fördelas på gata, park och VA.
- Anslutningsavgift för vatten och avlopp som har erlagts till Nacka vatten och avfall AB redovisas inte i tabellen ovan. Vatten- och avloppsanläggningen kommer att säljas i sin helhet till Nacka vatten och avfall AB.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- 50 månader mellan start-PM för planprogram och planantagande.
- 15 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 75 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 86 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 211 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- 70 stycken nya bostäder.
- 4 500 kvm BTA.
- 500 meter nya VA-ledningar och en pumpstation.

- 640 meter/2 355 m² nya gator

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny bostad (planändringen): cirka 40 000 kronor
- Kostnader för allmänna anläggningar (gata respektive VA) per ny bostad:
cirka 224 000 kronor respektive cirka 42 000 kronor
- Kostnader för drift och underhåll (gata): cirka 120 000 kronor per år.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Vid driftöverlämningen skedde en erfarenhetsåterföring mellan projektet och huvudmannen. Det som framkom var att oerfarenhet och mycket ”det löser sig”-mentalitet hos exploatören lett till ekonomiska problem och konkurser. Detta ledde till att relationshandlingar för bland annat väg/gata inte är helt kompletta samt att ett specialavtal upprättades med förlängd garantitid. Bygghandling för väg/gata tillsammans med ny inmätning kompletterar varandra. Det framkom också att kommunen i allmänhet måste vara vaksamma med riskprojekt som detta, vara mer lyhörda från sakkunniga och ställa tydliga krav på exploatören.

En exploateringskalkyl gjord av Tyréns 2002 på uppdrag av Marinstaden AB visade att det ursprungliga projektet inte var genomförbart, ändå fortskred projektet bland annat på grund av en eldsjäl till exploatör. Flera av de krav som ställts på allmänna anläggningar har fått efterges, exempelvis spontning av kaj.

När detaljplaner som inte är genomförbara antas leder det till problem och kostnader för kommunen. Den planändring som sedan kom till stånd ställer andra krav på de allmänna anläggningar som redan har byggts ut. Alla eventuella konsekvenser som detta medför kommer kommunen behöva hantera.

Vid liknande projekt i framtiden behövs:

- Aktiv riskhantering.
- Förstudie som visar att utbyggnad av komplicerade allmänna anläggningar går att genomföra samt rättvisande kalkyl för dessa.
- Att kommunen överväger att ansvara för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Generellt:

- Inte acceptera pantbrev som säkerhet om det inte finns täckning på pantbreven.
- Inflyttning bör inte ske innan allmänna anläggningar är färdigutbyggda.

Öppenhet och mångfald

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

