



BILAGA 2

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9624 Ältabergs verksamhetsområde

2019-01-09
Kristina Källqvist
KFKS 2007/97-214

Sammanfattning

Syftet med projektet har varit att skapa ett attraktivt verksamhetsområde i södra delen av Älta med bra tillgänglighet bl. a. genom närhet till den nya trafikplatsen vid Hedvigslund. Ett mål har också varit att skapa en värdig entré till Storkällans kyrkogård. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2010 och allmänna anläggningar och grovplanering av tomter har byggts ut år 2011 – 2012.

Inom området har en ny gata, Örkroken, anlagts och två gator har byggts om och delvis nyanlagts; Grustagsvägen och Storkällans väg. Totala längden ny- och ombyggda gator är ca 1 135 meter och totala arean av gator är ca 14 130 kvm. En ny park om totalt ca 15 300 kvm har anlagts.

Totalt har ca 70 000 kvm tomtarea uppdelat i 23 tomter tillskapats. Det har funnits ett stort intresse från företag för etablering i området och under 2016 avyttrades de sista tomterna. Tomterna har sålts för 1300 – 1600 kr/kvm tomtarea eller upplåtits med tomträtt. Projektet har gett ett ekonomiskt överskott om ca 2,4 Mkr exklusive VA. Då är inte värdet av de nio tomter som upplåtits med tomträtt medräknade. En tomt nyttjas av kommunen för en ÅVC.

Markintressenter har deltagit under processen, vilket har bidragit till ett smidigt och snabbt genomförande av etableringar. Grovplaneringen bedöms ha underlättat etablering för företag. Det är dock osäkert om den extra kostnaden denna åtgärd kan motiveras av prisskillnader mellan icke grovplanerad och grovplanerad tomtmark. Anläggningsavgiften för VA har inte ingått vid försäljning/upplåtelse. Då VA-taxan justeras över tid kan det, i framtida projekt av denna karaktär, vara bra att skapa en bättre förutsägbarhet för intressenterna avseende storleken på denna kostnad.



Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
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

Området är beläget i sydöstra delen av Älta, söder om Storkällans väg. Planens huvudsakliga syfte, enligt startpromemorian daterad 2007-02-27, beslutad i KS 2007-03-26, är att skapa ett verksamhetsområde mellan Storkällans väg och Tyresövägen. Målet med detaljplanen är att tillskapa ett område som i norr tar stor hänsyn till infarten till Storkällans kyrkogård (Storkällans väg) samtidigt som det goda kommunikationsläget, med koppling till Tyresövägen och den framtida trafikplatsen Skrubba-Lindalen, ska utnyttjas. Planens syfte är också att skapa en värdig infart till Storkällans kyrkogård.

Ett annat syfte med projektet är att generera intäkter till kommunen för att delfinansiera den nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen vid Tyresövägen. Trafikplatsen är, förutom att skapa god kommunikation till det nya verksamhetsområdet, en viktig förutsättning för det nya bostadsområdet med ca 430 nya bostäder i Södra Hedvigslund som byggts ut mellan år 2008-2015.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Avsikten har varit att skapa ett bra verksamhetsområde i ett gott kommunikationsläge. Det har under hela processen funnits ett stort intresse från företag att etablera i området. Det har därför varit möjligt att få en snabb utbyggnad även inom tomtmark efter att de kommunala anläggningarna har byggts ut. Företagen har erbjudits möjlighet att köpa eller att erhålla tomter med tomträtt. I avtalen har ställts krav på att utbyggnad inom tomtmark ska ske inom tre år. De sista tomterna såldes/uppläts under våren 2016.

Storkällans väg med entrén till Storkällans kyrkogård har inom projektets ram byggts om och erhållit en värdig utformning. I anslutning till entrén har också en konstnärlig utsmyckning utförts i samarbete med Nacka församling.

Under projektets gång har beslut tagits om att detta projekt inte ska bidra med finansiering av trafikplatsen genom överföring av intäkter mellan projekten utan detta har skett i annan ordning.

Utbyggnaden har skett i enlighet med den nya detaljplanen. Kommunen är huvudman för allmän plats och kommunen har också ansvarat för utbyggnad av gator, park och va-anläggningar. Kommunen har även utfört grovplanering av tomtmark innan upplåtelse för att bli förenkla etablering. Kvartersmarken omfattar totalt ca 70 000 kvm tomtarea (TA) vilken har delats upp i 23 tomter med storlekar mellan 800 – 7 000 kvm. För uppdelning i mindre tomter har två kvartersgator anlagts, vilka utgör gemensamhetsanläggningar för berörda tomter.

Projektet har inte haft några hållbarhetsmål, men i försäljnings-/tomträttsavtal har bl a krav ställts för att erhålla en låg energiförbrukning för nya byggnader och även grönytor inom kvartersmark.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget T2 2010

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	-48370	36603	-11767
Gata & park	-36930	36930	0
VA	-8000	7650	-350
Planarbete		1333	1333
Netto	-93300	82516	10784

Resultat (tkr)

Utfall projekt utan markintäkter

Verksamhet tkr	Intäkter	Kostnader	Netto
Mark	0	21 981 855	21 981 855
Gata	-6 716 327	22 628 062	15 911 735
Park	-1 726 918	8 254 901	6 527 983
Planarbete	-6 119 352	3 674 982	-2 444 370
Netto ex VA	-14 562 597	56 539 800	41 977 203
VA	-6 043 407	15 132 358	9 088 951
Netto ink VA	-20 606 004	71 672 158	51 066 154

Utfall projekt inkl markintäkter

Verksamhet tkr	Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	-44 353 038	21 981 855	-22 371 183
Gata	-6 716 327	22 628 062	15 911 735
Park	-1 726 918	8 254 901	6 527 983
Planarbete	-6 119 352	3 674 982	-2 444 370
Netto ex VA	-58 915 635	56 539 800	-2 375 835
VA	-6 043 407	15 132 358	9 088 951
Netto ink VA	-64 959 042	71 672 158	6 713 116

Det bör noteras att i tabellen redovisas endast intäkter från markförsäljning. Nio tomter har upplåtits med tomträtt med en årlig intäkt från tomträttsavgäld om 1 176 198 kr. En tomt upplåtits internt för återvinningsstation. Dessa fastigheters värde bokförs i markregistret.

Kostnader för planarbete avviker mycket från budget från år 2010. Den mest troliga förklaring är att kostnader har bokförts på denna verksamhet genom procentuella fördelningar av vissa övergripande kostnader såsom projektledning mm.

Tillgångar för gator och parker har tillkommit och deras bruttovärde läggs in i anläggningsregistret.

Årliga kostnader för skötsel och underhåll av de allmänna anläggningarna inom planområdet beräknas till ca 700 000 kr.

Realisationsvinster har uppkommit vid markförsäljningar efter avdrag för exploateringskostnader.

2.3 Nyckeltal och mått 4k

2.3.1 Processen

- 45 månader (ca 4 år) mellan start-PM och planantagande.
- 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
- 29 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 60 månader (ca 5 år) mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 135 månader (ca 11 år) mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Tomtförsäljning/upplåtelse har skett år 2012 – 2016. Priser vid försäljning har varierat mellan 1300 – 1600 kr/kvm TA beroende på tidpunkt för försäljning och läge i området. Tomträttsavgäld har beräknats efter en avgäldsrenta om 4,25 % på samma markvärden. I markpriset har gatukostnader ingått, men inte avgift för VA-anslutning.
- Totalt har ca 70 000 kvm industrimark tillskapats. Exploateringsgraden inom kvartersmark varierar.
- Ca 750 m nya VA-ledningar av respektive vatten, spill och dagvatten har byggts.
- Inom området har en ny gata, Örkroken, anlagts och två gator har byggts om och delvis nyanlagts, Grustagsvägen och Storkällans väg. Grustagsvägen har separat gång- och cykelbana och Örkroken respektive Storkällans väg har försetts med trottoar. Totala längden ny- och ombyggda gator är ca 1 135 meter och totala arean av gator är ca 14 130 kvm.
- En ny park om totalt ca 15 300 kvm har anlagts. Inom parkområdet finns en ca 120 meter lång parkväg.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad ca 47 kr per kvm tomtarea
- Kostnader för gata/park ca 460 kr per kvm tomtarea
- Kostnader för VA ca 162 kr per kvm tomtarea.
- Kostnader för grovplanering av tomtmark: ca 335 kr per kvm tomtarea
- Exploateringskostnaderna blir totalt ca 840 kr per kvm tomtarea.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Utbyggnaden av både allmänna anläggningar och grovplanering av tomtmark har skett genom kommunens egna försorg. Därefter har enskilda tomter sålts alternativt upplåtits med tomträtt. Planering och genomförande av områden för verksamheter med kommunen som ansvarig för genomförande och marköverlåtelse är inte så vanliga inom kommunens exploateringsverksamhet. Denna typ av projekt kan därför kräva speciella lösningar för genomförande. Ansvaret för markförsäljning/upplåtelse av tomträtt var tidigare inte helt tydligt i organisationen, men har nu förtydligats.

Markintressenter har deltagit under processen genom att kontinuerligt samlats till informationsmöten från tidigt skede under detaljplanens framtagande och under utbyggnad av allmänna anläggningar. Detta har bidragit till ett smidigt och snabbt genomförande av etableringar inom tomtmark.

Området har varit kuperat och därför beslutades tidigt att göra en grovplanering av tomtmark och massbalans för hela området inkl. utbyggnader av gator. Detta har varit positivt och minskat behovet att transporter och köp av massor. Det är osäkert om den extra kostnaden för grovplaneringen kan motiveras av prisskillnader mellan icke grovplanerad och grovplanerad tomtmark. Grovplaneringen har dock underlättat etablering av företag i området och påskyndat genomförandet.

Det är stora nivåskillnader mellan tomterna inom området, vilket har fått justerats med stödmurar. Detta hade kunnat bevakats tidigare i projekteringen, för att vid tomtindelning kunnat få lägre nivåskillnader mellan tomterna.

I samband med upplåtelse har ambitionen varit att hålla miljöfrågorna högt, som t ex krav på energieffektivitet och gröna ytor på tomtmark. I samband med utbyggnaden har det varit svårigheter att följa upp detta. Speciellt gäller detta möjligheten att få in planterade ytor på tomtmark. Det bör i nya projekt bevakas genom planbestämmelser t ex genom andel planterade ytor och/eller begränsning av byggrätt inom tomten.

Vid överlämnande av de färdiga kommunala anläggningarna till ansvariga huvudmän visade det sig att då gällande rutiner inte var helt anpassade för denna typ av projekt. Rutiner för detta har justerats och fungerar nu.

Vid försäljning/upplåtelse av tomter har gatukostnader ingått i försäljningspris/tomträttsavgäld. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp har dock inte ingått utan denna avgift tas i de flesta fall ut i samband med att den nye tomtinnehavaren ansöker om bygglov, då lägenhetsavgiften kan beräknas. Då VA-taxan justeras över tid kan detta innebära en osäker för exploatören avseende kostnader. I framtida projekt av denna karaktär kan det vara bra att skapa en bättre förutsägbarhet avseende storleken på denna kostnad.

Öppenhet och mångfald

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

