

Kommunstyrelsen

Barnhemsvägen, Skuru

Projektanslut 9183

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapport för stadsbyggnadsprojekt 9183, Barnhemsvägen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning

Inom projektet har en detaljplan upprättats som gett exploitören SSM möjlighet att uppföra bostäder i 6 grändhus, 8 radhus och 61 lägenheter i flerbostadshus. Inom kvartersmaken finns lekplatser och öppna ytor som ägs och sköts av bostadsrättsföreningar. Bostäderna stod klara 2008.

En allmän gång- och cykelväg har byggts längs med bastusjön och vidare under Värmdöleden, väg 222, för att skapa en säker väg för gående och cyklister. SSM har bekostat delar av gång- och cykelvägen. Gång- och cykelvägen blev klar 2012.

SSM och projektet har under knappt 10 års tid förhandlat och försökt hitta nya lösningar på ett fåtal återstående anmärkningar i slutbesiktningen och punkter i exploateringsavtalet som SSM underlät att uppföra under genomförandet. I efterhand har förutsättningarna ändrats så att de ursprungliga anläggningarna inte har varit möjliga att uppföra. Under slutet av 2018 blev det sista åtagandet uppfyllt av SSM och godkänt av projektet varmed projektet kan avslutas.

Projektets ekonomiska resultat blev -3,6 miljoner kronor.



Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt 9183 Barnhemsvägen är nu klart att avslutas. En slutrapport som beskriver projektet, dess resultat och erfarenheter har upprättats, se bilaga 2.

Stadsbyggnadsprojekt 9183, Barnhemsvägen, omfattar ny planläggning som möjliggjort för exploatören SSM att bygga varierande bostäder inom området med en allmän gång- och cykelväg längs med Bastusjön och vidare till Gamla Skärgårdsvägen under Värmdöleden, väg 222. Bostäderna stod klara 2008 och gång- och cykelvägen 2012. Kommunen äger och sköter gång- och cykelvägen som är cirka 200 meter lång varav cirka 50 meter är en träbro som är förankrad i bergssidan längs med Bastusjön. Både SSM och kommunen har bekostat gång- och cykelvägen.

Exploateringen är belägen mycket nära Värmdöleden, väg 222, varmed bullerdämpande åtgärder och ansvarsskyldigheter rörande buller har överenskommit med trafikverket.

Projektet och exploatören SSM har under knappt 10 års tid förhandlat och försökt hitta nya lösningar på ursprungliga åtagande och krav som exploatören inte har uppfyllt vid genomförandet enligt exploateringsavtalet och detaljplanen. Åtagandena och kraven har inte varit möjliga att genomföra i efterhand eftersom olika förutsättningar har förändrats. Bland annat har nya fastighetsgränser, som vunnit laga kraft, förhindrat ett uppförande av ett nytt avskärande dike, längs med områdets norra gräns, för omhändertagande av dagvatten. Eftersom fastigheterna har sålts och överlåtits på bostadsrättsföreningar har föreningarna blivit ytterligare en part i ärendena med åsikter, krav och önskemål som måste beaktas i förhandlingarna samtidigt som kommunen inte äger någon mark inom området och följaktligen haft svårt att med tvång driva igenom några nya lösningar. Det har tagit lång tid att få alla parter att acceptera en lösning som både uppfyller exploateringsavtalets villkor, inte medför några värdeminskningar på lägenheter och inte blir en framtida tung post vad gäller förnyelse och drift.

Vidare skulle SSM ursprungligen bygga gång- och cykelvägen och lämna över den till kommunen. Dåvarande återvinningscentralen i Skuru uppfördes mitt i den tänka sträckningen för gång- och cykelvägen samtidigt som geotekniken och brokonstruktionen förändrades varmed SSM krävde ett betydligt högre belopp av kommunen för att bygga gång- och cykelvägen. Slutöverenskommelsen blev att projektet själv byggde gång- och cykelvägen och SSM betalade en del av kostnaden. Eftersom sträckningen ändrades blev det även förhandlingar med Trafikverket som äger marken under Värmdöleden, som här går på en hög betongbro, om villkoren och upplåtelseformen för gång- och cykelvägen.

SSM har drabbats av flera missöden som gjort att färdigställandet har dragit ut på tiden. Bland annat har underkonsulter gått i konkurs mitt i genomföranden, externa parter först godkänt och sedan förkastat valda lösningar som uppförts till hälften med följden att konstruktionerna behövts rivas, bärande konstruktioner har underdimensionerats och behövt projekteras om och delar bytas ut. Till ovanstående missöden kan tilläggas att SSM



har haft ett något mindre engagemang för att få alla återstående åtagande enligt exploateringsavtalet färdigställda.

Under 2018 slutfördes det sista återstående åtagandet från SSM genom att allt dagvatten från exploateringen samlas upp i rör längs med husfasaderna och leds till dagvattenbrunnar. Anläggningen med rör är privat och ägs och sköts av bostadsrättsföreningarna.

Projektets ekonomiska resultat blev -3,6 miljoner kronor.

Aktiveringar och avskrivningar

- Tillgång om cirka 200 meter ny gång- och cykelväg varav cirka 50 meter är en träkonstruktion som är förankrad i berget

Inga drift och underhållskostnader har beräknats på grund av att projektet överlämnade anläggningarna till driften för flera år sedan.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten, bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet slutade i sin helhet på ett ekonomiskt underskott om cirka 3,6 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av en ny gång- och cykelväg under Värmdöleden, väg 222, har avsevärt förbättrat trafiksäkerheten för barnen. Många skolbarn använder gång- och cykelvägen flera gånger dagligen. Nya privata lekplatser och mindre grönområden ger möjlighet för rekreation för både barn och vuxna.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Fredrik Bengtsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka