

Kommunstyrelsen

Område Y och Z, södra Boo

Projektavslut, 9320

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9320, Område Y och Z. Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

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

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsyfte var att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön och ge möjlighet till permanentboende genom försörjning av kommunalt vatten och avlopp samt medge nya byggrätter för permanentbebyggelse enligt start-pm som beslutades 2003.

Genom detaljplanen ändrades huvudmannskapet från enskilt till kommunalt. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken finansierades delvis genom gatukostnadsersättning med ett kostnadstak. Utöver utbyggnad av den allmänna platsmarken har projektet rustat upp Boobadet och byggt en ny lekplats vid Boobadet.

Det ekonomiska utfallet för stadsbyggnadsprojektet innebar ett negativt netto på 16,9 miljoner kronor. Den senaste budgeten från 2017 för stadsbyggnadsprojektet var ett negativt netto på 10,3 miljoner kronor.

Ärendet

En slutrapport är framtagen för projektet, bilaga 2. Huvudsyfte med detaljplanen för Område Y och Z, DP 553, var att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön och ge möjlighet till permanentboende genom försörjning av kommunalt vatten och avlopp samt medge nya byggrätter för permanentbebyggelse enligt start-pm som beslutades 2003.

Genom detaljplanen ändrades huvudmannskapet från enskilt till kommunalt. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken finansierades delvis genom gatukostnadsersättning med ett kostnadstak. Projektet innebar bland annat att cirka 1 860 meter VA-ledningar byggdes ut och att 2 110 meter gator byggdes om. Utöver utbyggnad av den allmänna platsmarken har projektet rustat upp Boobadet och byggt en ny lekplats vid Boobadet.

Projektet är beläget i kommundelen Boos södra del. I söder avgränsas området av Baggensstaket, i norr av Djurgårdsvägen och Boovallen, i väster av Hermelinsvägen, Kaptensvägen och Kaptensstigen och i öster av Lotsvägen. Projektområdet redovisas i bild 1 med röd linje.



Bild 1 Flygfoto med projektområdet markerad med röd linje

Inom detaljplanen finns Boo herrgård som är ett byggnadsminne och skyddad enligt kulturmiljölagen. Det finns även andra byggnader och anläggningar som har skyddsbestämmelser i detaljplanen. Detta har ställt ökade krav på dokumentation, uppföljning och skyddsåtgärder för att minska risken för skador inför och under byggnationen av de allmänna anläggarna.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet gav ett ekonomiskt underskott på 16,9 miljoner kronor netto. Kostnaderna för att bygga ut allmänna platsmarken och Boobadet uppgick totalt till 32 miljoner kronor.

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	7 600 000	1 554 538	6 045 462
Gata/Park	12 625 946	32 038 891	-19 412 945
Planarbete	369 192	3 937 326	-3 568 134
Netto exkl VA	20 595 138	37 530 755	-16 935 617
VA	14 756 998	14 756 998	-
Netto inkl VA	35 352 136	52 287 753	-16 935 617

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken finansierades av fastighetsägare i området genom gatukostnadsersättning med ett kostnadstak på 12,5 miljoner kronor samt av kommunen för de delar som översteg kostnadstaket och för de åtgärder som jämkats (upprustningar av Boo-badet, parkering vid Boo-badet, gångbana längs med Boovägen samt grundläggningsarbete av delar av Kaptensstigen). Utöver utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och utbyggnaden av den allmänna platsmarken har även projektet rustat upp Boo-badet i två etapper.

Under utbyggnaden har anpassningar skett för att begränsa påverkan av kulturmiljö. Det har inneburit ökade kostnader med besiktning, dokumentation, försiktig sprängning nära herrgården och på grund av val att anlägga en ny grusad väg i stället för asfalt vilket påverkat utfallet negativt samt sannolikt öka driftkostnaden för den aktuella vägen.

Andra fördyrande faktorer har varit omfattande kontakt med vägföreningar och fastighetsägare i området vilket har under perioder varit omfattande. Den kulturhistoriska miljön har föranlett att entreprenören behövs anpassa utbyggnaden på plats i vissa lägen, något som varit svårt att förutse.

Den senaste budgeten från 2017 ändrades innan slutregleringen av utbyggnaden. I budgeten ingår utbyggnad av VA-anläggningar samt intäkter för anslutningsavgifter till kommunalt vatten och spillvatten.

Beviljad budget över tid						
	2006	2009	2010	2014	2016	2017
Inkomster/ Intäkter	0	0	18 510 000	18 510 000	27 100 000	31 750 000
Utgifter	-1 766 000	-31 111 133	-31 111 133	-33 913 337	-37 218 046	-42 035 183
Total beviljad budget netto	-1 766 000	-31 111 133	-12 601 133	-15 403 337	-10 118 046	-10 285 183

Vid slutregleringen av projektet med entreprenören Frentab framkom att kostnaderna var högre än den förväntade prognosen. Detta beror bland annat på högre kostnader i förhållande till förfrågningsunderlaget och ökade kostnader för belysning. Tilläggsbeställningar (ÅTA:or) för utbyggnaden uppgick till två miljoner kronor. Även ökade mängder i utbyggnaden som reglerades i slutskedet var betydligt högre än beräknat. Kostnaderna för lantmåteriförrättning var även högre än budget samt utbetalning av ersättning till en arrendedator fanns inte budgeterad. Utöver produktionskostnader så var även nedlagd intern tid högre än prognosen. Fördyringarna i projektet har tillsammans med erfarenheten från andra liknande projekt har lett till ett internt arbete med att förbättra rutiner inför och under utbyggnaden av allmänna anläggningar. Det är utmanande att prognostisera omfattande och komplicerade projekt, men kommunen har numera nya rutiner för risk och kalkyler, och för att säkra bygghandlingarnas kvalitet. Dessa nya rutiner leder till bättre förutsägbarhet och att eventuella fördyringar och risker lyfts i tidigare skede.

Intäkterna är högre än budget. Huvudorsaken till detta var att fakturering till NVOA var högre än förväntat på grund av ökade kostnader för utbyggnaden av VA-nätet. Det återstår intäkter från avgifter för gatukostnader om cirka 810 000 kronor för kommande styckningslotter.

Driftkostnader för anläggningar på allmän platsmark bedöms till 370 000 kronor per år. Totalt har en kapitalkostnad på 1 069 397 kronor aktiverats varav Boo-badets del uppgår till 580 000 kronor. Räntan för kapitalkostnaden uppgår totalt till 680 000 miljoner kronor över hela avskrivningsperioden.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet har förbättrat förutsättningar för lek och bad genom att en ny lekplats är byggd vid Boobadet och bättre utemiljö genom upprustning av Boobadet. Utöver detta har stadsbyggnadsprojektet inneburit förbättrade vägar, rent vatten och fungerande hantering av spillvatten som även kommer barnen till nytta.



Bilagor

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Slutrapport

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Björkman
Projektledare