



BILAGA 2

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9527 Saltsjöbadens station och Restaurantholmen

2018-09-03

William Bluum

KFKS 1998/59-214

KFKS 2001/19-251

KFKS 2001/73-050

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektets syfte var att med beaktande av riksintresset för kulturminnesvården möjliggöra ny bebyggelse och nya verksamheter inom det attraktiva området i anslutning till Grand Hôtel och Saltsjöbadens station. Genom exploateringen har gatenätet, stationsområdet, broar och kajer rustats upp och förbättras. Befintlig värdefull bebyggelse inom området har rustats upp och allmänhetens tillgång till rekreationsområden har utvecklats. Även vattenområdet i hotellviken har planlagts för att kunna användas för marin verksamhet. Exploateringen har inneburit totalt 130 nya bostäder i flerbostadshus samt radhus.

Projektet har resulterat i 130 lägenheter, förbättrade allmänna anläggningar, renovering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse och förbättrade rekreationsmöjligheter. Det som inte har genomförts är den så kallade Charettetomten på restaurantholmen där det var tänkt att en rekreationsanläggning i privat regi skulle anläggas. Marknadsförutsättningarna för en sådan anläggning saknas och köparen av Charettetomten gick i konkurs. Det resulterade i ett ofärdigt bygge som stod stilla i flera år. Istället för en rekreationsanläggning byggdes till slut en park som överlämnades till kommunen. I kommande planläggningar är det av vikt att analysera genomförbarheten av exploitörens visioner och idéer innan byggrätter ges.

Nacka kommun, september 2018
William Bluum

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
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	7
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7

I Projektets syfte och mål

Projektets syfte var att utveckla området kring Saltsjöbadens station och Restaurantholmen genom upprustning och utveckling av allmäntillgängliga områden samt en utveckling av bostäder.

Projektet hade sin grund i ett omfattande samrådsförfarande där boende och verksamma i ett område tillsammans diskuterar och beslutar om utvecklingen av givet område. Nacka kommun, Stockholm-Saltsjön AB och Planeringskommittén för gamla Saltsjöbaden anordnade en sådan Charette i mars 1998. Denna resulterade i en illustrationsplan, en ”Master Plan” som grovt visar föreslagen markanvändning och en ”Consensus Plan”, som utgör ett policydokument som reglerar markägarens åtaganden i samband med plangenomförandet. Dessa dokument, som undertecknades av majoriteten av de deltagande, låg till grund för efterföljande detaljplan och exploateringsavtal.

Restaurantholmen

Restaurantholmen har tidigare varit bebyggd med anläggningar tillhörande Grand Hôtel, en restaurang som brann ner 1968, ett sommarhotell som revs 1984 och kallbadhus. Tanken var att knyta an till den tidigare bebyggelsen genom att planera för en allmäntillgänglig byggrätt för rekreativ ändamål. Befintliga kallbadhus bekräftades i den nya planen och rustades upp på exploatörens bekostnad. På Restaurantholmen tilläts också bostadsbebyggelse som utförts av exploatören. Utöver detta skulle också broarna och vägarna ut på Restaurantholmen rustas upp samt vatten och avlopp dras ut.

Saltsjöbadens station

Projektet syftade till att utveckla området runt stationen genom en allmän upprustning, flytt av stationen till ett västligare läge samt bebyggelse i anslutning till stationen för att göra det till ett mer levande område. Även flerbostadsbebyggelsen som finns längs Ringvägen i anslutning till stationen samt radhusbebyggelsen mellan Gamla Skolvägen och Saltsjöbanan var en del i att göra stationsområdet till en mer levande och tryggare plats.

Allmän plats

De allmänna anläggningarna i och i direkt anslutning till detaljplaneområdet hade inte den standard man kan förvänta sig av ett bostadsområde i attraktivt läge i Nacka kommun. Projektets syfte var att samtliga allmänna anläggningar skulle rustas upp och allmän plats tillgängliggöras exempelvis genom att kommunen tar över ägandet och huvudmannskapet.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Projektets huvudmål att utveckla området kring Saltsjöbadens station och Restaurantholmen genom att rusta upp och utveckla allmäntillgängliga områden samt en utveckling av bostäder är uppfyllt.

Restaurantholmen

Kallbadhusen är upprustade och ägs numera av föreningen Saltsjöbadens friluftsbad och Restaurantholmen har bebyggts med cirka 30 bostadsrätter. Det finns även en restaurang på holmen som är öppen sommartid och var en del i att utveckla marinan. Broarna ut på Restaurantholmen är renoverade och kommunen har tagit över drift och ägandansvar för dessa. Detsamma gäller övriga gator och parkområden på holmen.

Det som inte har blivit utfört är byggrätten för kultur och rekreatiönsändamål i anslutning till bostadsrätterna. Enligt exploateringsavtalet skulle exploitören träffa en överenskommelse med Föreningen Restaurantholmens vänner och hålla kommunen informerad om överenskommelsen och genomförandet. Exploitören har hållit kommunen informerad om genomförandet och letade under flera år efter en verksamhetsutövare/entreprenör som ville köpa eller driva en verksamhet på Restaurantholmen. Byggrätten för kultur och rekreatiönsändamål såldes sedermera till ett bolag vid namn Restaurantholmen Resort AB och byggnation påbörjades. Bolaget gick därefter i konkurs på grund av obetalda entreprenadfakturor. Innan konkursen hann bolaget sälja fastigheten vidare till en bostadsrättsförening, Brf Restaurantholmen. Bolaget och Brf Restaurantholmen drevs av samma personer. För kommunen innebar detta att tomten från 2005-2011 var ett påbörjat men avstannat bygge. Exploitören stämde bolaget/bostadsrättsföreningen och köpte sedan tillbaka fastigheten från konkursboet. När exploitören återigen ägde tomten skrevs ett tilläggsavtal mellan kommunen och exploitören om att en park ska anläggas istället för bebyggelse. Parken är idag utbyggd, har god standard och ägs av kommunen.

Två mål har avgjorts i domstol som avser skadestånd med koppling till bygglov för rekreatiönsanläggning på fastigheten Rösunda 2:40. I det ena var motparten ett bolag och en bostadsrättsförening och överklagades till hovrätten där Nacka kommun fick rätt den 27 oktober 2016. I det andra var motparten huvudmannen bakom tidigare nämnt bolag och förening personligen, även där fick kommunen rätt den 24 april 2018. Återstående tvist rör myndighetsutövningen inom miljö- och stadsbyggnadsnämndens ansvarområde.

Saltsjöbadens station

Stationen har flyttats västerut och området har bebyggts med bostäder enligt plan. Allmänna anläggningar har byggts ut och marköverföringar har genomförts i enlighet med detaljplanen. På senare år har viss problematik kring buller från

Saltsjöbanan uppstått, detta gäller radhusen på Gamla Skolvägen. Det har också varit en olycka där ett tåg kolliderat med ett bostadshus vilket har lett till att mer rejäla ”stoppklossar” har byggts.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr tertial 2, 2003:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	690		690
Gata/Park	400	-1 600	-1 200
VA	0	0	0
Planarbete	2 500	-300	2 200
Netto	3 590	-1 900	1 690

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	690	-585	105
Gata	32 883	-35 131	-2 248
Park	13 526	-14 097	-571
Planarbete	125	-2 199	-2 074
Netto exkl. VA	47 224	-52 012	-4 788
VA	450	-689	-239
Netto inkl. VA	47 674	-52 701	-5 027

Budgeten från 2003 räknade med ett snabbt och smidigt genomförande och exploateringsavtalet skrevs på så sätt att kommunen fick ett engångsbelopp för administration etc. under genomförandet av detaljplanen. Kommunen skulle få totalt 3,59 miljoner kronor i ersättning av JM för detaljplan, gata, mark och interna kostnader. Uppskattade utgifter hamnade på 1,9 miljoner kronor och projektet skulle alltså gett ett positivt netto.

Projektets totala ekonomi skiljer sig markant från budgeten 2003. Den stora skillnaden i kostnad för gata och park beror på gatukostnader. Det vill säga att eftersom exploatören har byggt allmänna anläggningar åt kommunen ska moms ej betalas för entreprenaden. Det innebär att exploatören har fakturerat kommunen 45 miljoner för allmänna anläggningar och samtidigt givit ett bidrag på samma summa. Kommunen har fått kommunala anläggningar till ett värde av 52 miljoner och intäkter på 47 miljoner som ska skrivas av via natur- och trafiknämnden (nettotillgångar för 5 miljoner). VA-anläggningen kommer att säljas till Nacka Vatten och Avfall AB.

Nettot är också betydligt sämre än budgeten från 2003. Kommunen gjorde ett misstag när exploateringsavtalet skrevs och en fast pris för kostnader under genomförandet sattes. Genomförandet av detaljplanen har pågått sedan 2003 då detaljplanen vann laga kraft. Det handlar om projekteringar, förhandlingar,

besiktningar, tvister med mera under 15 års tid där flertalet tjänstemän, konsulter samt juridiska ombud varit involverade.

- Tillgångar som skapats är 1500 meter gata, infartsparkering cirka 85 platser, till ett värde av 31 miljoner kronor.
- Konstruktionsbyggnader (broar) har skapats till ett värde av fem miljoner kronor.
- Parkanläggningar och lekplatser skapats till ett värde av 15 miljoner kronor.
- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna beräknas till 680 000 kronor.
- Realisationsvinst för mark är 105 000 kronor.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- 36 månader mellan start-PM och planantagande.
- 29 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 150 månader mellan planantagande och slutbesiktning (slutbesiktningar ägde rum mellan 2007-2013).
- 56 månader mellan slutbesiktning och projektavslut.
- 243 månader mellan start-PM och projektavslut.

2.3.2 Levererat projektresultat

- 130 lägenheter, cirka 18 000 kvadratmeter BTA.
- Utbyggnaden tog cirka 5 år.
- 1 500 meter gata.
- 3000 kvm nyanlagd park.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny bostad beräknas till 17 000 kronor.
- Kostnader för allmänna anläggningar (gata resp VA) per ny bostad beräknas till 380 000 kronor.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Saltsjöbadens station och Restaurantholmen har blivit ett attraktivt bostadsområde med höga fastighetspriser. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

har tack vare nyexploateringen kunnat rustas upp och bevaras. De allmänna anläggningarna håller god, och i vissa fall även hög standard, samt är till nytta även för de som inte bor inom området, främst som rekreativsområde och infartsparkering.

Projektet omfattar ett stort geografiskt område med många typer av anläggningar med flera olika ägare och huvudmän. Detta kan indikera ett komplicerat genomförande som kan ta mycket tid och kosta mycket pengar, vilket det också har gjort i detta fall och har resulterat i ett negativt netto för kommunen. Kommunen har sedan exploateringsavtalet skrevs för det här projektet omarbetat rutinerna och numera betalar exploatörerna för upparbetad tid/kostnad och inte fasta belopp.

På Restaurantholmen gavs en byggrätt planbestämmelsen hotell, konferens och rekreation. Grand Hôtel fanns redan när planläggningen påbörjades och i direkt anslutning till planområdet ligger Vår gård som också är en hotell- och konferensanläggning. Detta tillsammans med att sommarhotellet som tidigare legat på Restaurantholmen rivits tyder på att det kan vara svårt att etablera en sådan anläggning på en relativt liten byggrätt (2100 kvadratmeter BTA) i ett område där det redan finns etablerade hotell- och konferensanläggningar. Det är alltså viktigt för kommunen att ta i beaktande vad det finns för marknadsmässiga förutsättningar när man detaljplanerar.

Öppenhet och mångfald

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

