



BILAGA 2

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9374, Dalkarlvägen Ripvägen

2019-10-24

Johan Björkman

KFKS 2007/895-251

NACKA
KOMMUN



Sammanfattning

Syftet med projektet var att ta fram en ny detaljplan för förnyelseområdet Dalkarlsvägen-Ripvägen, se det rödmarkerade området på kartan nedan. Detta för öka mängden byggrätter inom området och genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten möjliggöra för permanentboende i planområdet. Området berörde initialt 108 fastigheter för bostadsändamål och efter planändring och avstyckning har det tillkommit 18 nya bostadsfastigheter. Delar av området ligger exponerat mot Värmdöleden och för att minska buller från vägen har en ny bullervall anlagts i projektet. Genom detaljplanen har Nacka kommun kunnat avstycka sex bostadstomter som har överlåtits under 2017/2018. Detaljplanen antogs den 21 november 2005 och vann laga kraft den 14 september 2006.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar genomfördes som utförandeentreprenad med Svenska Entreprenad i Mälardalen AB som entreprenör. För finansiering av allmän platsmark har fastighetsägare betalt gatukostnader. Startmötet för entreprenaden var 1 juli 2009 och godkänd slutbesiktning genomfördes den 28 juni 2011. Datum för driftöverlämning saknas med skedde antingen under hösten 2011 eller under 2012.

Ett avslutningsmöte hölls den 22 oktober 2018. En viktig erfarenhet av projektet är att det är inte är lämpligt att anlägga smala vägar på 3,5 meter med täckdiken. Täckdiken är svåra att underhålla och blir lätt fulla med sly. Eftersom vägarna är smala används täckdiken vid mötesplatser.



Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	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.....	7
2.3.1	Processen	7
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader.....	8
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	8

I Projektets syfte och mål

Syftet med projektet var att ta fram en ny detaljplan för området Dalkarlsvägen-Ripvägen, se det rödmarkerade området på kartan under sammanfattning. Planläggningen syftade till att möjliggöra permanentboende genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp samt öka mängden byggrätter inom området. Områdets speciella kvaliteteter, stora tomter med hus placerade efter de naturliga förutsättningarna på platsen och den för landskapsbilden värdefulla floran avsågs att bevaras och skyddas. Avstyckningar har tillåtits under förutsättning att områdets karaktär inte påverkades negativt. Eftersom delar av området är utsatt för buller från Värmdöleden har en förutsättning för planläggningen varit att en bullervall mot vägen uppförs.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Den 24 oktober 2003 antog kommunstyrelsen startpromemoria med program för del av Bo, Dalkarlsvägen, Norrstigen m.fl. I startpromemorian framgår att planarbetet syftar till att möjliggöra permanentboende genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp samt öka antalet byggrätter.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen i november 2005 och den vann laga kraft i september 2006. För finansiering av allmän platsmark har det parallellt med detaljplanen tagits fram en gatukostnadsutredning, kommunstyrelsen godkände gatukostnaderna i oktober 2005.

Projektet har inneburit att vägar, gångvägar samt kommunalt vatten- och avlopp har byggts ut. Vidare har en ny bullervall mot Värmdöleden uppförts samt en ny lekplats intill Rävgrystigen anlagts. Utbyggnaden av allmänna anläggningar utfördes av Svenska Entreprenad i Mälardalen AB.

Den nya detaljplanen medger tillskapande av nya byggrätter. Nacka kommun har i samband med planläggningen avstyckat och sålt sex stycken bostadstomter vid olika tidpunkter under 2017/2018. Totalt sett har tillskapats 18 nya fastigheter för bostadsändamål.

Vägarna som anlades var 3,5 meter breda med mötesmöjligheter. Avvattningslöstes med öppna diken där möjligt och på övriga sträckor med täckdiken för att möjliggöra möten på vägen.

2.2 Projektets ekonomi

Under 2007 när detaljplanen hade vunnit laga kraft, men innan detaljprojekteringen påbörjats, hade projektet följande budget:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	50	-50
Gata	20 180	24 490	-3 546
Planarbete	882	2 543	-1 661
Park	0	2 800	-2 800
Netto			
VA	720	14 128	-13 408
Totalnetto	21 782	43 247	-21 465

Projektets ekonomiska utfall blev följande:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	20 022	-356	19 666
Gata	19 961	-24 484	-4 523
Planarbete	882	-1 382	-500
Park		-2 896	-2 896
Netto	40 865	-29 118	11 747
VA	720	-14 128	-13 408
Totalnetto	41 585	-43 246	-1 666

Utfallet inkluderar nettokostnader för planarbete på 500 tkr och intäkter från gatukostnadsersättning 631 tkr som inte aktiveras för avskrivning utan kostnadsförs/intäktsförs direkt mot kommunstyrelsens driftbudget.

Årliga drift- och underhållskostnader

Objekt	Driftkostnad/år	Enhet	Mängd	DoU Kostnad
Lokalgata (icke stadsmiljö)	25	kr per kvm gata	8 750	218 750 kr
Trafikmärke	370	kr per fundament	3	1 110 kr
Belysning per armatur huvud/lokalgata	600	kr per armatur	103	61 800 kr
VA-ledning (NVOA)	37	kr per löpmeter ledningsgrav.	2 300	85 100 kr
Dagvattenbrunn	85	kr per brunn	236	20 060 kr
Naturmark och skog	1,2	kr per kvm yta	57 700	69 240 kr
Totalt				456 060 kr

Realisationsvinst för mark

Bokfört AR	Försäljning	Försäljningsbelopp	Bokfört värde	Reavinst för mark
201712	Bo 1:1030	2 985 897	1 370	2 984 572
201712	Bo 1:1031	3 386 362	1 195	3 385 167
201803	Bo 1:1029	3 508 974	1 177	3 507 797
201803	Bo 1:1032	3 707 506	1 038	3 707 468
201803	Bo 1:1033	3 710 291	1 576	3 708 715
201804	Bo 1:1034	2 502 534	1 026	2 591 508
Totalt		19 802 564	7 382	19 795 182

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Tid (antal månader) mellan start-PM och planantagande: 24 månader.
- Tid (antal månader) mellan planantagande och laga kraft: 10 månader.
- Tid (antal månader) mellan planantagande och slutbesiktning av utbyggnad allmänna anläggning: 68 månader
- Tid (antal månader) mellan slutbesiktning och projektavslut: 96 månader.
- Tid (anta månader) mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat): 186 månader.

2.3.2 Levererat projektresultat

- Antal nya fastigheter för bostadsändamål: 18
- Yta bostäder, kvm BTA: 24 200 kvm BTA
- Antal m nya VA-ledningar (meter ledning): 2 216 m
- Antal m och kvm nya gator: 2 462 m och 8 617 kvm
- Antal kvm nyanlagd park: 517 kvm lekplats

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny bostad är ca 39 000 kr
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny bostad för gata är ca 380 000 kr och för VA är ca 217 000 kr.
- Gatukostnader för tomt med andelstal 1,0: 111 526 kr

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Entreprenaden gick bra även om utbyggnaden av vägar samt vatten- och avlopp blev dyrare än budgeterat. Detta till följd av att det krävdes mer bergsprängning än först planerat. Eftersom projektet utförts med gatukostnadstak är det kommunen som tar en risk ifall utfallet blir dyrare än budgeterat. Samtidigt blev intäkterna från försäljningen av kommunens tomter högre än prognosen.

Projektet har inte inneburit några störningar avseende dagvatten. Vägarna som anlades var 3,5 meter breda med mötesmöjligheter. Avvattning löstes med öppna diken där möjligt och på övriga sträckor med täckdiken för att möjliggöra möten på vägen. I efterhand kan slutsats dras att det inte var den mest lämpliga lösningen eftersom täckdiken är svåra att underhålla och lätt fylls med sly.

Öppenhet och mångfald

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

