

Slutrapport 9528 Älgö

Stadsbyggnadsprojekt för Älgö i kommundelen Fisksätra- Saltsjöbaden, Nacka kommun



Plankartan visar projektområdets huvudsakliga avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Bakgrund och syfte	4
2.1	Område och avgränsningar	4
2.2	Syfte.....	5
2.3	Mål.....	6
2.3.1	Projekt mål.....	6
2.3.2	Hållbart byggande.....	7
3	Resultat.....	7
3.1	Uppfyllelse av mål.....	7
3.2	Produkt	8
3.3	Tidplan	8
3.4	Ekonomi	10
3.4.1	Budget.....	10
3.4.2	Utfall	11
3.4.3	Driftkostnader för allmänna anläggningar.....	12
4	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	13
4.1	Uppföljning mot tidigare identifierade risker	14
5	Bilagor.....	15

I Sammanfattning

Arbetet med detaljplanen för Älgö startade 1996 och efter flertalet samrådsprocesser och utställningar antogs planen 2006. Planen överklagades och vann laga kraft 2009, ett par markområden fick dock inte ett upphävt strandskydd och togs bort ur planen. Föreläggandet om VA-utbyggnad senast till år 2010 skapade tidspress i genomförandet. Genomförandet av gata och VA delades upp i tre entreprenader. Separata entreprenader upphandlades för parkanläggning, sjöledning och Älgövägen. Vid beslut om utbyggnads-PM bedömdes de totala kostnaderna till 290mkr och intäkter från gatukostnader och VA-avgifter till 165mkr. Projektets netto var såldes ett underskott om 125mkr. Under genomförandet kommer projektet av olika skäl behöva hantera omfattande kostnadsökningar. Slutlig beviljad budget motsvarar ett nettounderskott om 239,5mkr. Projektets utfall landar på 234,7mkr i underskott vilket delvis beror på att utförd sanering av Svärdsö inte krävde hela den beslutade budgeten. Sammanfattningsvis speglar den ökade kostnaden projektets utmaningar och svårigheter. En underskattning av komplexiteten i ett stort planområde om ca 560 fastigheter.

2 Bakgrund och syfte

2.1 Område och avgränsningar

Älgö ligger i kommunens sydöstra del inom stadsdelen Fisksätra – Saltsjöbaden. Efter Solsidan börjar Älgövägen som leder till Älgö via Svärdsö, Älgövägen är ca 4km och slutar i höjd med bryggorna vid Älgö Gård. Från södra Älgö når man med båt Gåsö mfl öar söderut. Öarna har inte ingått i detaljplanen men har varit del i projektet då koppling finns till den sk Gåsöterminalen på Älgö. Norrut har projektet omfattat Korsholmen. Svärdsö har delvis också omfattats av projektområdet för att förbättra angringen till Älgö. Inom Älgö och Korsholmen finns ca 560 bostadsfastigheter och inom Gåsö mfl öar ca 180 fastigheter.

Alla allmänna anläggningar inom Älgö förvaltades av Älgö vägförening innan projektet startade. Ägare av marken för vägar, naturområden och vattenområden var i huvudsak kommunen genom fastigheten Älgö 4:7 och en privat ägare (två bolag ägde 50% vardera) genom fastigheten Älgö 4:1. Inom Älgö är bostadsändamål den huvudsakliga markanvändningen. Endast mindre markområden är med gällande detaljplan möjliga att använda för förskola, handel/kiosk, parkering och föreningsverksamhet. I övrigt är området planlagt som allmän plats Natur.

Älgö har karaktären av skärgårdsmiljö med berg i dagen och skog av barrträd. De topografiska förhållandena på ön är utmanande och flera fastigheter kan inte nås med bil, utan endast med trappor och naturstigar. Tomtindelningar och byggelse har karaktären av gles småhusbebyggelse och projektet har inte inneburit någon förtätning av bebyggelsen eller avstyckning av fastigheter.

Det som bland annat var pådrivande för projektets genomförande var föreläggande från Länsstyrelsen om kommunal försörjning med vatten och avlopp. Till följd av att flera fastighetsägare bosatte sig permanent i sina fritidshus fick man problem med enskilda brunnar för färskvatten. Alla fastigheter inom Älgö och Korsholmen kom att ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp och således också i detaljplanen samt i fördelningsområdet för gatukostnad. Utöver dessa fastigheter kom även bostadsfastigheter inom Gåsö mfl öar att ingå i fördelningsområdet för uttag av gatukostnad då dessa har rättigheter till markområden på Älgö för parkering och båtplats. Förutom VA-försörjningen fanns också behov att förbättra vägarna för att möjliggöra för permanentboende inom hela Älgö.

Inom projektet fanns ingen specifik del utpekad som förorenat område, dock var innehållet i gamla asfaltlager på befintliga vägar endast delvis undersökta. Vid rivning visade sig större mängd av asfalten än beräknat inte vara möjlig att återanvända utan krävde deponi. Ett tillfälligt upplag av asfalt på Svärdsö resulterade i ett saneringsarbete efter avslutad utbyggnad.



Bildtext: Karta som visar ett flygfoto över projektområdet.

2.2 Syfte

Projektet har, liksom andra förnyelseområden, syftat till att möjliggöra för permanentboende inom området. Förutom att försörja med vatten och avlopp avsåg projektet att förbättra vägar till kommunal standard, förbättra förutsättningar för sophämtning samt tryggare gång- och cykeltrafik. Att åstadkomma en kommunal förvaltning av allmänna anläggningar var också en del av syftet med projektet. Till skillnad från andra förnyelseprojekt så fanns på Älgö en ambition att bevara mycket av skärgårdskaraktären, både vad gäller naturen och bebyggelsen.

Här följer ett utdrag ur planbeskrivningens inledande text som ger en bild av idén med bevarandet:

Planen ger byggrätter för friliggande bostadsbus. Planens syfte är att begränsa utbyggnadsmöjligheten för att bevara det kulturbeskyddade områdets karaktärsdrag. Miljön på Älgö har påverkats av närheten till vattnet, den typiska skärgårdsvegetationen och de stora nivåskillnaderna. Husen är ofta varsamt placerade i terrängen. En stor del av bebyggelsen har kvar sin ursprungliga form eller har endast genomgått mycket små förändringar, vilket gör att Älgö återspeglar sommarnöjesbebyggelsens utveckling i Stockholms skärgård.

Under projektets gång har det visat sig att viljan att bevara områdets karaktär har stått i strid med de tekniska krav och juridiska förutsättningar som finns för att ordna med försörjningar och tillgänglighet till alla fastigheter som omfattas av projektet. Till exempel har man detaljplanen inte planerat för allmän väg fram till alla fastigheter, utan många fastigheter har fått behålla enskilda infarter genom naturområden. Infarterna är många gånger i dåligt skick och tillgängligheten kan inte tillgodoses fullt ut. Gränsdragningen mellan enskilt och allmänt blir också

otydlig vilket lett till ett omfattande arbete med avtalsskrivande och överenskommelser med fastighetsägarna.

Ett annat exempel på att syftet med planen inte har kunnat uppnås är missbedömningen av genomförbarheten för den sk Gåsöterminalen på Älgö. Sent i planprocessen får kommunen nej till att upphäva strandskyddet för vissa delar inom planen som avsåg att sörja för Gåsö-fastigheternas angöring på Älgö. Ett par områden för bryggor tas bort ur planen utan att andra justeringar görs. En följd av detta är en väldigt utdragen process för att med bristfälligt planstöd få en bra funktion för bryggor och parkering för Gåsö-fastigheterna.

Syftet med planen var att kommunen skulle bli huvudman för alla allmänna anläggningar och få en god rådighet för att genomföra projektet och förvalta anläggningarna. Någon frivillig överenskommelse om marköverlåtelse gick dock inte att uppnå med den fastighetsägare som ägde stora delar av norra Älgös naturområden och vägområden. Vid tvångsinlösen hade kommunen endast möjlighet att överta det som på plankartan utgjorde allmän platsmark. De områden som var planerade för försörjningar av allmän karaktär men som utgjorde kvartersmark eller vattenområde blev kvar i privat ägo. I projektgenomförande har detta fått omfattande konsekvenser när mindre markområden mitt i allmän plats har annan ägare. Även i förvaltningen av de allmänna anläggningarna kan detta i viss mån göra att oklarheter uppstår om gränsdragningar och ansvar tex för bryggor och strandlinjer.

2.3 Mål

2.3.1 Projektmål

1. Älgö förses med kommunalt vatten- och avlopp genom en sjöledning till Saltsjöbaden.
2. De allmänna anläggningarna inklusive vatten- och avloppsledningar ska vara färdigbyggda under 2011.
3. Gatukostnader och anslutningsavgifter för VA faktureras etappvis när respektive deletapp är färdigställd.
4. Kommunen övertar huvudmannskapet för området.
5. Kommunen övertar mark för allmänna anläggningar genom markinlösen.
6. Vägnätet skall uppfylla de krav som ställs i ett område för permanent boende gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

Målen för projektet är uppfyllda till sitt innehåll. Det mål som sattes 2008 avseende tidplanen har dock inte hållits. Anläggningarna i sista utbyggnadsetappen färdigställdes i december 2014. Skälen till att tidplanen inte kunnat hållas är flera. Bland annat gjordes initialt en felbedömning av hur lång tid det tar att bygga ut anläggningar. I projektet har man också haft ett par entreprenörer som gått i konkurs under pågående entreprenader, kanske var även dessa en följd av felbedömningar av projektets omfattning. Utdragna processer i projektet har också varit frågor om markåtkomst vilket påverkat utbyggnadstakten i den första etappen.

2.3.2 Hållbart byggande

Några särskilda mål för hållbart byggande har inte noterats, kommunens generella målsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar har gällt för projektet.

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

Sammanställning nedan av uppfyllelsen av målen.

Mål	Måloppfyllelse	Kommentar
Mål #1	Ja 100%	Försening bla pga konkurs.
Mål #2	Ja 100% Nej för tidsmålet	Se kommentar under 2.3.1.
Mål #3	Ja 100%	Utdragen process med överklaganden och anstånd samt förrättning för Gåsöfastigheter.
Mål #4	Ja 100%	Svårighet med frivillig överenskommelse, oklara förvaltningsområden och individuella lösningar.
Mål #5	Ja 100%	Utdragen process med långa handläggningstider hos Lantmäteriet, överklaganden om ersättningar mm.
Mål #6	Ja 100%	I mån av terräng och topografi, mycket klagomål från boende om gatubelysningen.

Avseende konkreta resultat inom projektet kan nämnas följande:

Detaljplan DP471 laga kraft 2009-07-16

Detaljplan DP471 ändring laga kraft 2017-04-11 – avseende ändring parkeringar

Detaljplan DP471 ändring avvisad – avseende ändring byggrätter

Detaljplan DP607 laga kraft 2017-09-27 - avseende mast för mobiltelekommunikation

Gatukostnadsutredning, beslutat kostnadstak 2006-11-27

Genomförda Lantmäteriförrättningar för inlösen av allmän plats ca 10st

Genomförda Lantmäteriförrättning för enskilda anläggningar, gränsmarkeringar, gemensamhetsanläggningar etc ca 20st

Kronofogdeärenden och domstolsprocesser avseende gatukostnad, inlösen och VA-frågor ca 40st

Avtal med fastighetsägare om infarter och VA ca 50st

Avtal och överenskommelser om marköverlåtelse, servitut etc ca 10st

Entreprenadavtal och slutregleringar 8st, vara 2st konkurser. En av konkurserna ledde till en utdragen tvist och resulterade slutligen i ett förlikningsavtal.

Driftöverlämnande 3st huvudetapper för vägar och VA därutöver

driftöverlämnanden för parkanläggningar, sjöledning och Älgövägen.

Skadeärenden ca 30st med ersättningsregleringar och förlikning ca 10st.

3.2 Produkt

- Inflyttning i form av omvandling av fritidshus till permanentboende, bedömning gjordes initialt att ca 400 hushåll tillkommer som boende i kommunen inom 20år efter lagakraftvunnen detaljplan.
- En fastighet är möjlig att avstyckas och användas för förskola, dock ej på kommunägd fastighet.
- Ca 560st nya förbindelsepunkter för VA.
- Ca 10 kilometer och ca 40.000 kvm nya gator med gatubelysning.
- Bussgata med gångbana till ny vändplan.
- Fyra badplatser, tre lekplatser och ett flertal allmänna bryggor.
- Ett nät av naturstigar och trappor för att öka tillgängligheten till naturmarken och skapa genvägar.

3.3 Tidplan

	Tidplan start-pm (år och kvartal)	Utfall (år och kvartal)
Markanvisning, utskick	Ej relevant	Ej relevant
Antagen detaljplan	Start-PM beslutat feb 1996 anger ramar för DP klara år 1997.	DP471 2006 Q4 DP607 2016 Q2
Byggstart allmänna anläggningar	Ej angivet, föreläggande om VA klart senast år 2010.	Utbyggnads-PM upprättat 2009 Q4.
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Ej relevant	Ej relevant
Start inflyttning	Ej relevant	Ej relevant
Godkänd slutbesiktning	Allt klart 2013 Q3 enligt Utbyggnads-PM	Etappvis färdigställande, allt klart 2014 Q4
Färdigställt (hela projektet klart)	2014 Q4	2019 Q4
Projektavslut	2014 Q4	2020 Q1

Nyckeltal för tider i projektet.

- **130** månader mellan start-PM och planantagande.
- **31** månader mellan planantagande och laga kraft.
- **96** månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- **63** månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- **290** månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

Kommentarer till nyckeltalen ovan.

- Tiden mellan Start-PM för planen och antagande av detaljplanen är anmärkningsvärt lång då många programutredningar har gjorts och flertalet medborgardialoger har genomförts. I planprocessen har kommunen hållit fyra formella samråd/utställningar och handlingen har reviderats fem gånger mellan juni 2001 och november 2006.

- Med anledning av alla de frågor som diskuterats och de kompromisser som gjorts under planprocessen bedöms inte 2,5 års överklagandetid vara anmärkningsvärt.
- Av de åtta år som går från antagande till slutbesiktning så går det tre år innan beslut tas om Utbyggnads-PM. Därefter sker planering, upphandling och utbyggnad på ca fem år. En bedömning är att ca ett år beror av förseningar i projektet i övrigt en normal utbyggnadstid för detta omfattande projekt.
- De fem år som löper efter slutbesiktning och till projektavslut, innefattar ett flertal olika processer som av olika skäl blivit väldigt utdragna:
 - Ändring av detaljplanen genomförs och en kompletterande detaljplan (DP607) genomförs.
 - För entreprenaderna kvarstår slutregleringar av två huvudetapper samt tvist från en konkurs.
 - Fakturering av gatukostnader och VA-avgifter, prövning av anstånd och indrivning av obetalda avgifter.
 - Slutförande av förrättningar avseende inlösen av mark och ersättningar för detta kvarstår.
 - Flertalet mindre förrättningar genomförs för tomtgränsmarkeringar, gemensamhetsanläggningar och enskilda anläggningar.
 - Förrättning avseende Gåsö-fastigheternas parkering som påbörjades 2011 avslutas under 2018.
 - Tecknande av avtal med fastighetsägares enskilda anläggningar färdigställs.
 - Domstolsprocesser för erläggande av gatukostnader, fastighetsrättsliga frågor och VA-frågor färdigställs.
 - Som en följd av olika domslut genomförs också viss kompletterande utbyggnad av parkanläggningar och VA.
 - Sanering av mark på Svärdsö efter asfaltsupplag genomförs hösten 2017.
 - Ett flertal skadeärenden slutregleras med fastighetsägare som av olika anledningar framfört ersättningskrav på kommunen.
- I drygt 24 år pågår projektet från start-PM till projektavslut, en summerande kommentar om den långa projekttiden är att projektet har varit alltför omfattande (560+180 fastigheter) och komplext.

3.4 Ekonomi

3.4.1 Budget

Nedan tabell visar en sammanfattning av budgetbesluten för projektet.

	Beslutstidpunkt samt beslut			SUMMA
	2009-11-30	2013-2014	2017/T2	
	§215 D nr KFKS 2005/179-251	Summerat flera budgetbeslut	KFKS 2017/732*	
Inkomster/intäkter	100 000 000	10 270 000		110 270 000
Utgifter	-207 250 000	-112 751 000	-8 000 000	-328 001 000
Netto exkl VA	-107 250 000	-102 481 000	-8 000 000	-217 731 000
Inkomst VA	65 000 000	7 400 000		72 400 000
Utgift VA	-82 750 000	-8 839 000	-2 500 000	-94 089 000
Netto inkl VA	-17 750 000	-1 439 000	-2 500 000	-21 689 000
Total beviljad budget	-125 000 000	-103 920 000	-10 500 000	-239 420 000

*Ärende 2017/732 Fastighetsutvecklingsprojekt - Marksanering, bostäder för nyanlända,

Beslut om utbyggnads-PM för etapp 1 tas den 30 november 2009 (BP5) vid tidpunkten har projektet kalkylerats till 290 mkr i kostnader för utbyggnad av vägar, VA och park. Intäkterna har kalkylerat till totalt 165mkr varav 65mkr utgör VA-avgifter. Anbud har erhållits för etapp 1 som ligger inom budget. Upphandling pågår för kommande etapper av utbyggnaden.

Från det att entreprenaden påbörjas, tills dess att senast beviljad budget beslutas, har kostnaderna av olika skäl ökat väsentligt för projektet. Under åren 2013 och 2014 tas ett flertal beslut om utökad budget, två av besluten tas i tredje tertiet 2013 (§30 D nr KFKS 2013/286-040) samt i första tertiet 2014 (§116 Dnr KFKS 2014/339-040 §116).

Nedan noteras händelser som påverkat kostnaderna i stor utsträckning:

- Etapp 1 kan inte påbörjas i tid och kan inte heller ha den framdrift som planerats då kommunen inte får tillträde till markområden enligt förrättning som dröjer hos lantmäteriet.
- Entreprenören för etapp 1 får en dålig start och framdriften följer inte överenskommelsen. Utbyggnadsarbeten förorsakar ett skred som medför omfattande extrakostnader för att stabilisera strandlinjen och bygga nya bryggor. I maj 2011 avbeställer kommunen entreprenaden, entreprenören går senare i konkurs och en slutuppgörelse mellan kommunen och konkursbolaget träffas juni 2016.
- Entreprenören som ska förlägga sjöledning för VA går även den i konkurs och en ny upphandling görs som fördröjer entreprenaden och ökar kostnaderna till viss del.
- Både etapp 2 och 3 har stora avvikelser i de reglerbara mängderna i entreprenaden totalt blir dessa utbyggnadsetapper ca 25 mkr dyrare än beräknat.

- Kostnaderna för den övergripande projektledningen och projektstödet har blivit högre som en följd av förseningar och omfattande hantering av olika entreprenader och fastighetsägare.
- Kostnader för det kompletterande detaljplanerna har påverkat plankostnaderna. Cirka 1,5 mkr har nedlagts för planarbete utöver vad som budgeterats vid utbyggnads-PM.
- En missbedömning gjordes av kostnaderna för de fastighetsrättsliga frågorna. I budget i utbyggnads-PM antogs en kostnad om ca 6,5 mkr och slutkostnaden är ca 28,5 mkr, dvs 22 mkr över budget. Lantmäteriets (statliga) handläggning och efterföljande domstolsprocesser har varit mycket kostsamma. Ersättningar för inlösen av allmän plats har vida överstigit den tidiga bedömningen. Kan nämnas att planläggning till naturmark gjordes på två bostadsfastigheter vilket resulterade i höga ersättningsnivåer.

Under år 2017 söks på nytt utökad budget av två skäl, dels kompletterande VA-utbyggnad och dels saneringsarbete på Svärdsö. Budget för VA-utbyggnaden har upparbetats genom nya anslutningspunkter till tre fastigheter på Ekholmsvägen och två fastigheter i Korsholmsvägens förlängning. Budget för saneringen av upplagsplatsen på Svärdsö har inte utnyttjats fullt ut.

3.4.2 Utfall

Nedan redovisas det faktiska utfallet i projektet per 29 januari 2020. Projektet har genomgått ett flertal byten av administrativa system. Bokföring från tidigare system redovisas delvis sammanslaget eller finns ej i nuvarande ekonomisystem.

Intäkterna från VA-avgifterna debiterade under år 2013 har införts manuellt i detta utfall (röd siffra) då det inte framgår av utfall i nuvarande ekonomisystem, totalt är det **38 398 328 kronor** vilket förbättrar nettot med motsvarande belopp.

Att notera är att både intäkter och utgifter har belastats med bokningar avseende fordringar, för gatukostnadsersättningar och VA-avgifter, som inte har erlagts inom 3 mån från förfallodag. Ungefär 10 mkr utgör bokningar avseende fordringar både på intäkt- och utgiftssidan, det påverkar dock inte nettot.

Kostnaden för saneringen av Svärdsö ingår i utgiften för gata i detta utfall. Dessa kostnader är inte en del av investering utan har kostnadsförts på resultatet det år som sanering genomfördes. Utfallet för sanering är ca 5,4 mkr dvs 2,6 mkr under beviljad budget.

Utfallet understiger total beviljad nettobudget med ca 2 mkr, borträknat outnyttjad budget för saneringen av Svärdsö.

Verksamhet	Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	1 017 015	8 789 299	7 772 284
Gata	123 420 416	285 181 753	161 761 337
Park		7 674 288	7 674 288
Planarbete	2 567 234	10 048 177	7 480 943
Summa exkl VA	127 004 665	311 693 516	184 688 851
VA	76 320 754	126 354 394	50 033 640
Summa inkl VA	203 325 420	438 047 910	234 722 490

Nyckeltal för plankostnader per ny bostad är inte ett relevant mått i detta projekt då det inte skapats några nya byggrätter eller avstyckningar i planen.

Nettounderskottet/kostnaden per fastighet som omfattas av planen är ca 13.500 kronor.

Utförandet av de allmänna anläggningarna har delvis finansierats med gatukostnader och VA-avgifter. Nettounderskotten för gata och park motsvarar ca 300.000 kr per fastighet inom planområdet. Nettounderskott för VA-utbyggnaden motsvarar ca 90.000 kr per fastighet inom verksamhetsområdet. Gatukostnaden för en obebyggd tomt inom projektet med andelstal 1,0 varierar mellan 195.000 – 210.000 kronor beroende på tomtstorlek.

Tillgångar i form av gator och parkanläggningar har skapats till ett bruttovärde om ca 285 mkr. Aktivering av projektkostnaderna har gjorts etappvis.

Mark har förvärvats för gator, park och natur, någon försäljning av mark har inte gjorts.

3.4.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar

De allmänna anläggningarna har tagits i drift i etapper. Den första huvudetappen för VA och gata överlämnades i februari 2013. Följande huvudetapper överlämnades i december 2013 respektive 2014. Kommunen och Nacka vatten och avfall AB har således haft drift av anläggningar i mer än fem år. Nedan redovisad sammanställning är en grov schablonberäkning för driftkostnaden. Verkliga driftskostnader från huvudman för respektive anläggning går ej att få då uppdelningen per stadsbyggnadsprojekt inte används i driften.

Verksamhet	mängd	schablon	summa
Gata	40 000 kvm	20 kr/kvm	800 000 kr/år
Park, Natur	*250 000 kvm	1,5 kr/kvm	375 000 kr/år
VA	10 000 lm	40 kr/lm	400 000 kr/år

*Anser cirka en tredjedel av markområdet som utgör park och natur

Aktiveringar av projektets investeringar har gjorts i flera omgångar. Den senaste aktiveringen gjordes per 31 oktober 2018. Nedan tabell visar de aktiveringar som gjorts hittills. Vad gäller plankostnaderna så har dessa fördelats ut med nyckel för investeringen inom respektive verksamhetsområde i senaste aktiveringen. När projektet stängs görs aktivering av kvarstående nettoinvestering som beräknas till ca 2mkr. I huvudsak står VA-verksamheten för kvarstående nettoinvestering, ca 1,5mkr.

Verksamhet	aktivering 2014	mark 2018	aktivering 2018	aktivering projektavslut
Mark	0	11 888 861	0	
Gata	104 844 000	0	54 370 862	500 000
Park	6 965 000	0	749 451	
Planarbete	0	0	0	
Summa exkl VA	111 809 000	11 888 861	55 120 314	500 000
VA	73 596 000	0	15 715 367	1 500 000
Summa inkl VA	185 405 000	11 888 861	70 835 680	2 000 000

Avskrivningstider för respektive anläggning:

Gata/Väg	Väggkropp	80 år
Gata/Väg	Ytskikt	25 år
Gata/Väg	Belysning	30 år
Gata/Väg	Räcke, stängsel	10 år
Gata/Väg	Dagvatten, brunnar	50 år
Park	Park, bryggor	20 år
VA	Va, ledningar	50 år

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

En övergripande slutsats av projektet är att intentionerna med detaljplanen varit svåra och kostsamma att genomföra. När detaljplanen inte medger några avstyckningar eller utökade byggrätter begränsas möjligheten att fördela kostnaderna för allmänna anläggningar på ett rimligt sätt. Motståndet från fastighetsägarna har varit stort då man inte kunnat relatera gatukostnaderna till nyttan. Missräkningen med att kunna upphäva strandskyddet på områden avsedda för bryggor fick också oanade konsekvenser för planens intentioner.

Planstödet för det planerade genomförandet har varit svagt i vissa fall, vilket krävt krångliga och otydliga lösningar. Trots att planarbetet tagit lång tid har det i flera avseenden varit bristfälligt avseende inventering av befintliga förhållanden. Genomförbarheten har inte heller utretts i alla delar såsom markägoförhållanden och andra fastighetsrättsliga frågor. Tex saknades u-områden i detaljplanen på flera platser vilket försvårade möjlighet att förlägga ledningar för dagvatten. I slutskedet av projektet har oklarheter kring rättigheter för enskilda anläggningar

inom allmän platsmark varit föremål för diskussion. Sådana frågor måste redas ut i planskedet och kan inte skjutas fram till genomförandet.

Alla områden har sina förutsättningar men i detta fall hade det troligen medfört en stor besparing av tid och kostnader att medge viss förtätning både på den privatägda marken och på kommunens mark att ställa mot önskan att bevara karaktären i området intakt. De delar av Älgö som har stora naturvärden kunde ha undantagits från den nya planen och bibehållits såsom fritidshusbebyggelse. Tex borde Korsholmen inte ingått i detaljplanen och ej heller i verksamhetsområde för VA.

Vad gäller genomförandet så är en slutsats att projektets omfattning och svårighet nog underskattades i flera led. Tidigare projektledare har rapporterat om att resurser inte tillsatts från början. Administration och projektledning av projektet uppgår till ca 25 mkr vilket motsvarar ca 6% av projektomsättningen. Det är i sig inte en anmärkningsvärd kostnadsandel - men notera då att man i ursprunglig budget beräknat ca 1 mkr för projektledningen. Angående kostnaderna för utbyggnaden så antogs Utbyggnad-PM när endast etapp 1 var detaljprojekterad och prissatta. Kommande två utbyggnadsetapper var endast översiktligt projekterade och kalkylerade. Uppsatta antaganden om prishöjningar genom indexuppräkning har inte varit tillräckligt för att hantera den prisutveckling och det marknadsläge som var vid upphandling av kommande etapper. Den tidspress som funnits i projektet, med anledning av föreläggande om VA-utbyggnad, kan ha påverkat utbyggnadskostnaden när tidplanen prioriterats. En lärdom är att jämföra den budget och kalkyl som man tagit fram med nyckeltal från tidigare projekt. Då hade förmodligen de stora felbedömningarna fångats in, idag görs ju detta i större utsträckning och bättre nyckeltal för projektstyrning finns. Ett stort projekt har också en särskild kostnadsfaktor för att tiden blir utdragen då samordning av många resurser krävs och för mer omfattande informationsöverföring.

En positiv erfarenhet är det informationsstöd som funnits i projektet genom kontinuerlig uppdatering av hemsidan, utskick av nyhetsbrev och fråga-svar - funktion. Det har varit en ovärderlig hjälp för att kunna kommunicera med ägare till ca 750 fastigheter och andra intressenter genom hela utbyggnadsfasen.

4.1 Uppföljning mot tidigare identifierade risker

Nedan tabell redovisar identifierade risker i projektplanen från 2009. Kommentarer härrör från riskuppföljning under hand i projektet och huruvida risken kunde elimineras eller inte.

Identifierad risk utdrag ur: projektplan från 2009	Kommentar vid slutredovisning
Tidsplanen håller inte pga att det tar längre tid än beräknat att få besked från regeringen.	Detaljplanen vann laga kraft 16 juli 2009, tre år efter antagande. Tidsplanen att ha VA klart 2010 enligt föreläggande var då inte möjligt att nå.
Tidigare bedömd risk: Tidsplanen håller inte pga att beslutet från regeringen medför att detaljplanen måste arbetas om.	Tre mindre markområden lyftes ut ur planen där fortsatt strandskydd gäller. Planen gjordes inte om och det fick stora konsekvenser för genomförandet kopplat till den sk Gåsöterminalen.
Tidigare bedömd risk: Anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen tar längre tid än väntat.	Anmälan godkänd 2009-10-06, ungefär samtidigt med planen laga kraft.
Tidsplanen håller inte. Det drar ut på tiden att få tillträde till mark som ska lösas in.	Etappvis markinlösen gjordes för att göra förrättningen hanterbar, trots detta fick kommunen yrka på förtida tillträde för samtliga etapper, med dubbel handläggning av ersättningar och ökade förrättningskostnader som följd. Förrättningarna har utförts av statliga lantmäteriet.
Utbyggnaden hinner inte bli klar innan tiden för VA-föreläggandet utgår.	VA-föreläggandet angav färdigställande till 31 mars 2010. Utbyggnaden av VA anläggningen var helt färdigställd 2014, något vite har inte erlagts.
Sjöledning kan inte gå till Hotellviken som förutsatts i detaljplanen utan måste gå till Moranverket istället eftersom pumpstationerna vid hotellviken inte har tillräcklig kapacitet.	Kapaciteten var inte tillräckligt vid Hotellviken. Sjöledning fick istället dras ända till Pålänsviken.
Övergången av huvudmannskapet från vägföreningen till kommunen blir komplicerad pga antalet deletapper och entreprenader.	Dialog med vägföreningen och förtida tillträde i anläggningsförrättningen, har förenklat processen.
Projektets historik i detaljplaneskedet indikerar att ett visst motstånd finns mot kommunalt huvudmannskap, väg- och VA-utbyggnadsmetoder osv. Vilket kan medföra svårigheter även i genomförandeskedet.	Motståndet har varit stort genom hela genomförandet. Kommunikation nyhetsbrev, hemsida, FAQ har dock underlättat arbetet.
Projektet är stort och projektmedlemmarna ingår i ett flertal andra projekt. Risk för överbelastning finns och att projektet drivs mindre effektivt.	I perioder har belastningen på organisationen varit hög. Särskilt när många fastighetsägare har synpunkter och klagomål på de störningar som blir vid genomförandet.

5 Bilagor

Bilaga 1 - Ärendeöversikt

Öppenhet och mångfald

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

