

Slutrapport Norra Skuru

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9242910400 Norra Skuru



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

Innehållsförteckning

1	<i>Sammanfattning</i>	3
2	<i>Bakgrund och syfte</i>	3
2.1	Område och avgränsningar	3
2.2	Syfte/Mål	4
3	<i>Resultat</i>	4
3.1	Uppfyllelse av mål.....	4
3.2	Produkt	5
3.3	Tidsåtgång	5
3.4	Ekonomi	6
3.4.1	Budget.....	6
3.4.2	Utfall	6
4	<i>Slutsatser och förslag på förbättringar</i>	6
4.1	Bilder från projektet	7

I Sammanfattning

Syftet med projektet var att ta fram en detaljplan för Norra Skuru som möjliggör permanentboende för småhus/villor, ny förskola, kommunalt vatten- och avlopp, upprustning av vägar, trappor, stigar, ny lekplats och försäljning av kommunal mark. Allt detta är nu genomfört.

Detaljplanen (Detaljplan 558) antogs av kommunfullmäktige i december 2011 och vann laga kraft i maj 2014. Den sista utbyggnaden i områden, ombesörjt av projektet, avslutades under hösten 2022.

Projektet har kantats av många utmaningar såsom komplicerade lantmåteriförrättningar och en rättslig tvist med det konsultbolag som utförde detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna. Utmaningarna har lett till högre utgifter och att projektet tagit längre tid än vad man trodde när projektet startade. Samtidigt har den markförsäljning som skett inom projektet generat mer inkomster än planerat vilket gör att projektets netto blivit bättre än budgeterat.

Projektet resulterade i ett positivt netto om 23,5 miljoner kronor. Det positiva resultatet är bättre än det budgeterade nettot på -2 miljoner kronor vilket beror på att kommunal mark sålts inom området till högre pris än beräknat, att kommunen erhållit en intäkt från tvisten med konsultbolaget samt genom att va-anläggningen såldes till Nacka Vatten och Avfall vilket tidigare inte budgeterats i projektet.

2 Bakgrund och syfte

2.1 Område och avgränsningar

Området Norra Skuru ligger på nordöstra spetsen på Sicklaön. Program och detaljplanearbete påbörjades 2003. Detaljplanen antogs i december 2011 och vann laga kraft i maj 2014, efter två och ett halvt års överklagandetid. Kommunen fick genom detaljplanen möjligheter att sälja ett antal stycketomter samt två större markområden med byggrätter för småhus. En ny förskola, Utskogens nya förskola, möjliggjordes genom detaljplanen. Stiftelsen Anna Wisborgs minne fick möjlighet att bebygga delar av deras fastighet med bostäder. Projektområdets kuperade terräng har inneburit att ett antal fastigheter inte kunde få bilväg hela vägen fram till tomtgräns.



Illustrationskarta över projektområdet.

2.2 Syfte/Mål

Projektet syfte var att medge byggrätt för permanentbostadshus, byggrätt för förskola, rusta upp vägar, gång och cykelvägar, trappleder, lekplats och naturområden samt bygga ut kommunalt vatten och avlopp.

Inga mål var definierade i Start-PM eftersom det togs fram 2003 och då brukade man inte formulera mål. Lämpliga mål för detta projekt definierades senare till att:

- Upprätta en detaljplan för permanentboende.
- Förbättra vägstandard och trafiksäkerhet.
- Minska utsläpp från enskilda avloppsanläggningar.
- Förädla och sälja kommunal mark.

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

Stadsbyggnadsprojektet har uppfyllt samtliga mål. Projektområdet blev detaljplanelagt, DP 558, och antogs av kommunfullmäktige 2011-12-11 samt vann sedan laga kraft 2014-05-08. Inom detaljplanen gäller kommunalt

huvudmannaskap för allmänna platser och kommunen har rustat upp och byggt gator och övriga anläggningar (trappor, stigar, lekplats, parkeringar, brygga med mera). De allmänna anläggningarna har finansierats med gatukostnadsersättning.

Projektområdet har försetts med kommunalt vatten och avlopp, så kallat lättrycksavlopp. Området är integrerat i kommunens va-verksamhetsområde och finansierades av va-kollektivet. Detaljprojektering för vägar och va-ledningar gjordes av konsultfirman WSP. Entreprenadupphandling gjordes i mars 2015 och uppdraget tilldelades JM Entreprenad AB. Under projektets gång bildades Nacka vatten och avfall AB och va-anläggningen såldes från projektet till dem.

Den nya detaljplanen medger nio nya fastigheter för småhus (villor) och två större områden för parhus/radhus varav samtliga på mark som vid tillfället var ägd av Nacka kommun. Detaljplanen medger större byggrätter för permanentboende varav målet om att möjliggöra utbyggnad av fristående villabebyggelse för permanentbostäder uppfyllts.

Mål	Måluppfyllelse
Upprätta en detaljplan för permanentboende	Ja
Förbättra vägstandard och trafiksäkerhet	Ja
Minska utsläpp från enskilda avloppsanläggningar	Ja
Förädla och sälja kommunal mark	Ja

3.2 Produkt

- Skurusundsvägen har försetts med gångbana och ny belysning. Busshållplatser har byggts till och om.
- Ombyggnad av Kungsborgsbacken, Kungsborgsvägen, Bergkantstigen, Högvallavägen och Kungsviksvägen.
- Nybyggnad av konsolbrygga utmed Kungsviken
- Ombyggnad av gångväg utmed Kungsviken
- Ombyggnad av gångväg vid Ledungsstigen
- Upprustning av stigar och trappor i naturmark
- Ombyggnad av Kungsvikstrappan och Kungsborgstrappan
- Före detta ångbåtsbrygga har rustats upp
- Allmänna parkeringsplatser har byggts i området
- Vatten- och avloppsledningar med tillhörande system har byggts ut
- Ny lekplats har byggts

3.3 Tidsåtgång

Projektet startade i januari 2003 och projektavslut sker under våren 2023. Dvs 20 år från början till slut. Detaljplanen vann laga kraft 2014.

3.4 Ekonomi

3.4.1 Budget

Budget mkr (T2 2020)	Intäkter	Utgifter	Netto
Markförsäljning	156	0	156
Gata/Park	17	-175	-158
Summa	173	-175	-2

3.4.2 Utfall

Totalt utfall av projektet, mkr	Intäkter	Utgifter	Netto
Markförsäljning	167	-3	164
Gata/Park	18	-153	-135
Planarbete	0,5	-6	-5,5
Summa	185	-162	23,5

Utfallet blev bättre än budgeterat på grund av att markförsäljningen gav högre intäkter än prognostiserat. Tvisten med WSP gav en intäkt på 7,5 miljoner kronor vilket projektet inte hade budgeterat för. Utöver detta sålde projektet va-anläggning till NVOA.

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Norra Skuru har varit ett utmanande projekt där flera lärdomar har gjorts vilka successivt har arbetats in i de metoder som nu tillämpas i kommunens organisation. En utmaning har varit de omfattande lantmäteriförrättningarna som genomförts i projektet. Under detaljplaneläggningen saknades det kännedom om att fastighetsgränserna, vilka låg till grund för detaljplanen, var osäkra och outredda. För att få klarhet i vilken mark som kommunen behövde lösa in för utbyggnaden fick projektet ansöka om flera lantmäteriförrättningar under genomförandet av detaljplanen.

En annan utmaning har varit det bristfälliga underlag som konsultföretaget WSP levererade till kommunen. Mängder med fel fanns i ritningarna vilket ledde till ett komplicerat förfarande för kommunens projektledning och även entreprenören. Felen var så omfattande att kommunen valde att starta en rättslig tvist mot WSP. Tvisten blev både utdragen och kostsam och slutade med förlikning där kommunen fick tillbaka en del av, men långt ifrån alla, merkostnader.

4.1 Bilder från projektet



Skurusundsvägen före ombyggnad (källa Google street)



Skurusundsvägen efter ombyggnad (källa Google street)



Kungsviksvägen före ombyggnad (källa Google street)



Kungsviksvägen efter ombyggnad (källa Google street)



Ny gångbrygga till Kungsviken byggs



Gångbryggan till Kungsviken är klar



Utbyggnad i förnyelseområden är ofta utmanande. Det är ofta värdefullt med hjälp från fastighetsägare om fakta kring deras anläggningar som gränsar till arbetsområdet.



Ledningsstigen rustas upp. Komplicerat murbygge för att möjliggöra ny gångväg där även vatten-och avlopp ska dras fram.



Ledungsstigen före utbyggnad



Ledungsstigen efter utbyggnad



Naturstig rustas upp. Där det är svårt att ta sig fram anläggs trappor.



Ny lekplats vid Skurusundsvägen/Högvallavägen

Öppenhet och mångfald

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

