

# SLUTRAPPORT

---

## **Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9620 Stensö udde**

2015-10-06

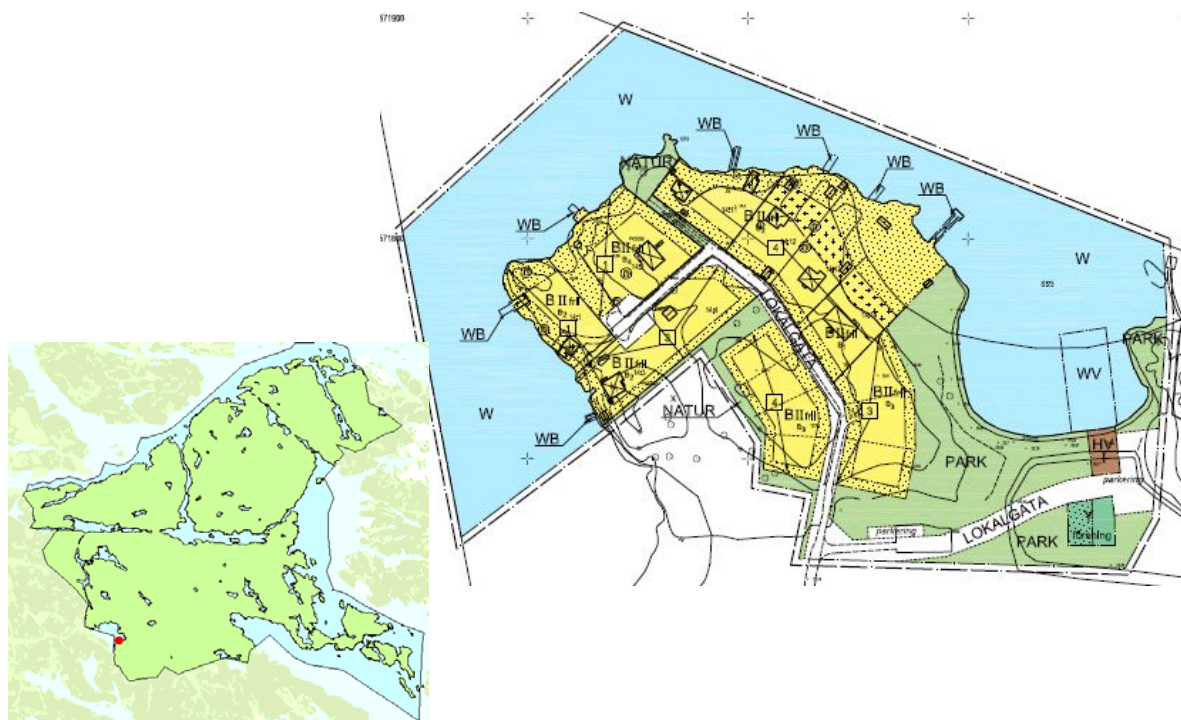
Susanne Skoglund/Daniel Jakobsson

KFKS 2009/657-251

## Sammanfattning

Projektets syfte var att omvandla Stensö udde från ett fritidshusområde till ett område lämpligt för permanentboende, genom att införliva de befintliga fastigheterna i det kommunala VA- och vägnätet samt möjliggöra en förtätning. Totalt innebar förtätningen att åtta (8) nya fastigheter kunde bildas inom planområdet varav sju (7) av dessa skulle anläggas på kommunal mark.

Detaljplanen antogs den 16 april 2012 av KF och vann laga kraft den 15 maj 2012. Utbyggnaden avslutades 11 november 2013 och därefter har gatukostnader och VA-anläggningsavgifter fakturerats. Projektet resulterade i ca 1240 m<sup>2</sup> BTA nya bostäder i form av enbostadshus, ca 335 m (exkl. parkering) och 2257 m<sup>2</sup> (inkl. parkering) ny lokalgata samt 6 900 m<sup>2</sup> anlagd park. Realisationsvinst för mark uppgår till 22,7 mkr. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca +15 mkr. Det innebar en ökning med drygt 1,3 mkr mot den tidigare beslutade budgeten.



Nacka kommun  
Susanne Skoglund/Daniel Jakobsson

# Innehållsförteckning

|          |                                                                           |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Projektets syfte och mål.....</b>                                      | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....</b> | <b>4</b> |
| 2.1      | Uppfyllelse av projektmål.....                                            | 4        |
| 2.2      | Projektets ekonomi.....                                                   | 5        |
| 2.3      | Nyckeltal och mått.....                                                   | 6        |
| 2.3.1    | Processen .....                                                           | 7        |
| 2.3.2    | Levererat projektresultat.....                                            | 7        |
| 2.3.3    | Kostnader .....                                                           | 7        |
| <b>3</b> | <b>Slutsatser och förslag på förbättringar .....</b>                      | <b>7</b> |

## I Projektets syfte och mål

*Projektet och detaljplanens syfte* var att omvandla Stensö udde från ett fritidshusområde till ett område mer lämpligt för permanentboende. Detta genom att införliva de befintliga fastigheterna i det kommunala VA- och vägnätet samt möjliggöra en förtätning genom försäljning av kommunal mark till enskilda för enbostadshus.

*Målsättningarna* med projektet var, förutom att syftet med detaljplanen ska uppfyllas,

- att ansluta de befintliga fastigheterna i området till det kommunala VA-nätet för minskade utsläpp och förbättrad miljö.
- att styckevis fastighetsbilda och sälja sju (7) fastigheter på kommunal mark till enskilda för byggnation av enbostadshus för en ökad bostadsförsörjning
- att bevara områdets karaktär för att behålla den befintliga närmiljön och landskapsbilden.
- att upprusta vägarna till kommunal standard för att uppnå god tillgänglighet och framkomlighet för permanentboende
- att säkerställa befintlig naturmark som allmän plats och iordningställa denna för allmänhetens nyttjande för förbättrad tillgång till grönområden.

Projektet ingick initialt i stadsbyggnadsprojekt 9621 Stensövägen, men inför utställningen av detaljplanen lyftes det aktuella planområdet ut ur projektet p.g.a. att det pågående muddringsarbetet innebar en ändring av den dåvarande strandlinjen.

## 2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

### 2.1 Uppfyllelse av projektmål

Ovan nämnda målsättningar samt resultat inom projektet såsom detaljplaner och avtal har uppfyllts enligt vad som framgår av nedan:

| Delprojekt            | Information                                                                                                                                      | Status    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Detaljplan            | Detaljplanen antogs i KF 120416 (§93) och vann laga kraft 120515                                                                                 | Genomfört |
| Gatukostnadsutredning | Avtal för uttag av gatukostnadsersättningar enligt gatukostnadsutredning antogs i Kommunstyrelsen 110822 (§ 173). Gatukostnaderna är debiterade. | Genomfört |

|                                          |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Detaljprojektering allmänna anläggningar | Detaljprojektering av allmänna anläggningar påbörjades i november 2011 och pågick fram till augusti 2012. | Genomfört                                                                                                                                                                             |
| Utbyggnad allmänna anläggningar          | Utbyggnaden av allmänna anläggningar i enlighet med nedanstående beskrivning är färdigställda.            | Genomfört.<br>Anläggningar enligt nedan.                                                                                                                                              |
| Rättsligt genomförande                   | Fastighetsbildning och markinlösen har skett i enlighet med fastighetsplanen för området.                 | Genomfört.<br>Samtliga fastigheter har köpt in mark, en återstår där avtal är tecknat men fastighetsägaren måste själv ansöka om fastighetsreglering vilket ligger utanför projektet. |

#### *Färdigställda åtgärder avseende allmänna anläggningar*

##### Lokalgata och VA:

Utbyggnad av lokalgata i området samt VA har byggts ut såsom avsetts vid utbyggnads-PM.

Parkanläggningar: Parken runt ”jolleviken” har iordningställt.

Avsikten i projektet var att gatans utbyggnad skulle finansieras av gatukostnader, VA-utbyggnaden av anslutningsavgifterna och parken av skattekollektivet. Markförsäljning av de skapade fastigheterna gav inkomster som väger upp detta.

## **2.2 Projektets ekonomi**

2009 års beslutade budget redovisat i tkr:

| Verksamhet  |  | ink/Int | Utgifter | Netto |
|-------------|--|---------|----------|-------|
| Mark        |  | 15000   |          | 15000 |
| Gata & park |  | 3200    | -3530    | -330  |
| VA          |  | 1600    | -2320    | -720  |
| Planarbete  |  | 100     | -377     | -277  |
| Netto       |  | 19900   | -6227    | 13673 |

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

| Verksamhet   | ink/Int      | Utgifter      | Netto        |
|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Mark         | 23394        | -636          | 22758        |
| Gata & park  | 1636         | -7197         | -5561        |
| VA           | 1519         | -2755         | -1236        |
| Planarbete   | 196          | -1151         | -955         |
| <b>Netto</b> | <b>26745</b> | <b>-11739</b> | <b>15006</b> |

Vid en jämförelse mellan den tidigare beslutade budgeten och det faktiska utfallet syns ett antal tydliga skillnader, både till det positiva men även till det negativa. På plussidan ser man att markförsäljningen gav en betydligt större intäkt än vad som förväntades vid den ursprungliga budgeten. På minussidan ser man att utgifterna för planarbetet samt gata & park båda har stigit. En av anledningarna till detta var att det under arbetets gång inkom en rad ändrings- och tilläggsarbeten (ätor), bl.a. röjdes den kvartersmark där kommunens nybildade fastigheter styckades och såldes ifrån, något som den ursprungliga kalkylen inte hade räknat med.

När man slutligen jämför de båda redovisade budgetars netto ser man dock att det faktiska resultatet är drygt 1,3 mkr högre än vad den ursprungliga budgeten förutspådde.

De tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 6 900 m<sup>2</sup> nyanlagd park samt 335 m (exkl. parkeringens längd) och 2 257 m<sup>2</sup> ny lokalgata (inkl. parkering). De årliga kostnaderna för skötsel och underhåll av anläggningarna är 50 tkr för parken och 56 tkr för gatan. Realisationsvinst för mark uppgår till ca 22,7 mkr.

## 2.3 Nyckeltal och mått

### 2.3.1 Processen

|                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
| Start-PM, godkännande                    | 2005-09-14            |
| Planantagande                            | 2012-04-16            |
| Laga kraftvunnen detaljplan              | 2012-05-15            |
| Slutbesiktning av allmänna anläggningar  | 2013-11-11            |
| Projektavslut (KS-beslut beräknat datum) | 2015-11-23 (prel. KS) |

79 månader mellan start-PM och planantagande

1 månad mellan planantagande och laga kraft

19 månader mellan planantagande och slutbesiktning

24 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat)

122 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

### 2.3.2 Levererat projektresultat

- Antal nya bostäder 8 st
- Bostadsstorlekar: medelvärde 155 m<sup>2</sup>
- Yta bostäder, 1240 m<sup>2</sup> BTA.
- Antal m nya VA-ledningar (meter ledning): 800 m
- Antal m och m<sup>2</sup> nya gator: 335 m (exkl. parkering), 2257 m<sup>2</sup> (inkl. parkering)
- Antal m<sup>2</sup> park: 6900 m<sup>2</sup>

### 2.3.3 Kostnader.

- Kostnader för allmänna anläggningar (gata resp. VA) uppgår till 793 000 per ny bostad.
- Gatukostnader för tomt med andelstal 1,0 blev 124 644 kr.

## 3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Generellt har projektet gått bra från utbyggnad fram till avslut. Några förslag till förbättringar följer av nedan:

- Det kan konstateras att avtalstecknande för gatukostnader jämfört med gatukostnadsutredning, ändå kan föranleda svårigheter att få in pengarna.
- Vid avstämning med entreprenör gällande vilka träd/sly som ska borttagas måste ansvarig på park/natur alternativt bygglärdare definiera vilken typ av träd som ska tas bort tillsammans med entreprenören på plats. Detta för att förhindra att entreprenören gör sin egen tolkning av vad som är träd respektive sly, vars poster ger olika stora ersättningar vid entreprenaden.
- Projekt som ansluter till varandra bör ha samordnad information utåt även om de har olika budget och sköts av olika enheter inom kommunen.
- Det är viktigt att det rättsliga genomförandet, avseende markinlösen m.m. är iordningställt innan entreprenör tilldelas.
- Den totala tidsåtgången för genomförandet av detta projekt som redovisas ovan i 2.3.1 är något missvisande. Detta då det aktuella planområdet till en början var en del av stadsbyggnadsprojekt 9621 Stensövägen. Efter inkomna synpunkter valdes dock det aktuella planområdet att lyftas ut inför utställning av 9621. Men eftersom målsättningen fortfarande speglades av det framtagna start-PM valdes inget nytt sådant att tas fram för Stensö Udde, därav den långa tiden från antagande av start-PM till planantagande.

## *Öppenhet och mångfald*

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

