



BILAGA 2

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9323 Långvägen/Skymningsvägen

2016-08-30

Anna Jansson

KFKS 2004/428-251

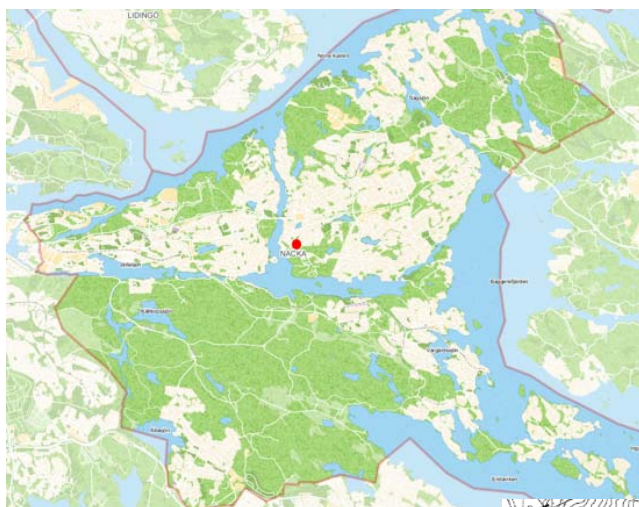
Sammanfattning

Enligt Start-PM var syftet med detaljplanen att möjliggöra permanentboende genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp samt höja trafiksäkerheten på Långvägen och se till att den uppfyller en standard som motsvarar kraven i ett permanentbebyggt område.

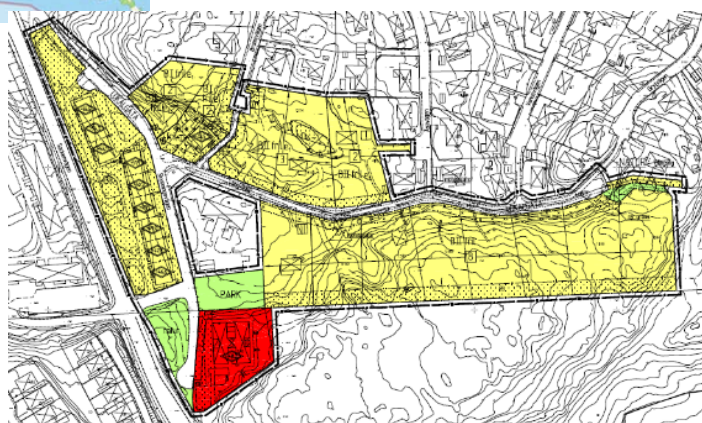
Beslut om Start-PM togs i Områdesnämnden i Boo den 4 december 2002. Detaljplan 467 vann laga kraft den 20 maj 2009. Gatukostnadsutredningen vann laga kraft den 27 maj 2009. Driftöverlämnande av va-anläggningar, vägar och övrig allmän plats gjordes i oktober 2012.

Projektet resulterade i fler och större byggrätter. Fem nya fastigheter medges i detaljplanen. VA har byggts ut och vägarna rustats upp. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca -3,9 miljoner kronor.

Alla markfrågor var inte lösta innan utbyggnaden startade, vilket föranledde merarbete och rättsprocesser. Dessutom är ett bättre underlag i form av förstudie/systemhandling för detaljplan och omfattningsbeskrivning önskvärt så att de anläggningar man planerar för i planen går att genomföra.



Översiktskarta



Detaljplaneområde

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	4
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader.....	6
3	Erfarenheter, slutsatser och förslag på förbättringar	6
3.1	Detaljplanprocessen.....	6
3.2	Gatukostnadsprocessen	7
3.3	Utbyggnadsprocessen	7
3.4	Övrigt.....	7

I Projektets syfte och mål

Området är beläget i Eknäs i Boos västra del. I norr gränsar området mot redan detaljplanlagt område och i söder mot Tollareängen. Enligt Start-PM var syftet med detaljplanen att möjliggöra permanentboende genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp samt höja trafiksäkerheten på Långvägen och se till att den uppfyller en standard som motsvarar kraven i ett permanentbebyggt område.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Beslut om Start-PM togs i Områdesnämnden i Boo den 4 december 2002. Detaljplan 467 vann laga kraft den 20 maj 2009. Gatukostnadsutredningen vann laga kraft den 27 maj 2009. Driftöverlämnande av va-anläggningar, vägar och övrig allmän plats gjordes i oktober 2012.

Allmänna anläggningar som byggts ut är:

- vatten- och avloppsledningar med tillhörande system
- ombyggnad av två lokalgator, Skymningsvägen och Långvägen
- en vändplan vid Långvägens slut tillkom samt två mötesmöjligheter
- belysning och omläggning av befintliga ledningar
- en gång- och cykelväg längs Skymningsvägen
- en natur/gångstig anordnades vid Långvägens slut och en trätrappa byggdes

2.2 Projektets ekonomi

Beslutad budget i samband med utbyggnads-PM i november 2010, redovisat i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Ink/Int	Utg	Netto
Väg/parkmark*		-108	-108
Gata & park	3 419	-4 940	-1 521
VA	1 050	-1 958	-908
Planarbete		-938	-938
Totalt	4 469	-7 944	-3 475

*Kostnader för markinlösen.

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Ink/Int	Utg	Netto
Väg/parkmark*		-694	-694
Gata & park	4 116	-5 041	-925
VA	797	-1 482	-685
Planarbete	70	-1 648	-1 578
Totalt	4 983	-8 865	-3 882

*Kostnader för markinlösen.

Den långa handläggningstiden medförde att utgifterna för detaljplanarbetet blev högre än tidigare beslutad budget. Detaljplaneprocessen avbröts 2005 i väntan på en reviderad gatukostnadsutredning och återupptogs 2008.

Utgifterna för markinlösen/intrångsersättning blev högre än budgeterat då fastighetsbildningsförrättningen överklagades av fastighetsägare. Mark- och miljööverdomstolen tilldömde kommunen att betala ut ytterligare intrångsersättning på drygt 230 000 kronor samt rättegångskostnader på 320 000 kronor. En förlikning gentemot gatukostnadsersättningen gjordes.

Anläggningar vilka registreras i kommunens anläggningsregister redovisat i tkr:

Anläggning	Komponent	Ink	Utg	Netto	Avskr.tid
Gata/väg	-Väggkropp	3 087	-4 165	-1 078	80
	-Ytskikt	823	-1 111	-287	20
	-Belysning	206	-278	-72	25
Summa anläggning		4 116	-5 553	-1 437	
Park	-Park		-708	-708	20
VA	-Ledningar	78	-1 841	-1 763	50
Fastighet Eknäs 1:259	-		-694	-694	Ingen avskr.
Totalt		4 194	-8 796	-4 602	

Utgifter för arbete med detaljplan uppgår till 1 578 000 kronor. Utgifterna fördelas proportionellt på de anläggningstillgångar som projektet resulterat i. VA-anslutningsavgifter om 718 860 kronor har 2011 och 2012, enligt då gällande redovisningsprinciper, redovisats som en intäkt för Tekniska Nämnden.

Sammanställning anläggningar, volym, inkomster, utgifter samt beräknade drift- och kapitaltjänstkostnader redovisat i tkr.

Anläggning	Volym/antal meter	Ink	Utg	Netto	DoU*	Kaptjänst**
Gata/väg	400 meter / 1840 kvm	4 116	-5 553	-1 437	-54	-40
Park- och naturmark	650 kvm		-708	-708	-9	-20
VA-ledningar	150 meter	78	-1 841	-1 763	-6	-67
Fastighet Eknäs 1:259	-		-694	-694	-	-19
Totalt		4 194	-8 796	-4 602	-69	-146

*Drift och underhållskostnad per år.

*** Kapitaltjänst = kostnad för avskrivningar och internränta år 1. Linjär avskrivning över nyttjandeperioden.
Internräntan 2016 är fastställd till 2,8% (3,8% för VA).*

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- 75 månader mellan start-PM och planantagande.
- 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
- 25 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 66 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 166 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Möjlighet till avstyckning av 5 nya fastigheter och uppförande av 9 stycken nya villor
- 20 fastigheter x 200 kvm = 4 000 kvm + befintligt flerbostadshus samt en barnstuga med tre avdelningar
- 150 m nya va-ledningar
- 400 m eller 1 840 kvm nya gator
- 650 kvm park- och naturmark

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad 175 333 kronor per ny bostad.
- Driftkostnader är 68 500 kronor per år för allmänna anläggningar.

-Nya va-ledningar	150 m	5 900 kronor
-Nya gator	1 840 kvm	53 700 kronor
-Ny park- naturmark	650 kvm	8 900 kronor
- Gatukostnadsersättning om 205 000 kronor för obebyggd villatomt med andelstal 1,0.

3 Erfarenheter, slutsatser och förslag på förbättringar

3.1 Detaljplaneprocessen

Beslut om Start-PM togs i Kommunstyrelsen den 17 februari 2003. Samråd för detaljplan och gatukostnadsutredning hölls den 15 december 2003 till och med den 23 januari 2004. Förslaget ställdes ut den 28 december 2004 till och med den 31 januari 2005. Detaljplanen inväntade sedan en reviderad gatukostnadsutredning och projektet var vilandeförklarat fram till våren 2008. Förslaget var utställt en andra gång under tiden den 26 augusti till och med den 23 september 2008. Under samrådet minskades vägbredden från 4,5 meter till 3,5 meter efter starka påtryckningar från boende i området. Tekniska nämnden avstyrkte detaljplaneförslaget då vägbredden medför säkerhetsrisker för trafikanter samt försvårar avfallshanteringen. Kommunstyrelsen beslutade 2008-08-21 § 140 om principer för ”Samlad vägstrategi för förnyelseområden” där minskad körbanebredd kan accepteras om mötesmöjligheter ordnas.

Mötesmöjligheter har därefter skapats. Dessutom är Långvägen en återvändsgata där förväntat antal fordonsrörelser är lågt.

3.2 Gatukostnadsprocessen

Inkomna synpunkter under samrådet föranledde vissa förändringar i andelstal. Med anledning av inkomna synpunkter under den första utställningen har förändringar skett i fördelningsområde och andelstal. Fördelningsområdet har minskats med tre byggrätter och andelstalen för bland annat barnstuga och flerbostadshus har blivit högre. Inkomna skrivelser under den andra utställningen ifrågasatte bland annat kostnadsunderlaget som då minskades med 75 000 kronor då den kostnaden kunde hänföras till ett pågående planarbete för en LSS-bostad. Gångstigen vid Långvägens vändplan förväntades bli en genväg för barn till Tollare skola, vilket skulle medföra standardhöjningar. Denna kostnadsökning skulle kommunen stå för. Vid detaljprojektering uppdagades senare att detta ej var görbart i den utsträckning det var tänkt. Bland annat byggdes en trätrappa istället för en i granit.

Kommunstyrelsen antog föreslagna principer för uttag av gatukostnadsersättning med ett takpris på 3 695 000 kronor den 30 mars 2009. Beslutet vann laga kraft den 27 maj 2009.

3.3 Utbyggnadsprocessen

En detaljprojektering utfördes våren 2010 och entreprenör för utbyggnad av de allmänna anläggningarna upphandlades och kontrakterades hösten 2010. Projektet har varit ett ”pilotprojekt” för hur miljöaspekter ska behandlas i utbyggnaden. Kostnader för detta har till hälften bekostats av projektet. Inköpsenheten tog sedan över arbetet med hur vi skulle ställa miljökrav i våra entreprenadupphandlingar. Utbyggnaden pågick hösten 2010 till våren 2011 och slutbesiktigades den 11 maj 2011.

3.4 Övrigt

Fakturering av gatukostnader skedde i april 2013. I gatukostnadsutredningen avfördes tre blivande avstyckningar samt en avstyckad fastighet från 2004. Dessa fastigheter planerades att faktureras vilande gatukostnader för de år 1974 utbyggda entrégatorna Bromsvägen och Åsavägen. Den 2 maj 2011 kom en lagändring i plan- och bygglagen. Den tidigare plan- och bygglagen hade övergångsbestämmelser om fakturering av gamla gatukostnader, vilka inte togs med i den nya då det förutsattes att alla gamla gatukostnader redan fakturerats. Detta omöjliggjorde fakturering för dessa.

Orsaken till att projektet avslutas först nu är bl.a långa rättsprocesser. Lantmäteriet beslutade om fastighetsreglering i december 2012 och förrättningen överklagades av ett flertal fastighetsägare som bland annat ansåg att ersättningen

för inlösen av mark var för låg. Mark- och miljödomstolen avvisade samt avlog samtliga överklaganden. Fastighetsägarna fick prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen som hösten 2014 tilldömde kommunen att betala ut ytterligare intrångsersättning samt rättegångskostnader.

Alla markfrågor var inte lösta innan utbyggnaden startade, vilket föranledde merarbete och rättsprocesser. Dessutom är ett bättre underlag i form av förstudie/systemhandling för detaljplan och omfattningsbeskrivning önskvärt så att de anläggningar man planerar för i planen går att genomföra.

Öppenhet och mångfald

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

