



BILAGA 2

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9306 Björnberget

2018-10-31
Hannah Linngård
KFKS 2009/239-251

Sammanfattning

Projektets syfte var att tillskapa möjlighet till nya bostäder och bygga ut allmänna anläggningar och vatten- och avloppsledningar. Projektet har uppfyllt målen. Utbyggnaden av allmänna anläggningar har finansierats genom uttag av gatukostnader.

Projektet har tagit lång tid från start-PM till antagande av detaljplanen då planen startades med enkelt planförfarande innan den övergick till normalt planförfarande. Tiden mellan slutbesiktning och projektavslut har även det dragit ut på tiden med anledning av en gatukostnadsdebitering som dragit ut på tiden vilket har legat utom kommunens kontroll. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna har gått bra då markundersökningar har gett en bra kalkyl. VA-kostnaderna har ökat mot tidigare budget.



Figur I Projektområdet inom lila linje

Nacka kommun
Hannah Linngård

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..... | 5 |
| 2.3.1 | Processen | 5 |
| 2.3.2 | Levererat projektresultat..... | 5 |
| 2.3.3 | Kostnader | 5 |
| 3 | Slutsatser och förslag på förbättringar | 6 |

I Projektets syfte och mål

Området är beläget i Kummelnäs mellan Sågsjöns norra del och före detta Porsmosseverket i nordvästra Boo.

Detaljplanen syftade till att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, upprustning av vägarna samt ordna en kommunal vatten- och avloppsförsörjning av bostadsbebyggelsen.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Projektet har uppfyllt syftet, en detaljplan och gatukostnadsutredning har tagits fram i projektet. Vägar och vatten- och avlopp har byggts ut liksom en lekplats. Kommunen har övertagit marken för de allmänna anläggningarna genom en lantmäteriförrättning. Debitering av gatukostnader enligt fastlagda principer har skett. Projektet startade innan arbetet med mål för hållbart byggande påbörjades varför inga sådana mål finns för detta projekt.

2.2 Projektets ekonomi

Projektet hade en tidigare beslutad budget från 2013 under utbyggnad enligt nedan:

| Verksamhet (tkr) | ink | Utgifter | Netto |
|---------------------|---------------|----------------|---------------|
| Mark | 0 | | 0 |
| Gata/Park | 29 668 | | 1 928 |
| Planarbete | 600 | | 335 |
| <i>Netto ex VA</i> | <i>30 268</i> | <i>-27 767</i> | <i>2 541</i> |
| VA | 6 808 | -13 228 | -6 420 |
| <i>Netto ink VA</i> | <i>37 076</i> | <i>-40 995</i> | <i>-3 879</i> |

Utfall

| Verksamhet tkr | Ink | Utgifter | Netto |
|----------------------------------|--------|----------|---------|
| Mark | 0 | -695 | -695 |
| Gata/Park | 20 665 | -20 158 | 506 |
| Planarbete | 1 381 | -2 275 | -894 |
| Netto ex VA | 22 046 | -23 128 | -1 083 |
| VA | 2 316 | -22 573 | -20 257 |
| Netto ink VA | 24 362 | -45 701 | -21 339 |
| VA tidigare aktiverat | 12 415 | | |
| Netto inkl VA tidigare aktiverat | 36 777 | -45 701 | -8 924 |

Intäkter för gata överstiger kostnaderna på grund av omfördelning mellan gata och VA enligt Nackamodellen samt regleringar mot ledningsägare vilket har reglerats innan debitering av gatukostnader. Kostnader för planläggning och markinvesteringar om 2 970 000 kr kommer att skrivas av i samband med att projektet avslutas. 84 098 kr har tillkommit i plankostnader för samordningsprojekt Norra Boo och fördelas på övriga avskrivningsbara tillgångar dvs gata, park och VA. Övervägande del av VA intäkter har aktiverats innan 2013. Investeringar för gata och park kommer att aktiveras i anläggningsregistret.

Drift- och underhållskostnaderna beräknas till ca 860 000 kr per år, anläggningarna är överlämnade och underhålls redan idag av Natur- och trafiknämnden.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- 105 månader mellan start-PM och planantagande.
- 6 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 37 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 62 mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 204 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Möjlighet till ca 45 nya bostäder
- Ca 22 500 BTA (beräknat 125 fastigheter á 180 kvm)
- Ca 2 400 m nya VA-ledningar
- Ca 2 400 m nya gator
- Ca 2 400 kvm kvm nyanlagd park

2.3.3 Kostnader

- Ca 50 000 kr i planläggningskostnad per ny bostad (45 nya bostäder)
- Ca 450 000 kr i kostnader för gata och park per ny bostad (45 nya bostäder)
- Ca 500 000 kr i kostnader för VA per ny bostad (45 nya bostäder)

- Gatukostnader för tomt med andelstal 1,0 är 114 236 kr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet startades som ett enkelt planförfarande men övergick efter samråd till normalt planförfarande. Vid utställningen ställdes två versioner av planen ut, en med enskilt huvudmannaskap och en med kommunalt huvudmannaskap. Att ha två alternativ är något som har försenat processen och något att ta till framtida projekt. I långa projekt finns en tendens att information försvinner med tiden och där kunskapsåterföring är något som kontinuerligt måste utvecklas i verksamheten.

Under utbyggnaden av de allmänna anläggningarna har det vid flertalet tillfällen varit problem för entreprenören att ta sig fram på vägen på grund av arbeten på kvartersmark som blockerat vägen. Detta skulle kunna undvikas med en förskjuten genomförandetid.

Tidplanen för utbyggnaden har hållits vilket varit bra i projektet. En riktig grundundersökning gjordes tidigt i projektet (geoteknisk mätning var 10:e meter) vilket har gjort att beräkning och mängdning av berg i förfrågningsunderlaget har stämt mycket bra med utfallet. Det har gjort att kostnadsökningarna för utbyggnaden har kunnat hållas nere då kalkylen har stämt bra med verkligt utfall.

Vid sammanställning av kostnaderna inför fakturering av gatukostnadsersättning har kostnadstaket enligt gatukostnadsutredningen inte uppnåtts utan fastigheterna har debiterats ca 30 000 kr lägre än kostnadstaket (för andelstal 1,0). Arbeta med att administrera och sköta själva debiteringen av gatukostnaderna och hantering av ärenden efter debiteringen är något som inte kan förutses och inte kommer med i debiteringen. Det blir därför en negativ post i den totala ekonomin på grund av nedlagd tid.

Tiden från att projektet varit färdigt till projektavslut har dragit ut på tiden på grund av en långdragen process i ett gatukostnadsärende som har legat utom kommunens kontroll. En lång tid till projektavslut är inte att föredra då mycket kunskap tappas på vägen och kostnaderna är svåra att förutse. Om möjligt bör man se över möjligheten att avsluta projekt tidigare och driva kvarvarande processer i annat format.

Öppenhet och mångfald

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

