

2023-04-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2005/913-251

## Projektavslut för Norra Skuru

Projektavslut stadsbyggnadsprojekt 9104

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9104, Norra Skuru. Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.
2. Nettoinvesteringar aktiveras på respektive verksamhet hos Natur- och trafiknämnden.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt 9104 Norra Skuru är klart att avslutas. Stadsbyggnadsprojektet är ett så kallat förnyelseområde och syftet var att ta fram en detaljplan som möjliggör för permanentboende, genom utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp, upprustning av vägar, trappor, stigar och utbyggnad av ny lekplats. Övriga mål var att tillskapa en byggrätt för förskola 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 utmaningar såsom komplicerade lantmäteriförrättningar och en rättslig tvist med konsultbolaget 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 projektets inkomster ökat, bland annat från den markförsäljning som skett inom projektet, vilket gör att projektets netto blir +23,5 miljoner kronor jämfört med budgeterade -2 miljoner kronor. Natur och

trafiknämnden betalar kapitaltjänstkostnader motsvarande 4 300 000 kronor per år för investeringarna i projektet.

## Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt 9104 Norra Skuru är klart att avslutas. En slutrapport som beskriver projektet, dess resultat och erfarenheter har tagits fram. Se bilaga 1. Norra Skuru är ett så kallat förnyelseområde och ligger på Sicklaöns nordöstra spets.

Syftet med projektet var att ta fram en detaljplan för Norra Skuru föra att möjliggöra permanentboende för småhus/villor, ny förskola, kommunalt vatten- och avlopp, upprustning av vägar, trappor, stigar, ny lekplats och försäljning av kommunal mark.

Projektet påbörjades redan 2003 och inleddes med att ta fram ett detaljplaneprogram som senare övergick till arbete med att ta fram en detaljplan. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2011 och vann laga kraft i maj 2014.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inleddes 2015 och blev i huvudsak klar under 2020. Utbyggnaden tog längre tid och blev dyrare än beräknad vilket främst berodde på att kommunens konsult levererat undermåliga handlingar. Under senare delen av projektet bestämde sig kommunen för att stämma det konsultbolag som utfört projekteringen av de allmänna anläggningarna. Tvisten var principiellt viktigt för kommunen för att markera att kommunen inte accepterar bristfälliga underlag. Tvisten slutade med förlikning i tingsrätten. Ett annat skäl till att projektet dragit ut på tiden och kostat mer är att dyra och tidskrävande lantmåteriförrättningar behövt genomföras.

Gatukostnadsersättning fakturerades under 2021. Mindre återstående utbyggnad färdigställdes under hösten 2022.

Försäljning av kommunal mark inleddes 2019 och avslutades 2022. Sammanlagt sju villatomter och två större markområden såldes. Försäljningen resulterade i en större inkomst än förväntat vilket gör att projektets trots ökade utgifter ändå levererar ett bättre netto än budgeterat.

Flera lärdomar har dragits från detta projekt och har successivt arbetats in i kommunens organisation. Exempelvis att säkerställa korrekta fastighetsgränser när detaljplanekartor tas fram och att stärka kommunens interna kompetens att granska konsulter projekteringar.

## Ekonomiska konsekvenser

Projektet har genererat ett positivt netto blev om 23,5 miljoner kronor jämfört med senast beviljade budget om -2 miljoner kronor.

Aktivering av investeringar genomfördes i samband med att anläggningar slutbesiktigades år 2018, 2019 och 2023. Natur och trafiknämnden betalar kapitaltjänstkostnader för detta motsvarande 4 300 000 kronor per år.

## **Konsekvenser för barn**

Projektet har inneburit en ny förskola, tryggare gator och en ny lekplats.

## **Bilagor**

1. Slutrapport
2. Ärendeöversikt

Martin Örblom  
Projektchef  
Exploateringsenheten

Jonas Nylander  
Projektledare/biträdande enhetschef  
Exploateringsenheten