

## Slutrapport Område Y och Z Bo 1:51 m fl

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt, Område Y och Z, Bo 1:51 m fl, Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl, i kommundelarna Boo och Lännersta, Nacka kommun



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b><i>Sammanfattning</i></b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><i>Bakgrund och syfte</i></b> .....	<b>4</b>
2.1	<b>Område och avgränsningar</b> .....	<b>4</b>
2.2	<b>Syfte</b> .....	<b>5</b>
2.3	<b>Mål</b> .....	<b>5</b>
2.3.1	Projektmål.....	5
2.3.2	Hållbart byggande.....	5
<b>3</b>	<b><i>Resultat</i></b> .....	<b>5</b>
3.1	<b>Uppfyllelse av mål</b> .....	<b>5</b>
3.2	<b>Produkt</b> .....	<b>6</b>
3.3	<b>Tidplan</b> .....	<b>7</b>
3.4	<b>Ekonomi</b> .....	<b>7</b>
3.4.1	Budget.....	7
3.4.2	Utfall .....	8
3.4.3	Driftkostnader för allmänna anläggningar.....	9
<b>4</b>	<b><i>Slutsatser och förslag på förbättringar</i></b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b><i>Bilagor</i></b> .....	<b>10</b>

## I Sammanfattning

Detaljplanens huvudsyfte är att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön och ge möjlighet till permanentboende genom försörjning av kommunalt vatten och avlopp samt medge nya byggrätter för permanentbebyggelse enligt start-pm. Byggrätternas storlek skulle anpassas utifrån förutsättningarna i området. Start-pm beslutades 2003.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken finansierades av fastighetsägare i området genom gatukostnadsersättning med ett kostnadstak samt av kommun för de delar som översteg kostnadstaket och åtgärder som jämkats (upprustningar av Boo-badet, parkering vid Boo-badet, gångbana längs med Boovägen samt grundläggningsarbete av delar av Kaptensstigen). Utöver utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och utbyggnaden av den allmänna platsmarken har även projektet rustat upp Boo-badet i två etapper.

Inom detaljplanen finns Boo herrgård som är ett byggnadsminne och skyddad enligt kulturmiljölagen. Boo herrgård är en historisk intressant plats och området var en del av drabningen vid Södra Stäket år 1719. Utöver Boo herrgård finns även andra byggnader och anläggningar som har skyddsbestämmelser i detaljplanen. Detta har ställt ökade krav på dokumentation, uppföljning och skyddsåtgärder för att minska risken för skador inför och under byggnationen av de allmänna anläggarna.

Det ekonomiska utfallet för stadsbyggnadsprojektet innebar ett negativt netto på 16,9 miljoner kronor. Den senaste budget från 2017 för stadsbyggnadsprojektet var ett negativt netto på 10,3 miljoner kronor.

## 2 Bakgrund och syfte

### 2.1 Område och avgränsningar

Området är beläget i kommundelen Boos södra del. I söder avgränsas området av Baggensstaket, i norr av Djurgårdsvägen och Boovallen, i väster av Hermelinsvägen, Kaptensvägen och Kaptensstigen och i öster av Lotsvägen. Projektområdet redovisas i bild 1 med röd linje.



Bild 1 Flygfoto med projektområdet markerad med röd linje

Inom detaljplanen finns Boo herrgård som är ett byggnadsminne och skyddad enligt kulturmiljölagen. Boo herrgård är en historisk intressant plats och området var en del av drabbningen vid Södra Stäket år 1719. Utöver Boo herrgård finns även andra byggnader och anläggningar som har skyddsbestämmelser i detaljplanen. Detta har ställt ökade krav på dokumentation, uppföljning och skyddsåtgärder för att minska risken för skador inför och under byggnationen av de allmänna anläggarna.

Nacka kommun var fastighetsägare till vägmark och större delen av naturområden, däribland Boobadet, området för båtklubben samt delar av naturmarken inför antagande av den nya detaljplanen. Övrig mark inom planområdet bestod av bostadsfastigheter. Genom detaljplanen övergick huvudmannskapet från enskilt till kommunalt. Tidigare förvaltades vägarna i området av Boo gårds vägförening. Användningen av båtklubbsområdena reglerar Nacka kommun genom arrendeavtal med föreningar.

Det har inte framkommit att det finns några kända markföreningar inom projektområdet under tiden för stadsbyggnadsprojektet.

## 2.2 Syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön och ge möjlighet till permanentboende genom försörjning av kommunalt vatten och avlopp samt medge nya byggrätter för permanentbebyggelse enligt start-pm. Byggrätternas storlek skulle anpassas utifrån förutsättningarna i området.

Utöver utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och utbyggnaden av den allmänna platsmarken har även projektet rustat upp Boo-badet i två etapper.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken finansierades delvis av fastighetsägare i området genom gatukostnadsersättning.

## 2.3 Mål

### 2.3.1 Projekt mål

Projekt mål i start-pm:

1. **Byggrätter** – skall utformas för att medge komplementbebyggelse eller nybyggnation som ansluter till den kulturhistoriska miljön och ge möjlighet till permanent boende.
2. **Natur- och kulturmiljö** – detaljplanen skall identifiera och ge skydd för de natur- och kulturmiljöer som bör bevaras. Områdets gröna karaktär skall bevaras.
3. **Vägförbättringar** – vägarna skall enligt planen uppfylla de krav som ställs på vägar i ett permanentbebott område. Kraven gäller bärighet, vägbredder, siktförhållanden och trafiksäkerhet för samtliga trafikantslag.
4. **Vatten- och avloppsförsörjning** – Detaljplanen skall medge utbyggnad av kommunala avlopps- och vattenledningar med i huvudsak ett så kallat LPS-system. Dagvatten skall tas omhand lokalt på de enskilda fastigheterna där så är möjligt. Fastigheter som är placerade nedströms får ej ges olägenheter.
5. **Huvudmannaskap och genomförande** – Kommunen kommer att vara huvudman för vatten- och avloppsledningarna. Huvudmannaskapet för vägarna skall diskuteras i detaljplanearbetet.

### 2.3.2 Hållbart byggande

Några mål för hållbart byggande finns inte framtagna eftersom start-pm beslutades 2003 och därmed före riktlinjerna för Hållbart byggande. I start-pm lyftes mål om att skydda kultur- och naturmiljöer.

## 3 Resultat

### 3.1 Uppfyllelse av mål

Bedömning av projektmålen som redovisades i Start-PM, se avsnitt 3.3.1

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Kommentar</i>
1. Byggrätter	Ja	Detaljplanen innebär en förtätning i anslutning till den kulturhistoriska miljön för permanentboende
2. Natur- och kulturmiljö	Ja	Detaljplanen innebär skyddsbestämmelser för natur- och kulturmiljöer
3. Vägförbättringar	Ja	Vägarna har byggts ut till att motsvara kommunal standard
4. Vatten- och avloppsförsörjning	Ja	Fastigheterna i området har anslutits till kommunala VA-nätet, dagvatten hanteras lokalt men det finns även förutsättningar för förbindelsepunkt för dagvatten vid behov
5. Huvudmannaskap och genomförande	Ja	Kommunen är huvudman för allmän platsmark samt för allmänna VA-anläggningar enligt vattentjänstlagen

### 3.2 Produkt

- Antal nya bostäder
  1. Bostadsrätter: 0
  2. Hyresrätter: 0
  3. Småhus/fastigheter nya bostadsfastigheter sex (6) varav en (1) skapad på kommunal tidigare naturmark, detaljplanen medger ytterligare två (2) nya fastigheter som inte är avstyckade i nuläget
- Yta verksamheter, kvm BTA: 0
- Välfärdsfastigheter
  1. Skola/Förskola: 0
  2. LSS: 0
  3. Annat: 0
- Antal meter nya VA-ledningar: 1860 m
- Antal meter och kvm nya gator: 2110 m och 7174 kvm
- Antal nyanlagd park: 0 kvm
- Konsten att skapa stad: ej aktuell

### 3.3 Tidplan

	Tidplan start-pm (år och kvartal)	Utfall (år och kvartal)
Markanvisning, utskick	Ej relevant	Ej relevant
Antagen detaljplan	Angavs ej	KF antog 2006-12-11 (första antagandet), Regeringen upphävde 2009-06-17 KF antog 2011-03-28 ändrad detaljplan
Byggstart allmänna anläggningar (tidpunkt för entreprenadtilldelning)	Angavs ej	Projektering avslutades 2013. Utbyggnad sep/okt 14 (utbyggnads PM rev)
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Angavs ej	-
Start inflyttning	Angavs ej	-
Godkänd slutbesiktning	Angavs ej	2017-11-05
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Angavs ej	-
Projektavslut	Angavs ej	2021-04

- Tid (99 månader) mellan start-pm och planantagande.
- Tid (34 månader) mellan planantagande och laga kraft.
- Tid (79 månader) mellan planantagande och slutbesiktning.
- Tid (41 månader) mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- Tid (209 månader) mellan start-pm och projektavslut (KS-beslut beräknat).

### 3.4 Ekonomi

#### 3.4.1 Budget

Beviljad budget över tid						
	2006	2009	2010	2014	2016	2017
Inkomster/ Intäkter	0	0	18 510 000	18 510 000	27 100 000	31 750 000
Utgifter	-1 766 000	-31 111 133	-31 111 133	-33 913 337	-37 218 046	-42 035 183
<b>Total beviljad budget netto</b>	-1 766 000	-31 111 133	-12 601 133	-15 403 337	-10 118 046	-10 285 183

Budgeten för stadsbyggnadsprojektet har under åren ändrats vid flera tidpunkter. Den senaste ändringen år 2017 var innan slutregleringen av utbyggnaden av den

allmänna platsmarken. I budget från 2017 ingick kostnader för att bygga ut VA-anläggningar samt intäkter för anslutningsavgifter till kommunalt vatten och spillvatten.

Vid slutregleringen av projektet med entreprenören Frentab framkom att kostnaderna var högre än den förväntade prognosen. Detta beror bland annat på högre kostnader i förhållande till förfrågningsunderlaget och ökade kostnader för belysning. Tilläggsbeställningar (ÅTA:or) för utbyggnaden uppgick till två miljoner kronor. Kostnaderna för lantmåteriförrättning var även högre än budget samt utbetalning av ersättning till en arrendedator fanns inte budgeterad. Utöver produktionskostnader så var även nedlagd intern tid högre än prognosen.

Intäkterna är högre än budget. Huvudorsaken till detta var att fakturering till NVOA var högre än förväntat på grund av ökade kostnader för utbyggnaden av VA-nätet. Det återstår intäkter från avgifter för gatukostnader om cirka 810 000 kronor för kommande styckningslotter.

### 3.4.2 Utfall

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	7 600 000	1 554 538	6 045 462
Gata/Park	12 625 946	32 038 891	-19 412 945
Planarbete	369 192	3 937 326	-3 568 134
<b>Netto exkl VA</b>	20 595 138	37 530 755	-16 935 617
VA	14 756 998	14 756 998	-
<b>Netto inkl VA</b>	35 352 136	52 287 753	-16 935 617

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken finansierades av fastighetsägare i området genom gatukostnadsersättning med ett kostnadstak på 12,5 miljoner kronor samt av kommun för de delar som översteg kostnadstaket och de åtgärder som jämkats (upprustningar av Boo-badet, parkering vid Boo-badet, gångbana längs med Boovägen samt grundläggningsarbete av delar av Kaptensstigen). Utöver utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och utbyggnaden av den allmänna platsmarken har även projektet rustat upp Boo-badet i två etapper.

Under utbyggnaden har anpassningar skett för att begränsa påverkan av kulturmiljö. Det har inneburit ökade kostnader med besiktning, dokumentation, försiktig sprängning nära herrgården och val att anlägga en ny grusad väg i stället för asfalt vilket påverkat utfallet negativt samt sannolikt ökar driftkostnaden för den aktuella vägen.

Andra fördyrande faktorer har varit omfattande kontakt med vägföreningar och fastighetsägare i området vilket har under perioder varit omfattande. Den kulturhistoriska miljön har föranlett att entreprenören behövs anpassa utbyggnaden på plats i vissa lägen, något som varit svårt att förutse.

Utifrån utfallet ovan har följande nyckeltal tagits fram:



- Planläggningskostnad per möjliga bostadsfastighet enligt detaljplanen (45 fastigheter): 87 500 kronor.
- Kostnader för allmänna anläggningar per bostadsfastighet: 712 000 kronor.
- Realisationsvinst för mark: 7 594 176 kronor

### 3.4.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Genom att kommunen tar över huvudmannskapet för den allmänna platsmarken kommer den årliga driftkostnad att öka. Bedömningen är att driftkostnader uppgår till cirka 370 000 kr per år.

Objekt	Driftkostnad/år	Enhet	Mängd	DoU Kostnad
Lokalgata (icke stadsmiljö)	25	kr per kvm gata	9 284	232 100 kr
Trafikmärke	370	kr per fundament	24	8 880 kr
Belysning per armatur huvud/lokalgata	600	kr per armatur	66	39 600 kr
VA-ledning	37	kr per löpmeter ledningsgrav	1 860	68 820 kr
Dagvattenbrunn	85	kr per brunn	26	2 210 kr
Naturmark och skog	1,2	kr per kvm yta	16 000	19 200 kr
<b>Totalt</b>				<b>370 810 kr</b>

Kapitalkostnader har erhållits genom utbyggnaden av den allmänna platsmarken samt Boo-badet. Totalt har en kapitalkostnad på 1 069 397 kronor aktiverats varav Boo-badets del uppgår till 580 000 kronor. Per år innebär detta en kostnad på 490 000 kronor varav Boo-badets del är 390 000 kronor. Räntan för kapitalkostnaden uppgår totalt till 680 000 kronor över hela avskrivningsperioden. Redovisade kostnader har gjorts enligt ”Mall beräkning av kapitalkostnader”.

Driftkalkyl (mkr)								
Mnkr	Tidigare år (3 år)	2021	2022-2027	2028-2037	2038-2045	2046-2057	2058-2077	Total
<b>Utgifter</b>								
Driftkostnad, utemiljö (allmän platsmark)	1,11	0,37	2,22	3,7	2,96	4,44	7,4	22,2
Driftkostnader, fastighetsförvaltning	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalkostnader Park/ Boo-badet	1,17	0,39	2,34	3,90	3,12	-	-	10,91
Kapitalkostnader allmän plats	0,29	0,10	0,58	0,92	0,50	0,63	0,93	3,95
<b>Delsumma utgifter drift</b>	<b>2,57</b>	<b>0,86</b>	<b>5,14</b>	<b>8,52</b>	<b>6,58</b>	<b>5,07</b>	<b>8,33</b>	<b>37,06</b>
<b>Inkomster</b>								
Tomträttsavgälder	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hyresinkomster	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Delsumma inkomster drift</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>2,57</b>	<b>0,86</b>	<b>5,14</b>	<b>8,52</b>	<b>6,58</b>	<b>5,07</b>	<b>8,33</b>	<b>37,06</b>

## 4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Stadsbyggnadsprojektet har pågått sedan 2003. Det har varit en utdragen planprocess med omprövningar för att få fram en ny detaljplan för området. Med tanke på att plan- och bygglagen ändrats efter att detaljplanen har antagits och att det har gått så pass lång tid sedan detaljplanen antogs är det svårt att dra några slutsatser av utfallet av planprocessen.

Samarbetat med entreprenören Frentab upplevdes som bra av byggledningen. De problem som uppstod under utbyggnaden löstes tillsammans i samförstånd. De ökade kostnaderna som uppstod vid utbyggnaden handlade till stor del om att projekteringsunderlaget hade stora brister särskilt vad det gällde höjdsättning av vägarna, slänterna och kringliggande kvartersmark. Utbyggnaden visar vikten av att säkerställa detaljprojekteringen har rätt höjder både för vägarna och den omkringliggande kvartersmarken.

Fördyringarna i projektet har tillsammans med erfarenheten från andra liknande samtida projekt lett till ett omfattande internt arbete med att förbättra rutiner inför och under utbyggnaden av allmänna anläggningar. Det är utmanande att prognostisera omfattande och komplicerade projekt, men kommunen har numera nya rutiner för risk och kalkyler, och för att säkra bygghandlingarnas kvalitet. Dessa nya rutiner leder till bättre förutsägbarhet och att eventuella fördyringar och risker lyfts i tidigare skede.

## 5 Bilagor

Inga bilagor medföljer.

## *Öppenhet och mångfald*

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

