Fastigheterna Stansen 1, Degeln 1 och 3, Näsbypark

Projektnummer 48005

SLUTRAPPORT

Projekt	Författare	Version	Dnr
Fastigheterna Stansen 1, Degeln 1 och 3, Näsbypark	Tony Kamil och Caroline Karlsson	1.0	90/2007-20
Projekttyp	Godkänd av styrgrupp	Senast ändrad	Sida
Normalt projekt	2019-05-23	2019-05-14	Sida **1** av **8**

Innehållsförteckning

Sammanfattning 3

1. Basfakta 3
   1.1 Mål och avgränsningar 3
      1.1.1 Effektmål 3
      1.1.2 Projektmål 4
      1.1.3 Projektbeskrivning 4
      1.1.4 Avgränsning 4
   1.2 Milstolpar 5

2. Resultat 5
   2.1 Måluppfyllelse 5
      2.1.1 Effektmål 5
      2.1.2 Projektmål 5
   2.2 Tidsplan 6
   2.3 Projektbudget 6

3. Arbetssätt 6
   3.1 Projektorganisation 6
   3.2 Samarbetsformer 6
   3.3 Metoder och verktyg 6
   3.4 Kvalitetssäkring 7

4. Övriga erfarenheter 7
   4.1 Tidiga erfarenheter och utredningar 7
   4.2 Arbetssätt i projektet 8
   4.3 Projektdokument och styrning 8

5. Bilagor 8
   Projektgodkännande Stansen och Degeln 2019-01-17 8

SAMMANFATTNING

Projektområdet omfattar fastigheterna Stansen 1, Degeln 1 och 3. Exploatörerna byggde 308 lägenheter. Projektets resultat, det nya bostadsområdet, består både av kvartersmark som ägs av bostadsföreningar samt allmän platsmark. Kommunen har upphandlat projektering och utbyggnad av områdets allmänna anläggningar. Samtliga nedlagda kostnader för iordningställande av områdets allmänna platser har, i enlighet med tecknade exploateringsavtal, fakturerats exploatörerna. Exploateringsavtalen reglerar att kostnaderna för gata och park fördelas med 90% på två större bostadsbyggherrar och med 10% fördelas på två befintliga verksamheter. Kostnader för anläggande av va anläggningar har tagits ut genom va-anslutningsavgifter enligt gällande va-taxa. Projektet har hållit budgeten och uppfyllt projektmålen. Tidsplan och skedesplaneringen hölls enligt planering.

1. BASFAKTA

Projektområdet omfattar fastigheterna Stansen 1, Degeln 1 och 3. Fyra aktörer i utbyggnadsskedet, Fastpartner, Profi Fastigheter AB, Borätt och Besqab. Dessa har byggt 308 lägenheter i området. Utbyggnaden av allmänna anläggningar utfördes av entreprenören NCC. Projektets resultat, det nya bostadsområdet, består både av kvartersmark som ägs av bostadsföreningar samt allmän platsmark. Skötsel av den allmänna platsmarken kommer efter garantitid att överlämnas till kommunens driftansvariga.

1.1 Mål och avgränsningar

1.1.1 Effektmål

Effektmålen var:

- Nytorp blir ett attraktivt bostadsområde med en tydlig egen identitet.
- Bostäderna får en bra koppling till dels integrerad service, dels närliggande verksamhetslokaler.
- Områdets inre struktur knyter an till Centralparken och parkmark söder om Centralvägen samt till omgivande gatustråk.
- Bra samband med omgivande stråk och bebyggelse så att den nya bebyggelsen inte upplevs som isolerad.
- Cirka 250 – 300 nya lägenheter ska tillskapas med god boendemiljö.
- Skolornas verksamheter ska ha stöd i detaljplan.

Projektet ska medverka till/inte motverka:

- Att den barriär som E18 utgör kan överbryggas fysiskt och att det därvid finns en möjlighet till en framtida bilvägsförbindelse från Galoppfältet in i Nytorpsområdet med koppling till Centralvägen.

1.1.2 Projektmål

Projektmålen var:

Genomföra 1

- En ny detaljplan för fastigheterna Stansen 1, Degeln 1 och del av Näsbypark 73:64 ska ha antagits under 2013.
- Ramavtal – beslut i KS före samråd
- Exploateringsavtal tas fram med exploatörerna och beslutas om i samband med att detaljplanen antas.
- Ett gestaltningsprogram tas fram och ska vara klart i samband med att detaljplanen antas. Gestaltningsprogrammet kan ingå som en del av planbeskrivningen. Programmet ska omfatta riktlinjer för utformning av byggnader och gaturum. Programmet ska bidra till att säkerställa att bärande idéer och kvaliteter från de parallella uppdragen kan inordnas i detaljplanen och exploateringsavtalet.
- En utbyggnadskalkyl för allmänna platser, arbete motsvarande en formell gatukostnadsutredning ska göras löpande och vara klar under utställningsskedet.
- Behov av att ta fram miljökonsekvensbeskrivning MKB beslutas under samrådsskedet.
- Behov av att ta fram hållbarhetsprogram beslutas under samrådsskedet.

Genomföra 2

- Utbyggnad av allmänna anläggningar.
- Utbyggnad och färdigställande av parkytor inom området.
- Bevakning av exploateringsavtal.

1.1.3 Projektbeskrivning

Projektområdet omfattar fastigheterna Stansen 1, Degeln 1 och 3. Under programskedet påbörjades även parallella uppdrag i syfte att studera utformning av projektområdet. Fördjupade studier gällande utformning gjordes, med utgångspunkt i resultatet från de parallella uppdragen. Gestaltningsprogrammet utformades som riktlinjer snarare än krav, och ambitionsnivån för programmet anpassades till detta. Eftersom det inom området finns två exploatörer som tillsammans ska utveckla området är gestaltningsprogrammet ett hjälpmedel för att nå en samlad gestaltning i hela området. Gatukostnadsutredning samt utbyggnadskalkyl för allmänna platser upprättades och var klara under utställningsskedet. Fysisk utbyggnad av allmänna anläggningar/platser inklusive kontroll och byggledning skedde när detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnaden av allmänna anläggningar utfördes av entreprenören NCC. Avgifter enligt exploateringsavtal samt kostnader för allmänna anläggningar debiterades till exploatören. Exploatörerna byggde ca 300 nya lägenheter. Projektets resultat, det nya bostadsområdet, kommer bestå både av kvartersmark som ägs av bostadsföreningar samt allmän platsmark. Skötsel av den allmänna platsmarken kommer efter garantitid att överlämnas till kommunens driftansvariga.

1.1.4 Avgränsning

I projektplanen gjordes följande avgränsningar:

- Projektet ska inom sitt område hålla öppet för bra samordning med omgivande grön- och trafikstruktur men inte lösa sådana utformningsfrågor utanför områdets gränser.
- Inom ramen för detta projekt studeras inte möjlighet för ett utökat antal allmänna parkeringsplatser i anslutning till Norskogsbadet.

1.2 Milstolpar

Följande milstolpar var inplanerade enligt den ursprungliga projektplanen:

- Milstolpe 1 – Beslut om programsamråd, SBN – 2011-06-14.
- Milstolpe 2 – Beslut om ramavtal USMN, KS 5 mars, KF 19 mars.
- Milstolpe 3 – Beslut om plansamråd, SBN – 21 aug 2012.
- Milstolpe 4 – Beslut om utställning samt tilldelningsbeslut för projektering av park, gata samt vatten och avlopp, SBN – 11 dec 2012.
- Milstolpe 5 – Beslut om godkännande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal, SBN – mars 2013.
- Milstolpe 6 – Beslut om godkännande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal, KS – juni 2013.
- Milstolpe 7 – Beslut om antagande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal, KF – juni 2013.
- Milstolpe 8 – Tilldelningsbeslut gällande utbyggnad av allmänna anläggningar/ platser, SBN – 2 kv 2013.
- Milstolpe 9 – Bygglov beviljas LTU/SBN ca 10 veckor efter laga kraft.
- Milstolpe 10 – Statusrapport har utgått till styrgruppen vid månatliga rapporteringsmöten samt vid varje passerad beslutspunkt.
- Milstolpe 11 – Överlämning till drift.

2. RESULTAT

2.1 Måluppfyllelse

2.1.1 Effektmål

I effektmålen ingår att Nytorp skall bli ett attraktivt bostadsområde med en tydlig, egen identitet och en bra koppling till service och närliggande verksamhetslokaler vilket blivit uppfyllt.

2.1.2 Projektmål

I projektmålen för ”genomföra 1” ingick framtagande av detaljplan, ramavtal, exploateringsavtal, gestaltningsprogram, miljökonsekvensbeskrivning, hållbarhetsprogram och en utbyggnadskalkyl. I projektmålen för ”genomföra 2” ingick utbyggnad av allmänna anläggningar (gata, VA, park) inom området samt uppföljning av bevakning av ingångna avtal. Projektmålen är uppfyllda.

2.2 Tidsplan

Tidsplan och skedesplaneringen hölls enligt planering. Projektet blev godkänt vid slutbesiktning och garantitid för material och varor löper till 2020-06-20, garantitid för arbetsprestation löper till 2023-06-20.

2.3 Projektbudget

Projektets totala utfall uppgår till 28,7 mnkr och ligger 14,3 mnkr under projektets totala budget. Med anledning av exploatörernas framflyttade byggstarter möjliggjordes en smidigare och kostnadseffektivare framdrift av projektet. Projektet har hållit tid, budget och uppfyllt projektmålen. Budgeten har successivt skrivits ned när identifierade risker hanterats.

År	Total projektbudget	Kommentar VP
2013	33 Mnkr	30-40% risk
2014	33 Mnkr	20 % risk
2015	47 Mnkr	
2016	47 Mnkr	
2017	43 Mnkr	
2018	43 Mnkr	

3. ARBETSSÄTT

3.1 Projektorganisation

Projektorganisationen har fungerat bra.

- Samarbetsklimatet inom projektet har fungerat bra.
- Projektet har varit bemannad med rätt kompetens
- Brister har funnits inom resurser/bemanning men det har inte påverkat slutresultatet.

3.2 Samarbetsformer

Samarbetet mellan beställare och entreprenörer var mycket bra då kommunikationen mellan parterna var bra, och samtliga parter var lösningsorienterade hela projektet. Samtliga protokoll distribuerades via e-post till samtliga berörda.

3.3 Metoder och verktyg

Projektet startades upp innan Täbys projektmodell för stadsbyggnad fanns vilket medför en avsaknad av en stor del av de dokument som enligt projektmodellen bör finnas. En anpassning till projektmodellen har i efterhand succesivt gjorts där det har varit möjligt.

3.4 Kvalitetssäkring

Kvalitetssäkring har genomförts med löpande kontroller tillsammans med entreprenör enligt entreprenörens kontrollprogram, som till exempel veckovis genomförda miljöronder och skyddsronder för arbetsmiljö.

4. ÖVRIGA ERFARENHETER

4.1 Tidiga erfarenheter och utredningar

Politiskt beslut efter parallella uppdrag (antal våningar)
Vi tror att den process projektet fick gå igenom gällande diskussionen om våningsantal hade kunnat förkortats avsevärt om man hade tagit ett politiskt beslut gällande vilket av alternativen som projektet skulle gå vidare med. Diskussion om våningsantalet pågick mellan program och samråd samt mellan samråd och utställning. Politiken var inte enig gällande vilket våningsalternativ som projektet skulle arbeta vidare med. Flera volymstudier samt en fysisk modell togs fram

Omläggning VA-ledningar, spontning
Projektet hade mått bra av att kommunen hade haft en tydlig strategi över hur man hanterar befintliga VA-ledningar i områden som omvandlas eller förtätas. Problem som har tagit projektet mycket tid och arbete är frågan om huruvida ledningarna måste läggas om eller inte, samt hur en sådan omläggning finansieras.

Exploatören önskade att vi redogjorde för konsekvenser och kostnader för olika möjliga lösningar och lägen gällande VA-ledningen i det Centrala stråket. De ville även veta vad som ingår i anslutningsavgift och VA-taxan.

Underjordiska sopbehållare på allmän plats
Underjordiska sopbehållare önskades av byggherrarna. Dessa föreslogs placeras i det centrala stråket. Projektet kom fram till att dessa behållare inte går att ha på allmän plats. På kvartersmark fungerar det juridiskt.

Stuprör och fastighetsgräns i fasadliv
Frågan om hur kommunen vill hantera fastighetsgränser i stadsmässiga miljöer var en fråga under hela projektets gång. I planhandlingarna har vi angett att stuprör och dagvattenledningar mm ges rätt att ligga på allmänplats genom officialservitut. Lantmäterimyndigheten saknar lagligt stöd för detta. Kommunen har haft som krav från start i projektet att fastighetsgräns ska ligga i fasadliv. Projektet drar nu slutsatserna att detta bättre hade hanterats genom en remsa med förgårdsmark eller att detaljplanen upprättas med plankarta med 3D-uppdelning där kvartersmark och allmän plast skiljs åt i höjdled. Denna fråga kommer nu utredas i en särskild grupp vilket vi uppskattar.

Ekonomiuppföljningssystem
Kommunen saknade system och struktur för effektiv kostnadsuppföljning av större utbyggnadsprojekt där en eller flera utomstående parter behöver insyn. En gemensam webbaserad plattform som idag används i kommunen saknades och hade underlättat genomförandet.

4.2 Arbetssätt i projektet

Projektgruppen har haft regelbundna möten, projektgruppmöten, där hela projektgruppen träffats. När projektledaren slutade 2017-01-01 fanns ingen efterträdare, byggledaren tog över rollen som projektledare för resterande utbyggnad.

4.3 Projektdokument och styrning

När projektet startades saknades projektverktyg, nya togs fram under projektets gång och ändrades ytterligare en gång när projektledaren slutade 2017-01-01.

5. BILAGOR

Projektgodkännande Stansen och Degeln 2019-01-17

Fastigheterna Stansen 1 och Degeln 1 mfl, Näsbypark Projektnummer 48005

PROJEKTGODKÄNNANDE

Detta dokument är underlag för styrgruppens beslut att godkänna projekt "Fastigheterna Stansen 1 och Degeln 1 mfl, Näsbypark". Vid slutligt godkännande av projektet har beslutspunkt 3 i projektprocessen passerats.

1. BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektområdet omfattar fastigheterna Stansen 1, Degeln 1 och 3. Eftersom det inom området finns två exploatörer som tillsammans ska utveckla området är gestaltningsprogrammet ett hjälpmedel för att nå en samlad gestaltning i hela området. Gatukostnadsutredning samt utbyggnadskalkyl för allmänna platser upprättades och var klara under utställningsskedet. Fysisk utbyggnad av allmänna anläggningar/platser inklusive kontroll och byggledning skedde när detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnaden av allmänna anläggningar gjordes av entreprenören NCC, vilka var upphandlade av kommunen på ramavtal. Avgifter enligt exploateringsavtal samt kostnader för allmänna anläggningar debiterades till exploatören. Exploatörerna byggde ca 300 nya lägenheter. Projektets resultat, det nya bostadsområdet, kommer bestå både av kvartersmark som ägs av bostadsföreningar samt allmän platsmark. Skötsel av den allmänna platsmarken kommer efter garantitid att överlämnas till kommunens driftansvariga.

2. KRITERIER FÖR GODKÄNNANDE

- Projektmålen är uppnådda
- Leveranserna är acceptanstestade enligt avtal/kravspecifikation
- Samtliga leveranser har godkänts av styrgruppen
- Förvaltningsorganisationen har tagit emot projektresultatet och skriftligt tagit på sig ansvaret att förvalta detta.

3. BESKRIVNING AV HUR KRITERIERNA UPPNÅTTS

Projektet har hållit budgeten och uppfyllt projektmålen.

4. STYRGRUPPENS UNDERSKRIFTER

NN Projektägare	NN Styrgruppsmedlem
Mikael Åklint Namnförtydligande	SARA DAHLGREN Namnförtydligande
NN Styrgruppsmedlem	NN Styrgruppsmedlem
Anna Felteling Namnförtydligande	Namnförtydligande
NN Styrgruppsmedlem	NN Styrgruppsmedlem
Kontta Smitt Namnförtydligande	Namnförtydligande

Ort och datum