

Slutrapport

Slutrapport
Solberga, etapp 7
2018-04-27

Innehåll

1	Sammanfattning.....	4
2	Inledning.....	4
3	Projektets resultat	4
4	Utvärdering av arbetet i projektet	5
5	Resursredovisning	5
6	Överlämnande.....	6
6.1	Kvarstående frågor.....	6
6.2	Rekommendation om fortsatt arbete.....	7
6.3	Godkännande av slutrapport.....	7

1 Sammanfattning

Genomförandet av Solberga etapp 7 avslutas något efter tidplanen men med önskat resultat. Målet var att godkänd slutbesiktning skulle ägt rum innan genomförandetiden för kvartermark började gälla i januari 2017, men det skedde först i oktober 2017. Projektet har varit resurskrävande för stadsbyggnadsförvaltningen och många frågeställningar har dykt upp och hanterats för första gången på grund av projektets storlek och komplexitet. Exempel på detta är arkeologiska undersökningar samt undersökning av förorenad mark.

2 Inledning

Detaljplanen ”Solberga, etapp 7” antogs i kommunfullmäktige 2012-05-12. Planen överklagades och vann laga kraft 2013-01-02. Detaljplanen är en förnyelseplan och syftar till att höja vägstandard, tillgodose kommunalt vatten och avlopp samt utöka byggrätter för fastigheter inom Solberga och delar av Raksta.

Mål med projektet var att:

- Få ett väl samordnat genomförande av detaljplanen ”Solberga, etapp 7” med ett resultat som uppfyller god kvalitet vad gäller kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar, gator, kommunal vatten och avlopp m.m.
- Utbyggnaden finansieras delvis genom ett gatukostnadsuttag från fastighetsägare i planområdet och övrig del bekostas av skattekollektivet. VA-utbyggnaden bekostas genom VA-taxan och anslutningsavgift.

Projektets avgränsningar utgörs i huvudsak av gränserna för detaljplanen ”Solberga, etapp 7”.

3 Projektets resultat

Parallellt med framtagandet av detaljplanen gjordes förprojekteringar och andra förberedande åtgärder. I samband med att detaljplanen vann laga kraft i början av 2013 startades detta genomförandeprojekt upp med detaljprojektering, framtagande av förfrågningsunderlag och inlösen av privatägd mark. Entreprenaden startade 2015 och slutbesiktades under hösten 2017. Gator och VA-ledningar är utbyggda enligt plan och med gott resultat. Gatukostnadsersättning och anslutningsavgifter för VA är debiterade.

Några saker som kan ge upphov till problem är avsmalningen vid bron vid Uddby kiosk och problem med sikten, vissa dagvattenlösningar, underdimensionerade trummor på ett flertal ställen samt att det finns risk för erosionsskador och frostsprängning i bergskärningar. Upplevda siktproblem kommer troligtvis att bli bättre när trafikanter vant sig vid utformningen.

Ett positivt resultat som är särskilt värt att notera är bergskärningen vid gång- och cykelvägen i början av Brakmarsvägen, där man gjort en vajersågning istället för sprängning.

4 Utvärdering av arbetet i projektet

Projektet är det största av sitt slag som Tyresö arbetat med och arbetet med detaljplan och genomförandet av densamma har tagit lång tid. På grund av projektets komplexitet har förvaltningen fått många nya erfarenheter, bland annat rörande arkeologiska undersökningar och undersökning av förorenad mark. Det krävdes också tillstånd för vattenverksamhet och strandskyddsdispens. Vissa av frågorna kom upp i ett sent skede vilket bidrog till att projektet drog ut på tiden. Förrättningen med Uddby kraft har varit långdragen och samarbetet med ägaren har försenat projektet och inneburit merkostnader. Den viktigaste anledningen till projektets försening är dock det försenade förfrågningsunderlaget vilket ledde till en försenad upphandling och entreprenadstart.

Eftersom projektet löpt under många års tid har projekteringshandlingar som upprättats i projektets tidiga skede inte gått att använda sig av i entreprenadskedet, eftersom bland annat regelverk hunnit ändras. Ett exempel på detta är de föreskrifter som gällde för brokonstruktionen där vi var tvungna att kasta allt arbete som tidigare konsulter utfört då samma föreskrifter för broar inte längre gällde. Där vara vi istället tvungna att anlita nya konsulter för att ta fram nya ritningar.

5 Resursredovisning

Som nämnts ovan är projektet det hittills största av sitt slag och varit resurskrävande för förvaltningen. Entreprenaden upphandlades som en utförandeentreprenad och uppdraget gick till Svevia.

Projektets intäkter (gatukostnadsersättning och anslutningsavgifter för vatten och avlopp) beräknades ursprungligen till 44 miljoner kr. Gatukostnadsintäkter uppgår till ca 31 miljoner kr, inklusive kommunens fastigheter, och VA-intäkter uppgår till ca 22 miljoner kr. Skillnader jämfört med de beräknade intäkterna beror på indexreglering av gatukostnadsersättningen samt förändringar i VA-taxan. Utgifter består bland annat av projektering, inlösenkostnader, utbyggnad av väg, vatten och avlopp, el- och fiberledningar samt belysning. Se tabell 1 nedan för sammanställning av projektets ekonomi.

	Ursprunglig budget	Uppdaterad budget 2017	Utfall*
Utgifter	107 miljoner kr	153 miljoner kr	165,8 miljoner kr
Intäkter	44 miljoner kr	54 miljoner kr	52,8 miljoner kr
Nettokostnad	63 miljoner kr	99 miljoner kr	113 miljoner kr

Tabell 1. Sammanställning av projektets ekonomi.

** Utfall per den 2018-04-27. Vissa kostnader (efterarbeten, fastighetsbildning mm.) återstår, dessa kostnader beräknas till ca 1 000 000 kr. En debitering av anslutningsavgift för VA återstår, dessa intäkter beräknas till ca 200 000 kr. Detta ger en beräknad nettokostnad på 113,8 miljoner kr. Projektet kommer även få en intäkt från ledningsägare när kostnader för samschakt fördelas, denna intäkt är i dagsläget inte känd.*

Den stora anledningen till att kostnaderna är så mycket högre än den ursprungliga budgeten beror på att vi haft mer berg i området än vad vi räknat med. Därutöver har massorna varit av sämre kvalitet än vad vi räknat med vilket gjort att dessa inte har kunnat återanvändas i området och vi har därför behövt köpa in mer massor än vad budgeten utgått från. Skillnaden i mängder, dvs. berg och dålig kvalitet på massor har lett till ökade kostnader på närmare 33,5 miljoner kr.

Mycket som ligger till grund för arbetet i Solberga är sådana delar som vi idag har förbättrat rutinerna kring och som idag skulle ha gjorts på annat sätt. När det gäller massorna i området så är det svårt att säga vilken påverkan det hade haft på anbudet om vi hade gått ut med rätt mängder i upphandlingen. Troligtvis hade vi kunnat få det något billigare men i det stora hela så hade det snarare lett till att vår budget hade sett annorlunda ut och legat högre från början. Genom att göra noggrannare geotekniska undersökningar i tidigt skede kan vi få säkrare kalkyler och ett bättre förfrågningsunderlag. Skulle vi haft rätt mängder från början hade intäkterna för gatukostnadsersättningen varit något högre, eftersom vi debiterar de beräknade kostnaderna som tas fram i gatukostnadsutredningen.

Ett positivt inslag var den kick off som Svevia anordnade inför entreprenadstarten med syfte att lära känna varandra.

6 Överlämnande

Färdigställda anläggningar är slutbesiktigade och ska överlämnas till Tekniska kontoret.

6.1 Kvarstående frågor

Det finns en del kvarstående frågor att lösa. Efterarbeten behöver göras gällande främst dagvattenhantering och bergslanter. Det kvarstår även en del fastighetsrättsliga frågor gällande väg till Strömstugan, vägsamfälligheten och Uddby kraftverk (där lantmäteriförrättning fortfarande pågår). Projektöverlämnande till Tekniska kontoret återstår och stadsbyggnadsförvaltningen håller på att se över rutinerna för detta. Kostnader för samschakt med ledningsägare ses över och kommer ge en intäkt till projektet.

Det pågår även en lantmäteriförrättning där vissa privatägda fastigheter utökas genom att köpa till kommunägd kvartersmark längs vägarna. Dessa tillköp utgör en intäkt men tillfaller inte projektet.

Mark- och exploateringsavdelningen ansvarar för att lösa kvarstående frågor. Majoriteten av frågorna bör vara åtgärdade innan utgången av 2018, men lantmåteriförrättningar väntas pågå även 2019.

6.2 Rekommendation om fortsatt arbete

Som nämnts tidigare har förvaltningen tagit lärdom om många av de saker som fördyrat och försenat genomförandet av Solberga etapp 7. Exempel på detta är noggrannare geotekniska undersökningar och projekteringar som leder till en säkrare budget. Det pågår en översyn över samarbetet med ledningsägare för att få till ett bättre och mer ekonomiskt samarbete. Rutinerna för slutbesiktning ses även över för att få en bättre överlämning av färdigställda anläggningar.

Förvaltningen har på senare tid utökats med nya roller och ny kompetens som inte funnits under stora delar av projektets gång. Förvaltningen arbetar även med nya upphandlingsformer för att få ett bra och hållbart samarbete.

6.3 Godkännande av slutrapport

Slutrapporten godkändes av styrgruppen 2018-05-

Beställare
Sara Kopparberg

Projektledare (byggprojektledare)
Ronald Gustavsson

Projektledare (exploateringsingenjör)
Johan Smeder