

Slutrapport

Ugglevägen, etapp 9
2018-06-07

Innehåll

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

1 Sammanfattning

Genomförandet av Ugglevägen etapp 9 avslutades något efter tidplanen men med önskat resultat. Målet var att godkänd slutbesiktning skulle ägt rum innan genomförandetiden för kvarterersmark började gälla i augusti 2017, vilket skedde i oktober 2017. Projektet har varit resurskrävande för stadsbyggnadsförvaltningen och många frågeställningar har dykt upp och hanterats för första gången. Exempel på detta är avstängning av bussgata och omhändertagande av massor inom arbetsområdet ur miljösynpunkt och hantering av bulleråtgärder därav även kontakter med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) och personalomsättning hos entreprenören.

2 Inledning

Detaljplanen ”Ugglevägen, etapp 9” vann laga kraft 2014-02-19. Detaljplanen är en förnyelseplan och syftar till att höja vägstandard genom breddning, trottoar och cykelbana längs Nytorpsvägen, nya övergångsställen, tillgänglighetsanpassade busshållplatser samt ny gatubelysning. Området förses även med kommunalt vatten och avlopp i samband med utökning av byggrätterna för fastigheterna inom detaljplanområdet.

Mål med projektet var att:

- Få ett väl samordnat genomförande av detaljplanen ”Ugglevägen, etapp 9” med ett resultat som uppfyller god kvalitet vad gäller kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar, gator, kommunalt vatten och avlopp m.m.
- Förbättra trafiksäkerheten längs Nytorpsvägen
- Omhänderta massor inom arbetsområdet ur miljösynpunkt

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 2014 startades detta genomförandeprojekt med detaljprojektering, framtagande av förfrågningsunderlag och inlösen av privatägd mark. Entreprenaden startade oktober 2015 och slutbesiktades i oktober 2017. Gator och VA-ledningar är utbyggda enligt detaljplanen med gott resultat. Gatukostnadsersättning och anslutningsavgifter för VA är debiterade.

4 Utvärdering av arbetet i projektet

Eftersom varje förnyelseprojekt har olika förutsättningar har lärdomar dragits och erfarenheter har dokumenterats nedan för att beaktas inför kommande förnyelseprojekt.

Ta med till kommande projekt:

- Behov av bredare arbetsområde/slänter mot privata fastigheter bör finnas med redan i detaljplanen
- Anslutningar/avslutningar mot kommande etapper behöver planeras i tidigt skede
- Säkerställa samarbete om resurser med ledningsägare i ett tidigt skede
- Säkerställa ålder på befintliga ledningsägars anläggningar i ett tidigt skede inför ekonomisk reglering
- Förbättrad granskning av handlingar i samarbete med kommunens driftavdelningar
- Förbättrad byggproduktionsplanering med provisorier och trafiklösningar i projekteringskedet
- Framkomlighet för boende och räddningstjänst under utförandetiden
- Budgeten ska avse total projektkostnad – ej endast entreprenadkostnad
- Detaljplanen måste under framtagandet granskas ur byggproduktionssynpunkt. Anslutningar till kommande detaljplaner behöver planeras och slänt-intrång på fastigheter finnas med i detaljplanen.
- Samarbete med ledningshavare och krav på nedmontering av deras utrustning efter entreprenadens slut.
- Omhändertagande av fyllnadsmassor inom arbetsområdet, buller och SMOHF:s krav för upplaget blev större än vi trodde.

5 Resursredovisning

Entreprenaden upphandlades som en utförandeentreprenad och uppdraget gick till Birka Markbyggnad AB vilken var en av två som lämnade anbud.

Projektets intäkter (gatukostnadsersättning och anslutningsavgifter för vatten och avlopp) beräknades ursprungligen till 41 miljoner kr. Gatukostnadsintäkter uppgår till ca 20 miljoner kr, inklusive kommunens fastigheter, och VA-intäkter uppgår till ca 20 miljoner kr. Skillnader jämfört med de beräknade intäkterna beror på indexreglering av gatukostnadsersättningen samt förändringar i VA-taxan. Utgifter som saknades i ursprunglig budget på 60 miljoner består bland annat av projektering, personalkostnader, byggledning och konsultkostnader, inlösen av mark, ersättningar till fastighetsägare, regleringar med ledningsägare, trafikprovisorier och ersättningsbussar, riskanalyser och projekteringskostnader under entreprenadtiden

	Ursprunglig budget	Uppdaterad budget 2017	Utfall*
Utgifter	60 miljoner kr	78 miljoner kr	85 miljoner kr
Intäkter	21 miljoner kr 20 miljoner kr	21 miljoner kr 20 miljoner kr	3 miljoner kr 21 miljoner kr 20 miljoner kr
Nettokostnad	19 miljoner kr	37 miljoner kr	41 miljoner kr

Den stora anledningen till att kostnaderna är så mycket högre än den ursprungliga budgeten beror bland annat på att det fanns mer berg i området än vad som beräknats. Därutöver har även massorna varit av sämre kvalitet än beräknat vilket gjort att dessa inte har kunnat återanvändas i området och därför har det behövts köpas in mer fyllnadsmassor än vad budgeten utgått från. Skillnaden i mängder, dvs. berg och dålig kvalitet på fyllnadsmassor har lett till ökade kostnader.

Genom att göra noggrannare geotekniska undersökningar i tidigt skede kan vi få säkrare kalkyler och ett bättre förfrågningsunderlag. Om vi hade haft rätt mängder från början hade intäkterna från gatukostnadsersättningen varit högre, detta eftersom vi debiterar de beräknade kostnaderna som tas fram i gatukostnadsutredningen och inte de faktiska kostnaderna.

Samschakterna tillsammans med ledningsägarna gav en intäkt på ca 3 miljoner kronor.

6 Överlämnande

Färdigställda anläggningar är slutbesiktigade och överlämnade till Tekniska kontoret vintern 2018.

6.1 Kvarstående frågor

Att bevaka efter genomförandets slut:

Anslutningen till kommande detaljplan Tegelbruket etapp 11 vid den breddade Nytorpsvägen samt anslutningar till vägar och diken vid Finborgsvägens slut.

Kommande användning av upplagsplatsen kan medföra buller och störningar i form av damm för intill liggande fastigheter.

Kostnader för samschakt med ledningsägare utreds vidare och kan eventuellt ge en intäkt till projektet.

Det kommer genomföras en lantmäteriförrättning där vissa privatägda fastigheter utökas genom att köpa till kommunägd kvartersmark längs vägarna samt uppgrundad mark och vattenområden vid och i Kalvfjärden. Dessa tillköp utgör en intäkt men tillfaller inte projektet.

Avdelningen för Produktionsledning och exploatering (PLEX) ansvarar för att lösa kvarstående frågor. Majoriteten av frågorna bör vara åtgärdade innan utgången av 2018, men lantmäteriförrättningen väntas pågå även 2019.

6.2 Rekommendation om fortsatt arbete

Som nämnts tidigare har förvaltningen tagit lärdom om många av de åtgärder som fördyrat och försenat genomförandet av Ugglevägen etapp 9. 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 en bättre samordning, färdigställande och mer ekonomiskt samarbete.

Rutinerna för slutbesiktning ses även över för att få en bättre överlämning av färdigställda anläggningar till Tekniska kontoret.

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 2018-06-

Beställare
Sara Kopparberg

Projektledare (byggprojektledare)
Franco Panfichi

Projektledare (exploateringsingenjör)
Åsa Ström