

# Slutrappport

Bostäder vid Pluto  
och  
GC-bana längs Njupkärrsvägen  
2018-09-28



## Innehåll

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



## 1 Sammanfattning

Ca 70 hyreslägenheter har uppförts i Pluto och en gång- och cykelbana har anlagts längs Njupkärrsvägen.

## 2 Inledning

Detaljplanen ”Bostadsbebyggelse vid Njupkärrsvägen – Töresjövägen (Pluto)” vann laga kraft 2014-05-30. Projektet syftar till att uppföra hyresbostäder på fastigheten Pluto 8 och på den del av kommunens fastighet Bollmora 1:94 som ligger som en markremsa mellan bollplanen och Njupkärrsvägen. För att stärka möjligheten till andra kommunikationsmedel än bil ska en gång- och cykelbana längs med Njupkärrsvägen anläggas. Trafiklösningar omkring detta har studerats i detaljplaneskedet. Detaljplan och markanvisningsavtal har antagits och vunnit laga kraft. Det har varit ett stort motstånd till projektet bland grannar i Lindalen.

Mål med projektet var att:

- Uppföra hyreslägenheter som i stort överensstämmer med detaljplan, avtal och kvalitetsprogram.
- Säkerställande av förskolans verksamhet och kvalitet på gården.
- Projektering, upphandling och genomförande av kommunal infrastruktur i form av framförallt gc-väg längs Njupkärrsvägen mellan Bollmora Gårdsväg och Bollmoravägen.



Bild 1. Den nya gc-banan längs Njupkärrsvägen samt de nybyggda bostadshusen till höger.



### 3 Projektets resultat

Bostäder uppfördes av Byggvesta AB. Entreprenaden startade oktober 2015 och första inflytt var hösten 2016. GC-banans entreprenad pågick maj-oktober 2017. Utbyggnaden är gjord enligt detaljplanen med gott resultat.

Husen värms till största delen upp med solenergi samt värme från de som vistas i lägenheterna samt av belysning och andra apparater med målsättning att vara passivhus. Fasaden mot Njupkärrsvägen är smyckad med klätterväxter för att ge en grön karaktär åt området.

Sammanfattningsvis har entreprenadarbetet löpt friktionsfritt med tanke på entreprenadens storlek. Trafiken kunde flyta på utan stora störningar och inga allvarliga incidenter har rapporterats.

Det ställdes stora krav på entreprenören att genomföra ett så pass omfattande arbete på en av kommunens mest trafikerade gator där trafiken måste fungera under hela byggtiden.

Trafikomläggningar har skett kontinuerligt under byggtiden i samband med vägarbeten och breddning av gångbanan.

GC-banan har nått önskat resultat genom att det nu är enkelt och säkert att cykla eller promenera från Masten till Pluto, nya gångbanor på Töresjövägen samt upphöjt övergångsställe för ökad trafiksäkerhet.



*Bild 2. Upphöjt övergångsställe över Töresjövägen.*



## 4 Utvärdering av arbetet i projektet

Samarbetet med entreprenören Byggvesta AB för byggande av bostäder samt iordningställande av gården har fungerat bra. Viktigast av allt var det gröna intrycket som åstadkommits genom rikligt med klättrväxter på framförallt långsidans fasad längs Njupkärrsvägen, se bild nedan.

GC-banan är trafiksäker och används flitigt vilket bidragit till en lugnare trafikmiljö såväl för cyklister, fotgängare som bilister.



*Bild 1. Grön fasad mot Njupkärrsvägen.*

Ta med till kommande projekt:

- Förbättrad granskning av handlingar i ett tidigt skede i samarbete med kommunens driftavdelningar.
- Budgeten ska avse total projektkostnad – ej endast entreprenadkostnad

## 5 Resursredovisning

Markentreprenaden upphandlades som en utförandentreprenad och uppdraget gick till Marbit AB. Endast ett anbud lämnades och kontraktssumman var 5,5 mkr.

Projektets intäkter (exploateringsbidrag och köpeskilling) beräknades ursprungligen till 6,7 miljoner kr. Exploateringsbidraget skulle användas för att finansiera den nya gc-banan.

	Ursprunglig budget	Uppdaterad budget 2017	Utfall*
<b>Utgifter</b>	5 000 000 kr	6 731 920 kr	7 351 920 kr
<b>Intäkter</b>	6 710 700 kr	6 710 700 kr	6 710 700 kr
		2 240 000 kr	2 240 000 kr
<b>Netto</b>	1 710 700 kr	2 218 780 kr	1 598 780 kr

Det inkom endast ett anbud på entreprenaden och detta var högre än budgeterat vilket bidrog till att kostnaderna blev högre än i den ursprungliga budgeten.

Det som också bidrog till de högre kostnaderna var:

- Bergschakt i direkt anslutning till de nybyggda husen. Detta innebar att berget behövde spräckas istället för att sprängas till en betydligt högre kostnad för att inte riskera skador i de nybyggda husen.
- Ett cykellopp som planerades av angränsande kommuner, krävde fräsning och asfaltering av ca 400 meter väg utanför projektområdet (Njupkärrsvägen) samt påverkade tidplanen vilket blev kostsamt.

Ökade intäkter i form av att statlig medfinansiering beviljades för gc-banan gav ett positivt tillskott om 2 240 000 kr.



## 6 Överlämnande

Färdigställda bostäder slutbesiktigades hösten 2016 och färdigställda väganläggningar blev godkända och slutbesiktigade den 7 nov 2017.

### 6.1 Rekommendation om fortsatt arbete

Det saknas ändamålsenliga rutiner för granskning och kvalitetssäkring av bygghandlingar inför projektstart.

Införa riskkalkylering i projekt. Den ska innehålla medel för oförutsedda utgifter som kan uppkomma i projektet. Risken ska bedömas för varje projekt, t ex. lågrisk 15% - hög risk 30% eller liknande.

Det behövs rutiner för uppföljning av investeringsprojekt när det gäller bedömning av slutkostnader. Därtill införa fortlöpande avstämningar av upparbetade kostnader gentemot budget för att motverka risker för budgetöverskridande i projektet.

Överlämning till Tekniska kontoret måste göras på ett tydligt sätt, bättre rutiner, checklistor m m.

### 6.2 Godkännande av slutrapport

Slutrapporten godkändes av styrgruppen 2018-~~2018~~ november.



Beställare  
Sara Kopparberg



Projektledare (byggprojektledare)  
Franco Panfichi



Projektledare (exploateringsingenjör)  
Åsa Ström