

## Slutrapport

Projektamn: Södra Fornuddsparken

Författare: Maria Björnsdotter

Datum: 2023-03-31

Version: 1

Sida: 1 (15)

---

# Slutrapport

## Södra Fornuddsparken



**Slutrapport**

Projektnamn: Södra Fornuddsparken

Författare: Maria Björnsdotter

Datum: 2023-03-31

Version: 1

Sida: 2 (15)

## Versionshistorik

Datum	Författare	Version	Ändring
2023-03-31	Maria Björnsdotter	1	



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Projektfakta</b> .....	<b>4</b>
2.1	Bakgrund .....	4
2.2	Förväntad nytta .....	4
2.3	Projektets mål .....	4
2.4	Avgränsningar .....	5
<b>3</b>	<b>Projektets resultat</b> .....	<b>5</b>
3.1	Resultat - måluppfyllelse .....	5
3.2	Tid .....	12
3.3	Kostnad .....	12
<b>4</b>	<b>Utvärdering av arbetet i projektet</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Överlämnande</b> .....	<b>14</b>
5.1	Kvarstående frågor .....	15
5.2	Rekommendation om fortsatt arbete .....	15
5.3	Godkännande av slutrapport .....	15

# 1 Sammanfattning

Projektavdelningen inom samhällsbyggnadskontoret har avslutat projektet Södra Fornuddsparken. Projektet har omfattat upprustning av hela Fornuddsparkens södra del med syfte att skapa en tillgänglig och rekreativ parkmiljö. Samtliga mål som sattes i projektet är uppnådda och parkdelen är idag en väl gestaltad miljö som signalerar kvalitet och omsorgsfullhet. De befintliga värdena har väl tagits till vara och lyfts fram samtidigt som nya kvaliteter har tillskapats såväl människa som natur.

Projektet är genomfört inom given tidplan och utfört inom budgetramen om 17,8 miljoner kronor. Projektet avslutas år 2023 och med ett gott resultat.

## 2 Projektfakta

### 2.1 Bakgrund

Tyresö kommun genomförde under 2014 en utredning av framtida lokaler för kommunens förskolor och grundskolor. Resultatet av utredningen innebar en satsning på färre, större enheter. En av de föreslagna nya skolorna (nya Fornuddens skola) låg i den norra delen av Fornuddsparken och skulle genom sin placering ta parkmark i anspråk. Med anledning av att detta så togs det 2015 fram ett gestaltningsprogram för den delen av Fornuddsparken som låg söder om den planerade skolbyggnaden. Gestaltningsprogrammet syftade till en utveckling av parken så att både de ekologiska och rekreativa värden skulle höjas och en sammanhållen helhet skapas.

Dåvarande Stadsbyggnadsförvaltningen tog under hösten 2016 fram en tidplan samt kostnadskalkyl för det framtagna gestaltningsprogrammet och fick i december 2016 i uppdrag av kommunfullmäktige att genomföra det. Projektet Södra parkrummet är ett delprojekt i det övergripande upprustningsprojektet av Fornuddsparken vars mål är att tillskapa de funktioner och värden som lyfts fram i gestaltningsprogrammet

### 2.2 Förväntad nytta

Den förväntade nyttan av projektet var att förstärka och lyfta fram de befintliga kvalitéerna som fanns i Fornuddsparkens södra del så att ännu fler kommuninvånare kunde nyttja och uppleva parkens stora värden. Syftet med parkupprustningsprojektet i stort var att få en enhetlig och sammanhållen park trots en variation inom området med olika zoner och karaktärer. Fokus i den södra etappen var att tillgängliggöra de vattennära delarna och skapa en tillgänglig parkdel där man kunde vistas nära Drevviken och uppleva dess naturmiljö under årets och dygnets alla timmar.

### 2.3 Projektets mål

Projektets mål var att, med grund i gestaltningsprogrammet, skapa en tillgänglig och högkvalitativ parkmiljö i den södra delen av Fornuddsparken. Parkmiljön skulle bidra till ett rekreativt sammanhängande grönstråk utmed Drevviken och Gudöån.

Detaljerade projektmål.

- Det södra parkrummet ska utvecklas till en väl gestaltad plats som bidrar till att Fornuddsparken upplevs som en omhändertagen och sammanhållen parkmiljö.
- Det södra parkrummet ska vara en plats som främjar rekreation och ger möjlighet till naturupplevelser för alla åldrar.

- Det södra parkrummets nuvarande naturvärden ska bevaras samtidigt som nya naturvärden tillskapas.
- Det södra parkrummet ska vara anlagt och färdigt att invigas till Q3 2022.

## 2.4 Avgränsningar

Geografiskt omfattade projektet den södra parkdelen av Fornuddsparken, se bild nedan med gul markering. Parkdelen avgränsades i norr av Bränneribacken, i sydväst av fornlämningsområdet samt i sydöst av privata villatomter.

Projektet omfattade enbart upprustning av parkmiljön.



## 3 Projektets resultat

Projektet har uppnått de satta målen och södra fornuddsparken är idag en mer tillgänglig, kvalitativ och omhändertagen plats än innan projektstart. Nya upplevelsevärden såväl som naturvärden har tillförts samtidigt som de befintliga värdena har bevarats och förstärkts.

### 3.1 Resultat - måluppfyllelse

Det södra parkrummet har genom väl bearbetad gestaltning blivit en del av Fornuddsparken som signalerar kvalitet och omsorgsfullhet. Målet att parkmiljön skulle upplevas som en sammanhållen park har uppnåtts genom enhetliga utrustningsval och återkommande kulörer och material. Med tillgängliggjorda lutningar och blandad möblering finns möjlighet för alla att uppleva parken utifrån sina förutsättningar. Gångvägarna har fått en tydlighet i sin hierarki och miljön är lättorienterad och trygg samtidigt som det finns lekfulla inslag att utforska och upptäcka.

Nya funktioner har tillskapats parken såsom blomsterprakt i form av perennplanteringar och vårlöksmattor men också boulebanyor och grillplats. Samtidigt har oprogrammerade ytor som öppna gräsmattor behållits som platser för spontana aktiviteter såsom ex lek, fotboll eller picknick.

## Slutrapport

Projektnamn: Södra Fornuddsparken

Författare: Maria Björnsdotter

Datum: 2023-03-31

Version: 1

Sida: 6 (15)

De sammanhängande planteringsytorna i parkdelen med perenner och lägre buskar har fått bevattningsslingor installerade. Dessa är ihopkopplade med systemet i centrala parken där vatten hämtas från de befintliga dagvattendammarna. På detta sätt får dagvattnet ytterligare rening när det går genom markytan och driften av ytorna minskas genom att undvika behovet av manuell bevattning, något som besparar såväl ekonomi som miljö.

Belysning är något som förut helt saknats i denna del av Fornuddsparken och med tillskapandet av belysningsstolpar och pollare öppnas möjligheten upp att kunna nyttja området även under årets mörkare timmar. Valen kring belysningen är samtidigt väl avvägd för att inte skapa onödiga ljusföroreningar eller störa Drevvikens naturmiljö.

Bevarandet av naturmiljön och de fina naturvärdena som platsen redan hade var också en viktig förutsättning och projektet mottog LONA-bidrag för åtgärder som skulle stärka naturmiljön. Dessa åtgärder var plantering av alar för att skapa en succession i den befintliga åldrande allén, det var också att skapa en lundplantering på tidigare gräsyta samt även att meandra befintliga diken och öppna upp en dagvattenkulvert. Med dessa åtgärder så kunde naturvärdena inte bara bevaras utan också stärkas ytterligare, något som gagnat naturen såväl som parkens besökare.

Det som hade varit önskvärt men inte gått att genomföra i projektet var tanken att anlägga bryggor eller spänger utmed Drevviken, något som hade gett ytterligare en upplevelseaspekt i form av förstärkt vattenkontakt. Med Drevvikens nivåfluktuationer och kraftiga isbildning bedömdes det för kostnadsdrivande att anlägga någon permanent bryggkonstruktion som samtidigt skulle kunna vara säker för allmänheten året om. Drevvikens vassmiljö är även en viktig lek- och häckningsplats för fåglar och den vattenlevande faunan varav för stor inverkan på den miljön skulle påverkat vikens naturliv negativt. Med utvalda öppningar i vassen genom årlig klippning skapas ändå möjligheten till de eftersträvade utblickarna och vattenkontakten med Drevviken förstärks. Då vassklippning med hänsyn till djurlivet dock enbart får utföras under vissa delar på året så kommer öppningarna att variera i höjd och omfång allteftersom vassen växer under säsongen.



Gräsytan inne i viken är tillgängliggjord och är nu en plats för solbad, picknick och utblickar.

## Slutrapport

Projektamn: Södra Fornuddsparken

Författare: Maria Björnsdotter

Datum: 2023-03-31

Version: 1

Sida: 7 (15)



Nya slingrande gångvägar, planteringar och sitttytor i solläge.



Blomstrande planteringar som lockar pollinerare. I dessa går spännande stigar för små och stora att gå på upptäcktsfärd i.

## Slutrapport

Projektamn: Södra Fornuddsparken

Författare: Maria Björnsdotter

Datum: 2023-03-31

Version: 1

Sida: 8 (15)



Upprustad parkeringsyta samt också nya väl tilltagna ytor för cykelparkeringar vid parkdelens båda entréer.



Grönskande lundmiljö på tidigare sluttande gräsyta. I alla planteringsytor finns även bevattningsanläggning som nyttjar samlat dagvatten från närliggande dagvattendammar.



## Slutrapport

Projektamn: Södra Fornuddsparken

Författare: Maria Björnsdotter

Datum: 2023-03-31

Version: 1

Sida: 9 (15)



Tidigare rakt dike som nu är meandrat och med en större släntlutning. Här är utloppet från dagvattendammarna i norr ut till Drevviken.



Öppnad dagvattenkulvert som omvandlats till ett ringlande dike för ökad dagvattenrening. Omgivande mark är höjdsatt för att Drevviken ska kunna kontrollerat svämma när vattenståndet fluktuerar under året.

## Slutrapport

Projektamn: Södra Fornuddsparken

Författare: Maria Björnsdotter

Datum: 2023-03-31

Version: 1

Sida: 10 (15)



Upprustad gång- och cykelväg, nu också med belysningsstolpar. Utmed sträckan finns bänkar att vila på under den stora al-allén som nu också blivit kompletterad med juvenila individer för att säkra dess långsiktiga fortlevnad.



Nyanlagd grillplats. Placerad mitt emellan befintliga badplatsen och de nytilkomna bouleplanerna.

## Slutrapport

Projektamn: Södra Fornuddsparken

Författare: Maria Björnsdotter

Datum: 2023-03-31

Version: 1

Sida: 11 (15)



Två fullstora bouleplaner omgivna av bänkar och buskplantering.



Intill bouleytan har en umgängesyta med picknick bord skapats. Bredvid dem i solläget finns loungesoffor i en yta av strid sand. I bakgrunden syns även den bevarade gräsytan som fått upprustade fotbollsmål.

### 3.2 Tid

Arbetet med den södra parkdelen påbörjades 2018 med programskede och efterföljande systemhandlingar. I och med att några av de planerade åtgärderna skulle ske inom Drevvikens vattenområde krävdes en anmälan om vattenverksamhet. Denna skickades in under 2019 efter avslutade systemhandlingar varpå en handläggningstid hos Länsstyrelsen väntades in. När positivt besked kom var projektets projektledare på föräldradighet och ingen övrig ledig resurs fanns att tillgå varpå projektet lades i paus. Det togs sedan upp igen i början på 2021 då också den ordinarie tidplanen reviderades. Sedan dess har den nya uppdaterade tidplanen följts som planerat med detaljprojektering under våren 2021, upphandling under sommaren och produktionsstart i oktober 2021. Som krav för vattenverksamheten fick arbeten i vattenområdet endast genomföras under oktober till april, något som gick att hålla genom god dialog med entreprenören och en vinter med normala väderförhållanden. Den upprustade parkdelen stod färdig till midsommar 2022 och kunde invigas i augusti samma år.

### 3.3 Kostnad

Projektet har genomförts inom given budgetram om 17,8 miljoner kronor.

Förgäveskostnader på ca 1,2 miljoner kronor har lyfts från projektet för att inte belasta investeringen och kommande kapitaltjänstkostnader. Förgäveskostnaderna kommer dels från geotekniska utredningar och projektering kopplat till planerat anläggande av spänger. Efter framtagande av kalkyl på systemhandlingarna så valdes anläggande av spänger bort då dessa var en så kostnadsdrivande del att projektet som helhet då skulle gått utanför budget. Då utökning av budget för att genomföra spängerna inte bedömdes som aktuellt så valdes dessa istället bort och kostnaderna för dess utredning och projektering att tas upp som en förgäveskostnad.

Förgäveskostnader kommer även från behov av marksanering då det under pågående entreprenad upptäcktes markföroreningar i området längst inne i viken. Delar av massorna som där schaktades upp blev därmed klassade som förorenade massor med en ökad hanteringskostnad som följde. Att det skulle finnas förorenad mark i området var känt då detta framkommit i de marktekniska undersökningarna men omfattningen var inte möjlig att fullt ut bedöma. Hanteringen av dessa massor kunde dock ombesörjas utan att ytterligare kostnader uppstod på grund av exempelvis förseningar i entreprenaden. Dessa förgäveskostnader är redan kostnadsförda på 2022 års utfall för samhällsbyggnadskontoret och därav inte inräknade i det totala utfallet för investeringsprojektet.

Projektet har intäkter på ca 990 000 kr i form av LONA-bidrag (Lokala naturvårdssatsningen) som är bidrag givet från Länsstyrelsen för förbättrande åtgärder i naturmiljön. Dessa beskrivs närmre under punkt 3.1 Resultat. Dessa intäkter är inte medräknade i varken budget eller utfall.

Projektet avslutas med kvarstående investeringsmedel om ca 580 000 kr som kommer läggas till budgeten för den sista etappen i upprustningen av Fornuddsparken, detta då de olika etapperna har en gemensam investeringsbudget.

Skulle förgäveskostnaderna samt intäkterna räknas in i det totala utfallet så skulle resultatet istället vara ett utfall om ca 380 000 kr under budgetram.

Åtgärd	Utfall
Projektering (programhandling, SH, FU, BH)	2 255 700 kr
Entreprenadkostnad	12 879 600 kr
Byggprojektledning samt byggledning (konsult)	991 900 kr

Besiktningssman (konsult)	68 500 kr
Skötselplan (konsult)	123 100 kr
Interna kostnader	874 100 kr
Övriga kostnader (tryck, kommunikation och invigning)	20 100 kr
<b>Totalt utfall</b>	<b>17 214 000 kr</b>
<b>Total budget</b>	<b>17 800 000 kr</b>
<b>Kvarstående</b>	<b>+586 000 kr</b>
Förgäveskostnader projektering (ej belastat investeringsbudgeten)	799 800 kr
Kostnader marksanering (ej belastat investeringsbudgeten)	456 208 kr
Intäkt LONA-bidrag (ej inräknat i investeringsbudgeten)	+987 500 kr

Kapitaltjänstkostnaderna för projektets totala utfall kommer att fördelas över mottagande driftsenheter enligt nedan fördelning. Fördelningen baseras på hur kostnaderna för utförda komponenter i mängdförteckningen tillfaller projektets olika delar.

Park: 82%, Gata: 16%, VA: 2%.

Den genomsnittliga avskrivningstiden för projektets olika komponenter är 20,9 år.

## 4 Utvärdering av arbetet i projektet

Södra fornuddsparken har varit ett projekt som sträckts sig över flera år och under den tiden har förändringar skett både gällande hur Samhällsbyggnadskontoret är organiserat men också kring hur kontorets arbetsprocess för projekt ser ut. Under projektets gång har en hög flexibilitet funnits och anpassningar har kunnat göras för att få projektet i mål med ett gott resultat. Hade projektet dock startat upp idag hade arbetsgången varit utefter en mer etablerad processkartläggning som hade kunnat resultera i en kortare tidplan och ge ännu lägre projektkostnader.

Detta projekt hade sitt ursprung i ett gestaltningsprogram som var ett tidigt dokument och visade eftersträfvade värden och funktioner på ett övergripande sätt men vars förslag inte var utredda i mer detalj. I och med att budgeten och investeringsbeslutet för projektet beräknades utifrån detta ganska grova underlag så har projektet under arbetets gång fått anpassa sig efter vad som funnits budgetutrymme för. Idag hade denna typ av projekt föranletts av en behovsanalys och en förstudie som mer omfattande skulle sett över vad som skulle behöva utföras i projektet och vad dess mål och åtgärder mer i detalj skulle vara. I avsaknad av detta har istället dessa frågor behövt utredas i en mer omfattande programfas i investeringsprojektets början.

Att sakna förstudie har också inneburit att vissa avvägningar och bedömningar gällande vilka åtgärder som är möjliga att genomföra kommit sent i projekteringen. En viktig del i

gestaltungsprogrammet var tillskapande av vattenkontakt till parkdelen och förslaget att anläggande av spänger utmed viken. Projektet utgick ifrån detta i systemhandlingsprojekteringen men där uppdagades det stora tekniska svårigheter som i genomförande skulle bli väldigt kostnadsdrivande. Det fanns även tveksamheter till om Länsstyrelsen skulle godta ett sådant stort intrång i vassmiljön som planerades. Av dessa anledningar valdes tanken om bryggor och spänger bort efter att kalkyl räknats på systemhandlingarna. Det innebar dock förgäveskostnader för delar av projekteringen och för geoteknikutredningen. Detta hade i det skedet inte kunnat undvikas utan gjordes som bästa alternativ framåt för att klara projektet inom sin givna budget.

I den södra delen av parkområdet fanns en gräsyta med nedgångna fotbollsmål som det fanns flera olika idéer kring hur man skulle kunna utveckla. Det fanns även många olika önskemål från de närboende om vad man ville eller inte ville ha på ytan. Därav hölls en enklare medborgardialog där en digital enkät togs fram där man kunde rösta på olika alternativ på vad ytan skulle innehålla samt också komma med egna förslag. Information om detta gavs ut via brev till de närboende, på kommunens hemsida samt facebook-sida. Många önskade ha kvar gräsytan så som den var men högt rankades också önskemål om boulebänor, blommande växter och picknickmöjligheter. Samtliga dessa förslag kunde lyckligtvis kombineras och ytan delades in i olika funktioner. Resultatet mottogs väl av de som nyttjar parken och positiv återkoppling kommit in. Att lösningen blev väl förankrad hos medborgarna bedöms vara en stor anledning till detta.

Det interna samarbetet i projektet har varit gott och driftorganisationerna engagerades tidigt i programskedet genom workshops och deltagande i att ta fram programhandling. Driftaspekten har beaktats under hela processen genom riktade arbetsmöten och granskningsprocesser. Resultatet har gett en förankrad produkt där många olika kompetenser från alla SBKs avdelningar deltagit i olika skeden.

I det externa samarbetet har det funnits brister då den generalkonsult som blev upphandlat att ha hand om hela projekteringen visade sig inte ha fulla kapaciteten att hantera det uppdraget. Detta genererade i extra arbete för projektets interna resurser i arbetet med att kvalitetssäkra projekterade lösningar såväl som handlingar. Återkoppling gällande den bristande leveransen av detaljprojekteringen gavs tydligt konsulten men projektets utmaning blev att tid inte fanns för möjlighet till rättelse. Då produktionen var bunden till en viss tid på året i och med behovet av vattenverksamhet skulle anläggandet behöva skjutas på ett helt år om handlingarna skulle behöva genomgå en justering. Beslut togs därför av styrgrupp att gå ut på upphandling för genomförande och prioritera tid framför ekonomi med risk för ökade kostnader i produktionen på grund av brister i handlingarna. Denna risk blev också verklighet då fel upptäcktes i mängdförteckningen vilket ledde till behov av förhandlingar med vinnande entreprenör. Kommunen och entreprenören lyckades sluta överenskommelse om fast pris utifrån mängdförteckningen samt med möjlighet för tillkommande arbeten. Produktionen kunde därefter fortlöpa som planerat och arbetet har blivit väl utfört och enligt tidplan. Detta mycket på grund av en god och positiv dialog mellan projektledare, byggprojektledare och entreprenören där alla ville uppnå ett gott arbete och slutresultat.

Parkdelens invigning skedde enligt tidplan i augusti 2022 och många från allmänheten kom för att höra invigningstal och se band klippas. Fika och tipsrunda anordnades och det hela bedöms som en mycket lyckad tillställning och ett positivt sätt att visa upp kommunens arbete för medborgarna.

## 5 Överlämnande

Den allmänna platsmark som hela projektområdet består av har överlämnats till driftorganisationen efter godkänd slutbesiktning i november 2022. All dokumentation kring projektet inklusive information om utrustning och bevattningsanläggning har också vidarebefordrats genom överlämningsmöte hållit av projektets byggprojektledare. Under vintern

2022-2023 togs en drift- och förvaltningsplan fram för hela parkdelen. Denna överlämnades till berörda på park-, gatu- samt VA-driften i mars 2023.

Entreprenören har fortsatt garantiskötsel fram till garantibesiktning vilket sker 2 år efter slutbesiktning.

## 5.1 Kvarstående frågor

Etableringsbesiktning kommer att hållas i augusti 2023 för att säkerställa att den stora mängden växtmaterial som planterats i parkdelen har etablerat sig så som kan förväntas. Om det finns brister åligger det entreprenören att åtgärda dessa.

Efter avslutad garantiskötsel kommer garantibesiktning att hållas. En extern byggledare är anlitad för att följa upp att entreprenören följer sitt åtagande gällande garantiskötseln så som det är föreskrivit. Byggledaren kommer även vara den som kallar till etableringsbesiktning och garantibesiktning samt håller i dessa tillsammans med en extern certifierad besiktningsman.

## 5.2 Rekommendation om fortsatt arbete

För fortsatt arbete efter garantiskötselperioden rekommenderas att den framtagna drift- och förvaltningsplanen utvärderas av driftsenheterna och att återkoppling sker till de berörda på projektavdelningen som via konsult tagit fram denna. Detta så att SBK som organisation får erfarenhetsåterföring kring denna typ av dokument så att de verkligen blir användbara verktyg för driftenheterna i det löpande arbetet.

En rekommendation är även att parkenheten specifikt ska över så att den tänkta vassklippningen som är beskriven i nämnda drift- och förvaltningsplan får önskad effekt och att de av medborgarna efterfrågade utblickarna mot Drevviken tillskapas. Om detta inte uppnås som tänkt behöver metod, frekvens och/eller plats för vassklippning ses över så att syftet uppnås och en vattenkontakt kan skapas från de delar av parken som pekats ut som lämpliga platser för siktlinjer och som annars skymms av vassbältet.

## 5.3 Godkännande av slutrapport

Slutrapporten godkändes av styrgruppen 2023-04-xx

---

Projektbeställare

Camilla Alfalk

---

Projektledare

Maria Björnsdotter