

2025-09-30

UTBYGGNADS-PM

Dnr KFKS 2018-247

Projekt Pylonen 97103656

Utbyggnads-PM Pylonen, Kraftledningsstråket, Orminge

Stadsbyggnadsprojekt, Detaljplan för Pylonen, Kraftledningsstråket, Orminge,
Orminge 60:1 i kommundelen Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun som området ligger.

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Förutsättningar	3
2.1	Område och avgränsningar	3
3	Utförande	5
3.1	Markägförhållanden	5
3.2	Utbyggnad	5
3.2.1	Allmänna anläggningar	5
3.2.2	Byggnation på kvartersmark	6
3.3	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	7
3.4	Rättsligt genomförande	8
3.5	Konsten att skapa stad	8
4	Tidplan	8
5	Ekonomi	9
5.1	Budget	9
5.2	Projektkalkyl Allmänna anläggningar	9
5.3	Driftskostnader för allmänna anläggningar	10
6	Risker	10
7	Kommunikation	10
8	Rapportering	11
8.1	Avslut och överlämnande	11

I Sammanfattning

Nacka kommun har ingått ram- och genomförandeavtal med nätägarna i Stockholms Ström samt medfinansieringsavtal med Boo Energi avseende markförläggning av luftburna kraftledningar. Denna åtgärd innebär att mark frigörs för byggnation i attraktiva lägen i Orminge.

Projektet Pylonen ingår i det gemensamma projektet ”Kraftledningsstråket”, som innefattar tre separata detaljplaner. Kraftledningsstråkets övergripande syfte är att bidra med bebyggelse utmed Ormingeringen och Skarpövägen, som en önskvärd utveckling i strävan mot ett utvidgat men samtidigt mer sammanhållet Orminge. Detaljplanerna ska möjliggöra för tre väl integrerade bostadsområden som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. I en av detaljplanerna föreslås även en utveckling av förskola.

Projektet Pylonens mål är att skapa byggrätter för cirka 5 flerbostadshus inrymmandes ca 200 lägenheter.

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

2 Förutsättningar

Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka Kommun.

Förutsättningarna för att kunna genomföra planen är att framtagna detaljplan vinner laga kraft, att fastighetsbildning genomförs och att markgenomförandeavtal tecknas med utsedd exploatör.

2.1 Område och avgränsningar

Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 60:1 i Boo, som ägs av Nacka Kommun. Området är del av en tidigare ledningsgata och är kuperat och består till största del av berg. Delar av området används idag som tillfällig infartsparkering annars består området av icke ianspråktaga ytor sen kraftledningen demonterats. Det finns en viss risk för att bergmassor innehåller sulfidhalter som kommer behöva hanteras inom projektet. Dock blir detta en fråga för utsedd exploatör. Avseende risken för markföroreningar borde denna risk kunna klassificeras som väldigt låg. Området är inte tidigare ianspråktaget förutom som ledningsgata för högspänningsledningar. Vid avetableringen av ledningarna har Vattenfall och Boo Energi sanerat vid tidigare stolpar och området har friklassats av tillsynsmyndigheten.

Markförhållandena inom de områden som ska byggas ut av kommunen får betraktas som relativt goda.



Bildtext: Översiktskarta över projektområdet.



Karta som visar projektområdet.

3 Utförande

3.1 Markägoförhållanden

Marken inom området ägs av Nacka kommun men planeras efter genomförd fastighetsbildning att överlåtas till Orminge 60 AB, ett av Viktor Hansson AB helägt dotterbolag. Ny lokalgata kommer att bli enskild och byggas ut av exploatören. Infart till området och ny gång och cykelbana kommer anläggas och driftas av kommunen.

3.2 Utbyggnad

I stadsbyggnadsprojektet ingår utbyggnad av allmän plats som består av utbyggnad av upprustning av infarten till området (ca 40 meter körbana) och byggnation av gång- och cykelväg i anslutning till parkeringsytan (ca 45 meter gång- och cykelbana) samt anpassning till kringliggande ytor. I området tillkommer också en ny nätstation till förmån för Boo energi.

3.2.1 Allmänna anläggningar



Stadsbyggnadsprojektet har inte påbörjat detaljprojektering av de allmänna anläggningarna. De allmänna anläggningarna som ska projekteras och byggas ut av kommunen är:

- upprustning av infarten från Skarpövägen in till området inklusive VA-ledningar som ansluter till kvartersmark (östra delen av planområdet)
- temporär omledningsgata jämte infart för åtkomst till garage under pågående produktion
- byggnation av ny gång- och cykelväg i anslutning till befintlig parkeringsyta

Ombyggnation och nyanläggning av infartsgata syftar till att skapa en god angöring till både befintligt och nytt bostadsområde från Skarpövägen. Gång- och cykelbanan ska skapa en genväg som knyter an till befintligt stråk. Arbetet sker i två etapper. Första etappen sker före eller i samband med utbyggnaden av kvartersmarken och avser grovplanering/förstärkning av infarten inklusive VA-arbeten. I arbetet ingår även att förbereda för byggväg samt temporär omledningsväg för att säkerställa tillgänglighet för närboende.

Etapp två utförs efter det att byggnation av kvartersmark är klar och består av finplanering av infarten, till exempel ytbeläggningar och eventuella planteringar. Syftet med att dela upp arbetena är att minska kommunens risk för skador på anläggningsdelar utförda av entreprenadmaskiner och byggtrafik.

Ny gång- och cykelväg är inte beroende av kvartersmarkens utbyggnad eller infarten och kan därför utföras antingen i etapp ett eller två, där det blir mest rationellt för kommunens entreprenad. Planering av arbeten och etableringsytor sker i samordning med exploatör.

Driftorganisationens övertagande av den allmänna anläggningen sker när utbyggnaden är helt färdigställd, besiktigad och godkänd.

Exploatören har inget ansvar gentemot kommunen avseende den allmänna anläggningen vid projektering och utförande mer än sedvanligt god samverkan, informationsutbyte och åtgärdande av eventuella skador som uppstår under utbyggnadstiden. Den viktigaste samordningsfrågan bedöms vara tider för etapp 1 samt kommunikation med närboende.

Inom området bedöms det inte finnas några förorenade massor som ska hanteras och saneras. Dock kan visst behov finnas efter befintlig infartsparkering. Vikt i projektet läggs på att anpassa infartens höjdsättning till befintlig omkringliggande infrastruktur och bebyggelse samt den nya lokalgatan som ska byggas av exploatören. Dagvatten från kvartersmark respektive allmän platsmark hanteras i separata växtbäddar som, teoretiskt, med god marginal uppfyller Nacka kommuns krav på fördröjning



Illustrationsplan trafik och rörelsemönster

3.2.2 Byggnation på kvartersmark

Stadsbyggnadsprojektet möjliggör för cirka 200 bostäder i form av fem punkthus om sju våningar samt markförlagd grön boendeparkering på befintlig infartsparkering. All byggnation på kvartersmark kommer att utföras av utsedd exploatör. Utbyggnaden av kvartersmark kommer att samordnas med utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt ovan.



Fågelperspektiv med rendering av det nya bostadsområdet med sina fem punkthus och gata



Gestaltning kvartersmark

3.3 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Området omgärdas av natur, flerfamiljshusbebyggelse samt gatu- och parkeringsytor men med närhet till både sjö och centrumnära ändamål. Områdets karaktär kommer vid genomförandet förändras från naturområde med berg och viss låg till hög vegetation till bebyggt flerfamiljshusområde. Bebyggelsen kommer införlivas och ges samma karaktär som befintlig bostadsbebyggelse i närområdet men förändringen kommer ha en tydlig påverkan på fastighetsägare och boende under och efter byggtiden. En tillfällig trafikomläggning för angöring till befintligt parkeringsgarage tillhörande bostadsrättsföreningen söder om planområdet kommer behövas under hela eller delar av utbyggnadstiden. Damm och buller kommer vara andra stadigvarande inslag under projektets hela genomförandetid.

Under projektets byggskede kommer en ökad mängd tung trafik att röra sig i området vilket tillfälligt kan skapa en viss otrygghet för barn som har detta i sin direkta närmiljö. Planområdets ianspråktaga yta berör främst bergssluttning och parkeringsytor vilket bedöms inte vara attraktiva platser för barn att vistas på vari bedömningen att endast viss otrygghet skapas. Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget innebära positiva konsekvenser för barn med anledning av anläggandet och tillgängliggörandet av gång- och cykelväg samt att platsen och gatan ges en ny trygg belysning. Då nya byggnader, och därmed liv och ljus planeras i ett läge som tidigare var en kraftledningsgata bedöms detta också öka den upplevda tryggheten i området och på platsen.

Utbyggnaden och den planerade gång- och cykelvägen förbättrar möjligheterna för barn, fotgängare och cyklister att röra sig på ett tryggt och säkert sätt samt stärker och förbättrar kopplingen söderut mot Orminge centrum och österut mot Mensättra och Myrsjöskolan.

3.4 Rättsligt genomförande

För genomförandet behöver markgenomförandeavtal tecknas med utsedd exploatör, Orminge 60 AB, helägt dotterbolag till Viktor Hansson AB.

Fastighetsbildning behöver ske för att bilda de fastigheter som via överlåtelseavtal och köpebrev ska överlätas till Orminge 60 AB.

Exploatören ansvarar för att teckna nödvändiga avtal med ledningsägare för att ansluta fastigheterna till VA, el och fjärrvärmenätet.

3.5 Konsten att skapa stad

Bolaget åtar sig att driva och stötta insatser enligt ”Konsten att skapa” stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden. För att uppfylla åtagandet kan Bolaget i skälig omfattning verka för att:

- (i) möjliggöra att byggnader eller gemensamma ytor inom Området förses med konstnärliga inslag, såsom permanenta installationer, fasadkonst eller tillfälliga utställningar, i samarbete med exempelvis lokala konstnärer, skolor eller ideella organisationer,
- (ii) bidra till att det i Området kan genomföras aktiviteter under byggtiden som främjar delaktighet och samhörighet, exempelvis workshops, öppet hus, rundvandringar eller kulturarrangemang i samverkan med lokala aktörer,
- (ii) föra dialog med Kommunen och berörda intressenter om hur konst- och kulturinsatser kan integreras i projektet samt informera boende och allmänhet om planerade initiativ.

4 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Markanvisning, tilldelning	2020
Antagen detaljplan*	Kv 4 2025
Byggstart allmänna anläggningar	Kv 2 2027
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Kv 2 2027
Start inflyttning	Kv 2 2029
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Kv 4 2032
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kv 4 2032
Projektavslut	Kv 2 2033

*Tidplanen förutsätter att detaljplanen *överklagas*

5 Ekonomi

Stadsbyggnadsprojekt Pylonen är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår i Kraftledningsprojektet i Orminge där mark tidigare reserverat för luftledningar nu har markanvisats via tävling och detaljplanlagts. Markintäkterna för dessa tre projekt ska finansiera kommunens kostnader för markförläggning av de elledningar som markförlagts i samband med Kraftledningsprojektet.

Detta projekt förväntas generera cirka 106 miljoner kronor i överskott.

För övergripande ekonomiska hänsynstaganden och bedömningar hänvisas till *bilaga 4 Ekonomiskt beslutsunderlag* till tjänsteskrivelsen. Nedan är en genomgång av projektets planerade genomförandekostnader. Det vill säga det som i projektmodellen ligger under AA projektet.

5.1 Budget

Budget som tagits fram för arbeten med genomförandeåtgärder (delprojekt allmänna anläggningar) efter laga kraftvunnen detaljplan är som följer:

Interna resurser: 1,1 Mkr

Projektering, inköp och kalkylering: 0,4 Mkr

Utbyggnation allmänna anläggningar: 3 Mkr

Risk och kostnadsutveckling: 1,5 Mkr

Summa: 6 Mkr

5.2 Projektkalkyl Allmänna anläggningar

Totala kostnaden för delprojekt AA blir då med tidigare upparbetade kostnader 8 Mkr enligt nedan tabell:

VAD	UTFALL/PROGNOS (miljoner kronor)	REDAN BEVILJAD BUDGET (miljoner kronor)
KOSTNADER		
Utfall hittills	-2	-2
Utbyggnad gata, GC, temporär omledningsväg, TA-planer inklusive projektering, byggledning, projektledning med mera	-4,5	-0
Risk och kostnadsutveckling	-1,5	-0
SUMMA	-8	-2
Budget att söka för AA	-6 Mkr	

5.3 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Framtida driftkostnader är framtaget för 45 meter gång- och cykelväg.
Total årlig driftkostnad är beräknad till 2925 kr.

Ombyggnation av infarten till området genererar inga ökade driftskostnader.

6 Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet. Arbeta sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- Ej detaljprojekterade allmänna anläggningar.
- Dagvatten- och skyfallshantering under genomförandetiden.
- Trafikomläggningar och försämrade framkomlighet för bilar samt gång- och cykeltrafikanter inom/genom området.
- Föroreningar i befintlig vägkropp eller beläggning vilket kan resultera i kostnadsdrivande hantering av förorenade massor.
- Försenad produktion av bostadsbebyggelse vilket påverkar kommunens möjlighet att färdigställa allmänna anläggningar.
- Sent ändrade förutsättningar från byggherren gällande serviser och avsättningar.

7 Kommunikation

En kommunikationsplan finns framtagen av kommunen. Information kommer att delges genom kommunens interna kanaler och projektets egen sida på nacka.se där aktuell information, kontaktuppgifter och handlingar publiceras under projektets gång för att informera, väcka nyfikenhet och intresse för utvecklingen av platsen samt underlätta samarbete och föra dialog.

8 Rapportering

8.1 Avslut och överlämnande

Projektavslut av projektet kommer att ske enligt gällande rutiner. Enligt tidplanen avslutas projektet när allmänna anläggningar i form av del av gata, gång- och cykelväg samt erforderliga belysnings- och dagvattenanläggningar är utbyggda, slutbesiktigade och godkända samt överlämnade till kommunens driftenhet

Johan Bergendal Bergengren

Enhetschef
Exploateringsenheten

Bastian Vreede

Projektledare
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe

Enhetschef
Enheten för Bygg och anläggning

Clara Lindell

Delprojektledare
Enheten för Bygg och anläggning