

2021-03-10

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2020/746  
KFKS 2016/803

Kommunstyrelsen

## **Tilldelning av budget för Samordning Orminge C, del av etapp 4, 97193562 från budgetram för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023**

*Exploateringsenheten Nacka*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar bevilja budget för Samordning Orminge C, del av etapp 4, 97193562 med 3 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 27 miljoner kronor i investeringsinkomster och 24 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka år 2021-2023 på 409 miljoner kronor netto, detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020.

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige har, i samband med Mål och budget 2021–2023, beviljat en generell budgetram för stadsbyggnadsprojekt åren 2021, 2022 och 2023. Syftet med den beviljade budgetramen är att enskilda projekt löpande ska kunna tilldelas en budget från budgetramen för respektive år.

Stadsbyggnadsprojektet Samordning Orminge C samlar genomförande av samtliga allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum och pågår sedan hösten 2018. Projektet utförs etappvis i takt med att detaljplaner inom planprogramområdet antas och avtal tecknas med byggaktörer för bostäder. Intäkter erhålls från exploateringsersättning, markförsäljning eller tomträttsavgäld. Projektet söker 27 miljoner kronor i inkomstbudget.

Investeringsåtgärden avser förberedande grundläggningsarbeten på grund av dåliga markförhållanden för nya lokalgator inom detaljplan Ormingehus. Åtgärderna behöver utföras under 2021 för att samordning ska ske med exploatör av bostadskvarter. Projektet söker 24 miljoner kronor i utökad utgiftsbudget. Nettoinvesteringen blir 3 miljoner kronor.

Resterande del av etapp 4 utförs preliminärt 2022-2024 men tidplanen är beroende av vattendom kopplat till detaljplan Sarvträsk och att detaljplanen vunnit laga kraft.

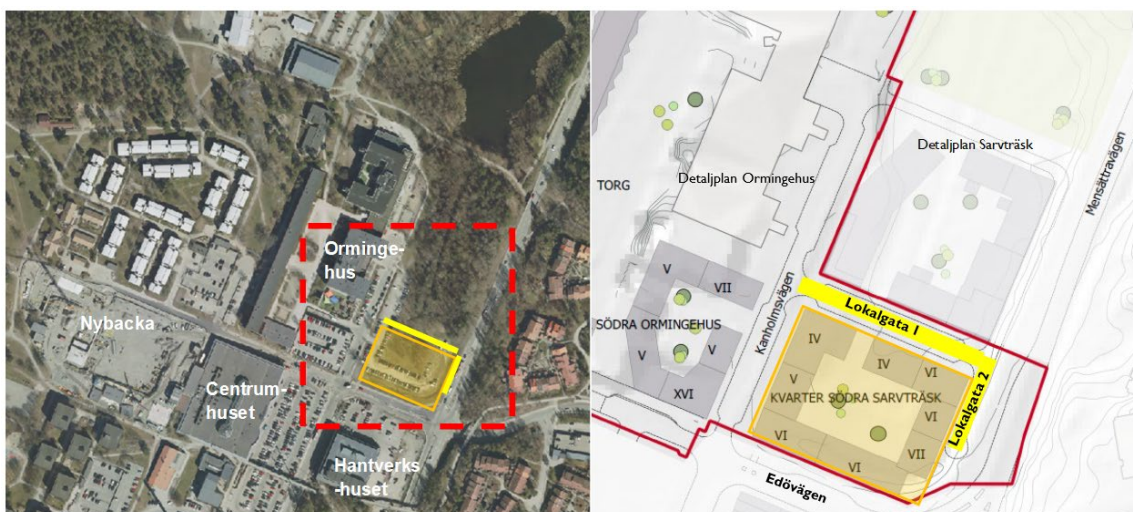
## Ärendet

Investeringsmedel föreslås tilldelas budget för Samordning Orminge C, del av etapp 4, 97193562 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, med totalt 3 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 27 miljoner kronor i investeringsinkomster och 24 miljoner kronor i investeringsutgifter.

## Bakgrund

Kommunfullmäktige har fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt den 20 april 2020. Den innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgetram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt. Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 409 miljoner kronor netto för år 2021-2023. Detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor investeringsutgifter, projektnummer 93103378, 93103379 och 93103381.

I Orminge centrum pågår sedan planprogrammet antogs 2015 flera stadsbyggnadsprojekt som ska förverkliga målet om minst 1500 bostäder och nya lokaler för att skapa ett tryggt, säkert och tillgängligt stadsdelscentrum. Arbetet med allmänna anläggningar samordnas i ett eget stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge centrum och är indelat i ett antal etapper (delprojekt). Entreprenadarbetena planeras att utföras i minst fem etapper utöver slutlig finplanering i samband med att bostadskvarteren börja bli klara. Etapp 1 har avslutats, etapp 2 har slutbesiktigats och en del efterarbete pågår. Etapp 3 står i tur och beräknas att starta under 2021 tillsammans med anläggningsarbete av en del av etapp 4 som denna ansökan om budgettilldelning avser.



*Bildtext: Karta som visar ett flygfoto över projektområdet. Gul linje visar lokalagatorna som ska byggas. Orange område visar kvarteret Södra Sarvträsk som ska bebyggas med bostäder.*

Åtgärden avser förberedande grundläggningsarbeten genom uppförande av påldäck respektive överlast på två nya lokalgator inom detaljplan Ormingehus. Åtgärderna behöver utföras under 2021 för att möjliggöra för extern byggaktör att påbörja markarbeten och uppförande av sin fastighet intill gatorna i kvarteret Södra Sarvträsk. Upphandling av entreprenör planeras att ske våren 2021 för att entreprenadarbetena ska kunna påbörjas efter sommaren 2021 och pågå under hösten.

Åtgärden är tidsmässigt styrd av groddjurs förekomst i våtmarken Sarvträsk och mindre hackspett som omfattas av artskyddsförordningen. Arbetet bedöms med rätt vidtagna åtgärder inte kräva tillstånd och utförs efter lek- och häckningsperioden. Dialog sker med miljöenheten inom Nacka kommun samt länsstyrelsen.

Utöver djurlivet finns verksamheter i form av laboratorium med känslig utrustning för vibrationer i närliggande byggnad Ormingehus. Arbetet planeras att utföras med borrar pålning då detta är den mest skonsamma metoden av pålning avseende buller och vibrationer. Metoden borrar pålning är kostsam men nödvändig för att minimera risken att störa närliggande verksamheter. Det är även mindre störande för dem som bor i närheten.

Resterande del av anläggningsarbetet i etapp 4 planeras under 2022 och kommer beskrivas i en utbyggnadspromemoria samt ansökan om budgettilldelning under hösten 2021. Vissa av återstående åtgärder inom etapp 4 kräver dock att detaljplan Sarvträsk vinner laga kraft för att kunna genomföras på grund av villkor i vattendom. Kommunen inväntar beslut från Högsta domstolen i överprövningsärende.

Lokalgatorna i anslutning till kvarteret Södra Sarvträsk kommer inte finplaneras och tas i bruk av allmänheten förrän bostadskvarteren är klara för inflyttning 2023-2024. Under exploateringen kommer lokalgatorna att användas för byggetrafik och generera inkomster i form av upplåtelseavgifter eftersom det är kommunal mark efter fastighetsreglering.

Planerad intäkt till projektet om 27 miljoner kronor avser inbetalning av exploateringsersättning enligt exploateringsavtal (detaljplan Ormingehus).

## Ekonomiska konsekvenser

Aktuella åtgärder i del av etapp 4 planeras att utföras under 2021 och projektet söker utökad utgiftsbudget om 24 miljoner kronor och inkomstbudget om 27 miljoner kronor.

*Investeringsmedel, miljoner kronor, tabell 1*

Samordningsprojekt Orminge C del av etapp 4	Inkomster	Utgifter	Netto
Budgetram år 2021 beslutad i M&B 2021-2023	172	-581	-409
Tilldelning budget	27	-24	3

*Investeringsmedel per år, miljoner kronor, tabell 2*

Projektnamn	Årsbudget									Årsprgnos			Totalt		
	2021			2022			2023			2024=>					
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Samordningsprojekt															
Orminge C del av etapp 4	27	-24	3			0			0			0	27	-24	3

Ovan tabell illustrerar när inkomster och utgifter för aktuell investering tidsmässigt faller ut. Tidigare beviljad budget för etapp 4 är cirka 7,5 miljoner kronor för projektering. Preliminär prognos för utbyggnad av etapp 4 som helhet är cirka 80-90 miljoner kronor inklusive byggherrekostnad och reserv. Detta är en höjd prognos jämfört tidigare på grund av sämre markförhållandena än tidiga undersökningar visat vilket kräver pådäck som grundläggning men även förtydligande av krav på åtgärder kopplat till vattendomen för detaljplan Sarvträsk. Projektkalkyl kommer att fastställas under våren 2021 när detaljprojektering och riskanalys är klar. Inkomster erhålls från exploateringsersättning och ledningsägare om cirka 60 miljoner kronor. Tomträttsavgälder tillkommer även som inkomster till kommunen.

Ytterligare budget inom stadsbyggnadsprojektet Samordning Orminge C kommer att sökas för slutförande av kommande etapper och finplanering som utförs successivt när bostadskvarteren börjar färdigställas. Totalt är produktionskostnaderna inklusive byggherrekostnader (projektering, projektledning, byggleddning, besiktning) bedömt till cirka 450-500 miljoner kronor för hela samordningsprojektet. Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Orminge Centrum finansieras genom exploateringsersättning, stadsbidrag och markförsäljning. Kostnader för ledningsarbeten faktureras i förekommande fall aktuella ledningsägare i enlighet med genomförandeavtal. Intäkter beräknas till totalt 550-600 miljoner kronor.

### **Risker vid utebliven investering eller försenad investering**

Säkras inte sättningar kan annan infrastruktur såsom VA-ledningar samt även närliggande bostadshus komma till skada. Det skulle kräva omfattande underhållsåtgärder.

### **Alternativa lösningar för investeringen**

Det är svårt att se en alternativ lösning för den anläggningsåtgärd som ansökan avser då andra grundläggningsmetoder inte bedöms fungera.

### **Påverkan på annan nämnd**

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Eftersom lokalgatorna när de tas i drift är nytillkommen anläggning genereras utöver kapitalkostnad även driftkostnader. Engångsdriftkostnader är inte aktuellt.

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Samordningsprojekt Orminge C del av etapp 4	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Total investeringsutgift	-24	0	0	0	0
varav:					
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	-0,8	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-0,8	0	0	0	0
Övriga kostnader	-22	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	27	0	0	0	0
<b>Netto</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor, tabell 4

Samordningsprojekt Orminge C del av etapp 4	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor, tabell 5

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Samordningsprojekt Orminge C del av etapp 4			0,1	0,1	202401

## Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn. I varje enskilt stadsbyggnadsprojekt lyfts konsekvenserna för barn fram i startpromemorian i projektets inledande skede.

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl  
Projektchef/Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten för bygg och anläggning

Elliot Axelsson  
Projektledare  
Enheten för bygg och anläggning