

2021-03-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2020/746
KFKS 2016/803

Kommunstyrelsen

Tilldelning av budget för Samordning Orminge C, etapp 3 inklusive huvudvattenledning, 97193561 från budgettram för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar bevilja utökad budget för Samordning Orminge C, etapp 3, 97193561 med 17,1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 7,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 24,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk av budgettram 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 budgettram för stadsbyggnadsprojekt åren 2021, 2022 och 2023. Syftet med den beviljade budgettramen är att enskilda projekt löpande ska kunna tilldelas en budget från budgettramen 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.

Under 2021 planeras etapp 3, som bland annat omfattar breddning och upprustning av bussgatan samt anpassning av gångbron, att utföras. I samband med anläggningsarbetet i etapp 3 avses arbetet med flytt av en huvudvattenledning utföras. Budget är inte sökt för huvudvattenledningen men den ingår i den ursprungliga utbyggnadspromemorian för etapp

2 som fastställdes i KSSU 13 december 2018. Utbyggnadspromemoria för etapp 3 fastställdes i KSSU 13 augusti 2019 och budget beviljades i T2 2019.

Flytten av huvudvattenledningen behöver utföras samordnat med etapp 3 och arbetet med tillfällig bussterminal för att busstrafiken ska kunna flyttas som planerat under tiden befintliga bussgatan på Kanholmsvägen breddas och byggs om. Budget söks även för kompletterande detaljprojektering och riskanalys av ombyggnationen av brofundamenten till gångbron över Kanholmsvägen. Inkomster erhålls genom fakturering till ledningsägare.

Projektet söker budget om 17,1 miljoner kronor netto.

Ärendet

Investeringsmedel föreslås tilldelas utökad budget för Samordning Orminge C, etapp 3 inklusive huvudvattenledning, 97193561 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, med totalt 17,1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 7,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 24,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

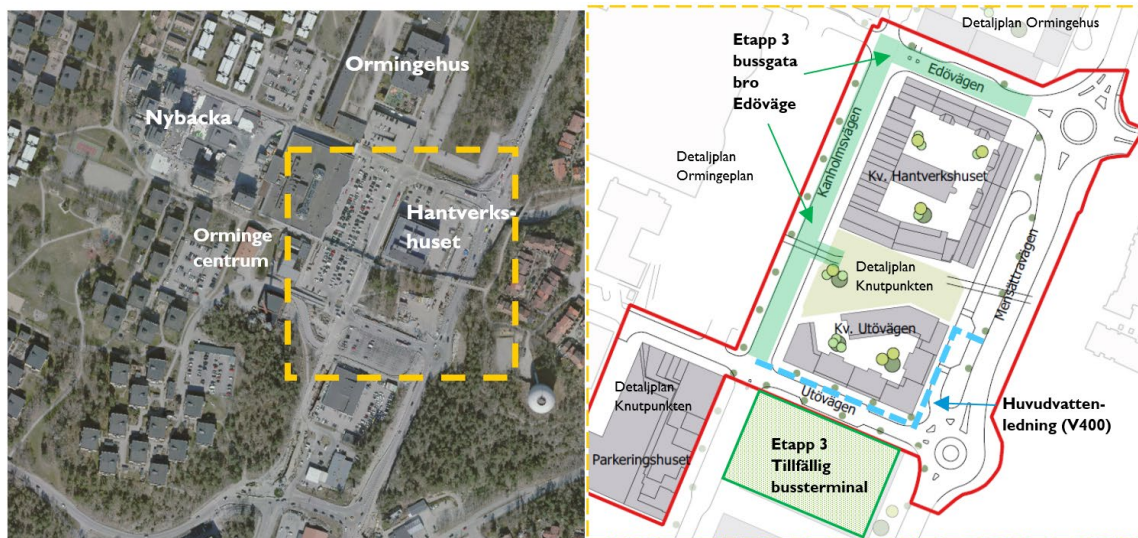
Bakgrund

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 i samordning med flytt av huvudvattenledning som denna ansökan om budgettilldelning avser. Det kommer även pågå anläggningsarbete för två nya lokalgator i en del av etapp 4 vilket hanteras i ett separat ärende.

Under 2021 planeras etapp 3, som omfattar bland annat breddning och upprustning av bussgatan och anpassning av gångbron, att utföras. I samband med anläggningsarbetet i etapp 3 avses arbetet med flytt av en huvudvattenledning utföras. Budget är inte sökt för huvudvattenledningen men den är med i den ursprungliga utbyggnadspromemorian för etapp 2 som godkändes i KSSU 11 december 2018 (KFKS 2016/803 §241).

Utbyggnadspromemoria för etapp 3 fastställdes i KSSU den 13 augusti 2019, (KFKS 2016/803 §120) och budget beviljades i T2 2020 den 18 november 2019 (KFKS 2019/76 §420).



Bildtext: Karta som visar ett flygfoto över projektområdet och detalj över aktuella åtgärder.

Anläggningsarbetena avser flytt av en huvudvattenledning som idag går diagonalt över ett kommande bostadskvarter, kvarter Utövägen, inom detaljplan Knutpunkten. Den nya sträckningen av ledningen går i vinkel i gatumark mellan Mensättravägen och Kanholmsvägen. På grund av oförutsett dåliga markförhållanden har grundläggningsmetoden behövs ändras. Sedan början av 2019 har en överlast legat på Utövägen och intilliggande blivande bostadskvarter för att tvinga marken att komprimeras och sätta sig, men efter två år sjunker marken fortfarande och grundläggning behöver därför utföras genom uppförande av pådäck i Utövägen. Det finns i annat fall stora risker att huvudvattenledningen kan gå sönder vid sättningar med stora kostnader som följd.

Flytten av huvudvattenledningen behöver utföras samordnat med etapp 3 och då främst med byggandet av den tillfälliga bussterminalen för att busstrafiken ska kunna flyttas som planerat under tiden befintliga bussgatan på Kanholmsvägen breddas och byggs om.

Budgettilldelning söks även för kompletterande detaljprojektering och riskanalys av ombyggnationen av brofundamenten till gångbron över Kanholmsvägen. Projektet söker utökad budget om 17,1 miljoner kronor netto fördelat på 7,7 miljoner kronor i inkomster och 24,8 miljoner kronor i utgifter för år 2021.

Upphandling av entreprenör planeras att ske våren 2021 för att entreprenadarbetena ska kunna påbörjas så snart som möjligt under 2021.

Ekonomiska konsekvenser

Aktuella åtgärder i etapp 3 och huvudvattenledningen planeras att utföras under 2021 och projektet söker utökad budget om totalt 17,1 miljoner kronor netto. Det aktuella ärendets nya investeringsmedel fördelas totalt på investeringsutgifter respektive investeringsinkomst enligt nedan tabell. Investeringsinkomster avser ersättning från ledningsägare.

Investeringsmedel, miljoner kronor, tabell 1

Samordning Orminge C etapp 3 inkl huvudvattenledning	Inkomster	Utgifter	Netto
Budgetram år 2021 beslutad i M&B 2021-2023	172	-581	-409
Tilldelning budget	7,7	-24,8	-17,1

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	
Samordning Orminge C etapp 3 inkl huvudvattenledning	7,7	-24,8	-17,1				0			0			0	7,7	-24,8	-17,1

Ovan tabell illustrerar när inkomster och utgifter för aktuell investering tidsmässigt faller ut. Redan beviljad utgiftsbudget sedan 2019 är 63,8 mkr inklusive byggherrekostnad och reserv. Beviljad inkomstbudget är 70,5 mkr (2021-2023). Utfall under 2019 och 2020 har varit cirka 13 mkr för utredningar, projektering, projektledning med mera.

Ytterligare budget kommer att sökas för slutförande av kommande etapper inom stadsbyggnadsprojektet Samordning Orminge C. Det avser bland annat etapp 4 och etapp 5 samt finplanering som utförs successivt när bostadskvarteren börjar färdigställas. Totalt är produktionskostnaden inklusive byggherrekostnader (projektering, projektledning, byggleddning, besiktning) bedömt till cirka 450-500 miljoner kronor för hela samordningsprojektet.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar finansieras genom exploateringsersättning, stadsbidrag och markförsäljning. Kostnader för ledningsarbeten faktureras i förekommande fall aktuella ledningsägare i enlighet med genomförandeavtal.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering eller ytterligare försenad investering riskerar genomförandet av bostadsbebyggelse att försenas då om- och nybyggnation av allmänna anläggningar är nödvändiga för exploateringen av nya bostäder i Orminge centrum.

Alternativa lösningar för investeringen

Ej aktuellt.

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.

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Samordning Orminge C etapp 3 inkl huvudvattenledning	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Total investeringsutgift	-24,8	0	0	0	0
varav:					
Extern kostnad för utredning/projektering/ köpta tjänster	-2,8	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/nedlagd tid	-1,0	0	0	0	0
Övriga kostnader	-21,0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	7,7	0	0	0	0
Netto	-17,1	0	0	0	0

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor, tabell 4

Samordning Orminge C etapp 3 inkl huvudvattenledning	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
Summa	0	0	0	0	0

De nya investeringsmedel som nu söks för etapp 3 och huvudvattenledningen kommer generera driftkostnader i och med att det är nya anläggningar som tillskapas. Men eftersom driftkostnader har redovisats i ursprungliga ansökan om budget för etapp 3 som helhet redovisas de inte här för att inte riskera dubbelräkning. I nedan tabell anges därför endast ändrade kapitalkostnader för detta ärende avseende huvudvattenledningen och påldäck. Aktiveringsdatum avser huvudvattenledningen efter slutbesiktning.

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

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Samordning Orminge C etapp 3 inkl huvudvattenledning	0,5	0,5	0,0	0,0	202112



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