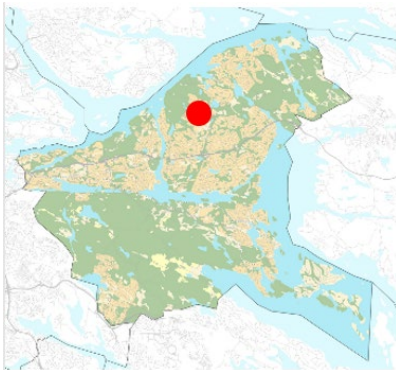


## Utbyggnads-PM Volten

Stadsbyggnadsprojekt Volten,  
del av Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83, i Boo, Nacka kommun



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

## Innehåll

1	Sammanfattning .....	3
1.1	Syfte.....	3
2	Förutsättningar.....	4
2.1	Område och avgränsningar.....	4
3	Utförande.....	4
3.1	Markägoförhållanden.....	4
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 .....	7
3.5	Konsten att skapa stad.....	7
4	Tidplan .....	7
5	Ekonomi .....	8
5.1	Budget.....	8
5.2	Projektkalkyl.....	8
5.3	Finansiering.....	9
5.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar .....	9
6	Risker .....	9
7	Kommunikation.....	10
8	Rapportering.....	10
8.1	Avslut och överlämnande .....	10
9	Bilagor.....	10
10	Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

## I Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Volten är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår i i projektet Kraftledningsstråket i Orminge där mark tidigare reserverat för luftledningar nu har markanvisats via tävling och detaljplanelagts. Marken inom projektet ägs av Nacka kommun och kommer efter antagande av detaljplan att överlåtas till Nacka Volten AB i enlighet med föreslaget markgenomförandeavtal.. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör 47 bostäder i form av radhus och en förskola om cirka 200 förskoleplatser.

Detaljplanen går nu upp för antagande och i samband med det även markgenomförandeavtal och utbyggnadspromemoria.

Nacka kommun utför och bekostas utbyggnaden av allmänna anläggningar inom projektet dessa består av utbyggnad av gång och cykelväg för anslutning till övriga Orminge och närliggande busshållplats.

Marken som planlagts i projektet består delvis av tidigare deponi från femtio. sextio och sjuttioalet. Projektet möjliggör att denna mark saneras och kan bebyggas. Sanering är dock en kostnadspost som är förknippad med osäkerheter gällande total kostnad. Det skattade utfallet av saneringskostnaden bedöms till cirka 10 000 000 vilket avser schakt, transport och mottagning av massor. Utifrån ett värsta scenario, vilket innefattar att Nacka kommun får schakta bort hela den gamla deponin, skulle projektet fortfarande gå med vinst. Projektet bedömer att risken för detta är låg, denna bedömning styrks bland annat av den promemoria, ”Förslag till platsspecifika riktvärden och beräkningar av förorenade massor”, som Ensucan tagit fram på uppdrag av kommunen. Ensucan kommer bland annat fram till att det inte är en miljömässigt försvarbar åtgärd att schakta bort den gamla deponin.

Budget föreslås tilldelas för projekt Volten, 93101424, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2022-2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 15 november 2021, samt beviljas för år 2025 och framåt, med totalt 14 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 14 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### I.1 Syfte

Projektets 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 Volten, Pylonen och Amperen föreslås möjliggöra tre väl integrerade bostadsområden som är lätta att nå med buss, bil, cykel och till fots. Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 250 bostäder och cirka 160 förskoleplatser. Projektet omfattar tre detaljplaneområden på cirka 7,5 hektar längs Skarpövägen och Ormingeringen.

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

## 2 Förutsättningar

Planområdet omfattar del av fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 som båda ägs av Nacka Kommun.

Förutsättningar för att kunna genomföra planen är att framtagna detaljplan vinner laga kraft, att fastighetsbildning genomförs och att markgenomförandeavtal tecknas med utsedd exploatör samt att marken inom området saneras.

### 2.1 Område och avgränsningar

Planområdet omfattar del av fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 i Boo, som båda ägs av Nacka Kommun.



Figur 1. Karta som visar projektområdet.

Området har tidigare delvis utgjorts av en deponi och kommer i samband med genomförandet att behöva saneras.

## 3 Utförande

### 3.1 Markägoförhållanden

Marken inom området ägs av Nacka kommun men planeras efter genomförd fastighetsbildning att överlåtas till Nacka Volten AB. Enligt ingånget markanvisningsavtal och tillhörande transportavtal.

## 3.2 Utbyggnad

I stadsbyggnadsprojektet ingår utbyggnad av både allmän plats, i form av gång- och cykelväg och kvartersmark, i form av bostadsbebyggelse samt förskola. Bostadsbebyggelsen inom stadsbyggnadsprojektet angörs genom nyanläggning av lokalgata inom kvartersmark som ansluter till Valövägen i väst med två in- och ut passager till området. Förskolan angörs genom ny gatuanslutning till Ormingeringen i syd.

I området tillkommer också en nätstation, en ny kommunal gång- och cykelväg längs Ormingeringens norra del som avgränsar kvartersmarken med bostadsbebyggelse och förskola från huvudgatan samt eventuellt en pumpstation för VA.

### 3.2.1 Allmänna anläggningar

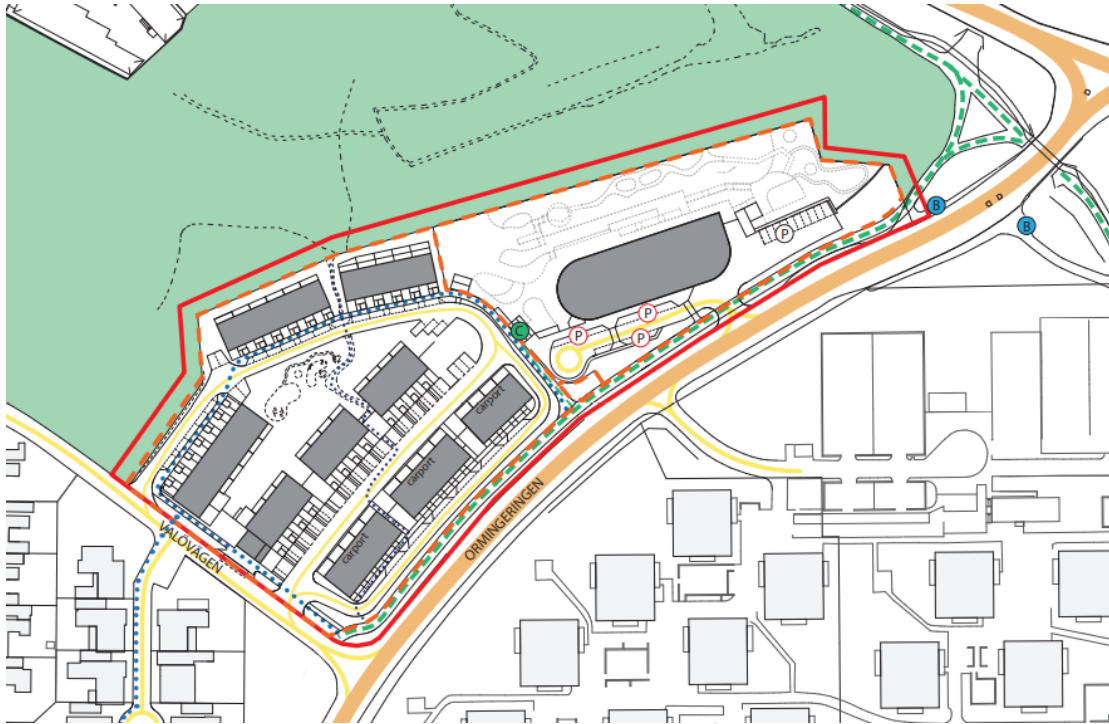
Stadsbyggnadsprojektet har inte påbörjat detaljprojektering av de allmänna anläggningarna. De allmänna anläggningarna som ska projekteras och byggas ut av kommunen är ny gång- och cykelväg från Valövägen i väst, längs planområdets södra del med anslutning till lokalt huvudcykelnät i öst. Kvartersmarken med bostadsbebyggelse som exploateras kommer i framtiden att angöras från Valövägen i väst och förskolan kommer angöras ifrån Ormingeringen i syd.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer ske i en etapp, före eller i samband med utbyggnaden av kvartersmarken. Arbetet bedöms kunna genomföras parallellt med utbyggnaden av kvartersmarken utan olägenheter eller risk för skada på ny gång- och cykelväg eller finplanering från entreprenadmaskiner, eller byggtrafik för utbyggnaden av kvartersmarken. Driftorganisationens övertagandet av den allmänna anläggningen sker när utbyggnaden är helt färdigställd, besiktigad och godkänd.

Exploatören har inget ansvar gentemot kommunen avseende den allmänna anläggningen mer än sedanligt god samverkan och informationsutbyte.

Inom området finns förorenade massor som ska hanteras och saneras enligt praxis och lagstiftning. Vikt läggs på att anpassa den nya gång- och cykelvägens höjdsättning till befintlig omkringliggande infrastruktur i form av Valövägen, Ormingeringen och befintlig anslutande cykelväg i öst. Gång- och cykelvägens dagvatten hanteras i svackdike på gång- och cykelvägens insida, mot kvartersmarken.

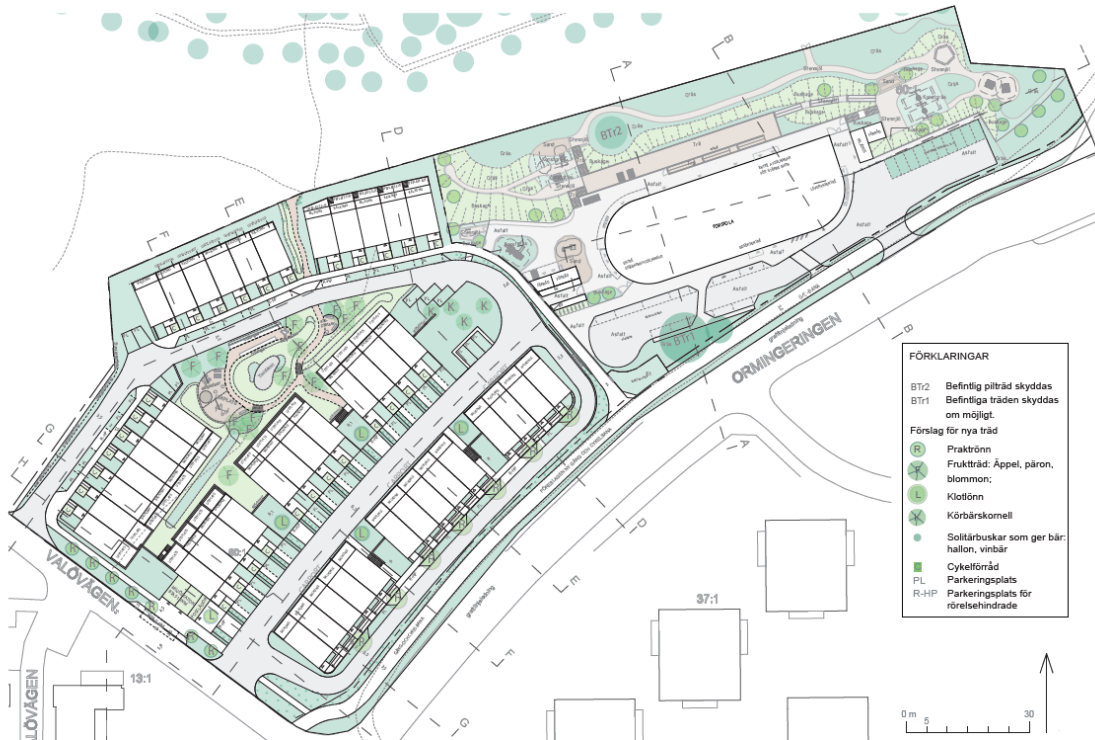




Figur 2. Illustrationsplan trafik och rörelsemönster.

### 3.2.2 Byggnation på kvartersmark

Stadsbyggnadsprojektet möjliggör för 47 bostäder i form av radhus och en förskola om cirka 200 förskoleplatser. All byggnation på kvartersmark kommer att utföras av utsedd exploitör.



### 3.3 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Området omgärdas av villabebyggelse men primärt av natur- och gatumark med nära anslutning till bostadsområde med flerfamiljshusbebyggelse. Områdets karaktär kommer vid genomförandet förändras från naturområde till bebyggt område vilket medför att utbyggnaden kommer ha en tydlig påverkan på fastighetsägare och boende under och efter byggtiden. Tillfällig trafikomläggning, eventuell flytt av busshållplats, damm och buller kommer vara 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 otrygghet för barn som har detta i sin direkta närmiljö. Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget innebära positiva konsekvenser för barn med anledning av uppförandet av en ny förskola och anläggande av en gång- och cykelväg. Då nya byggnader, och därmed liv och ljus planeras i ett läge som passeras på väg till och från busshållplats bedöms detta också öka den upplevda tryggheten både i området och på befintlig busshållplats Skarpövägen.

Den planerade gång- och cykelvägen förbättrar möjligheterna för fotgängare och cyklister att röra sig på ett tryggt och säkert sätt längs Ormingeringen samt stärker och förbättrar kopplingen och rörligheten österut mot Kummelbergets verksamhetsområde, Myrsjön och Telegrafberget.

### 3.4 Rättsligt genomförande

För genomförandet behöver markgenomförandavtal tecknas med utsedd exploatör, Nacka Volten AB.

Fastighetsbildning behöver ske för att bilda de fastigheter som via överlåtelseavtal och köpebrev ska överlätas till Nacka Volten 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

Inga aktiviteter avseende detta är planerade inom ramen för detta projekt

## 4 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Markanvisning, utskick	Redan genomförd
Antagen detaljplan*	Q2 2022 - planerad
Byggstart allmänna anläggningar	2023 Q2
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	2023 Q1
Start inflyttning	2023 Q3
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2023 Q3
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2024 Q4

Projektavslut	2025 Q2
---------------	---------

\*Tidplanen förutsätter att detaljplanen *inte överklagas*

## 5 Ekonomi

Stadsbyggnadsprojekt Volten är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår i Kraftledningsprojektet i Orminge där mark tidigare reserverat för luftledningar nu har markanvisats via tävling och detaljplanelagts. 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 50 miljoner kronor i överskott innan indexregleringar av markförsäljningsintäkt.

Det skattade utfallet av saneringskostnaden bedöms till cirka 10 000 000 vilket avser schakt, transport och mottagning av massor. Utifrån ett värsta scenario, vilket innefattar att Nacka kommun får schakta bort hela den gamla deponin, skulle projektet fortfarande gå med vinst. Projektet bedömer att risken för detta är låg, denna bedömning styrks bland annat av den promemoria, ”Förslag till platsspecifika riktvärden och beräkningar av förorenade massor”, som Ensucon tagit fram på uppdrag av kommunen. Ensucon kommer bland annat fram till att det inte är en miljömässigt försvarbar åtgärd att schakta bort den gamla deponin.

### 5.1 Budget

Projektet söker i samband med genomförandebeslut utökad budget med 14 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### 5.2 Projektkalkyl

VAD	PROGNOS (miljoner kronor)	BUDGET BEVILJAD (miljoner kronor)
<b>KOSTNADER</b>		
Planläggning	-5	-5,7
Utbyggnad gata, park, inklusive byggledning, projektledning med mera	-4	
Ledningsägarnas kostnader		
Markkostnader (inkl. sanering, riskkostnader med mera)	-10	
<b>SUMMA</b>	<b>19</b>	
<b>INTÄKTER</b>		
Detaljplaneintäkter	0	



Exploateringsersättning	0	
Vidarefakturerings ledningsägare	0	
<b>Övriga intäkter</b>		
Markförsäljning	69	69
<b>SUMMA Intäkter avrundat</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
<b>NETTO (inkl. markförsäljning)</b>	<b>50</b>	<b>69</b>

### 5.3 Finansiering

Projektet finansieras via markförsäljningsintäkter. Kostnader för planläggning, allmänna anläggningar och sanering bekostas av kommunen.

### 5.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Volten	84 548,0	84 548,0	60 545,0	60 545,0	202410

## 6 Risker

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

- Exploatören sanerar marken.
- Tids-/resursbrist inför genomförande.
- Möjlig anslutning VA bevakas.
- Ej detaljprojekterade allmänna anläggningar.
- Försämrad framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter till busshållplats Skarpövägen under utbyggnadstiden.
- Försenad produktion av bostadsbebyggelse vilket påverkar kommunens möjlighet att färdigställa allmänna anläggningar.
- Brist på etableringsytor i projektets långsmala arbetsområde

## 7 Kommunikation

En kommunikationsplan finns framtagen av kommunen. Information kommer att delges genom kommunens interna kanaler och projektets egen sida på [nacka.se](http://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 gång- och cykelväg samt svackdike är utbyggd, slutbesiktigad och godkänd under år 2023.

## 9 Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-05-07, §158	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisning genom anbudsförfarande	2019-05-13, §67	KS	Markanvisning genom anbudsförfarande
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilldelningsbeslut	2019-10-28 §316	KS	Tilldelningsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2020-02-28	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisningsavtal	2020-08-13	Expl.chef & KSO	Markanvisningsavtal
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-12-09 §288	MSN	Information inför samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2021-01-18	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2021-02-23 §23	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2021-10-20 §195	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan	2022-05-18	MSN	
	Genomförandebeslut		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		KSSU	
	Genomförandebeslut		KS	

<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Projektavslut		KS	

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

**Bastian Vreede**  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten Bygg och Anläggning

**David Bergh**  
Byggprojektledare  
Enheten Bygg och Anläggning