

Kommunstyrelsen

## **Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C, allmänna anläggningar, fastighet Orminge 60:1 m.fl., Boo**

*Utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för genomförandet*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C och 93102387 enligt bilaga 1 till detta ärende. Beslutet är villkorat av punkt 2 och 3 nedan.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C och 93102387 med -130 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2022-2024. Detta fördelat på 20 miljoner kronor i investeringsinkomster och -150 miljoner kronor i investeringsutgifter. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 3 nedan.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C och 93102387 med 25 miljoner kronor netto för år 2025 och framåt. Detta fördelat på 95 miljoner kronor i investeringsinkomster och -70 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C, 93102387, totalt genererar ett negativt netto om cirka 330 miljoner kronor. Detta fördelat i 250 miljoner kronor i intäkter som består av exploateringsersättning, stadsbidrag och ersättning från ledningsägare (ej intäkter från markförsäljning och tomträttsupplåtelse), samt i 580 miljoner kronor i kostnader.



## Sammanfattning

All genomförande av ny- och ombyggnad av allmänna anläggningar i Orminge centrum har samlats i ett eget stadsbyggnadsprojekt. Det innebär att genomförande av allmänna anläggningar inom respektive stadsbyggnadsprojekt/detaljplan inom planprogramområdet har lyfts ur dessa och samlats i projekt Samordning Orminge C. Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planprogramområdet ska finansieras genom exploateringsersättning från exploatörer, ersättning från ledningsägare, stadsbidrag, markintäkter och tomträttsupplåtelser från stadsbyggnadsprojekten i Orminge.

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Samordning Orminge C, 93102387, har tagits fram och omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar avseende färdigställande av etapp 4, deletapp 4:2 och deletapp 4:3, samt etapp 5, indelad i deletapp 5:1 och deletapp 5:2.

Genomförandebeslutet innehåller även en begäran om budget för deletapperna 4:2, 4:3, 5:1 och 5:2 avseende projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt en begäran om utökad budget för etapp 3.

Budget föreslås tilldelas för Samordning Orminge C, 93102387, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2022-2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, samt beviljas för år 2025 och framåt, med totalt -105 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 115 miljoner kronor i investeringsinkomster och -220 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Totalt genererar alla stadsbyggnadsprojekt, inklusive samordningsprojektet, inom planprogramområdet för Orminge centrum ett positivt netto om cirka 400 miljoner kronor till kommunen.

## Ärendet

Sedan 2018 har utbyggnaden av allmänna anläggningar pågått i Orminge centrum som en del av utvecklingen av stadsdelscentrum i Orminge, Boo, med målet att bygga minst 1500 bostäder och lokaler för ett tryggt, tillgängligt och attraktivt stadsdelscentrum för alla boende och verksamma. Ordlandet av allmänna platser inom planprogramområdet sker samordnat genom samordningsprojektet Orminge C, huvudprojektnummer 93102387. Syftet är att uppnå samordningsvinster samt en flexibel och effektiv hantering för utbyggnad av allmänna anläggningar i samordning med byggandet av bostadskvarteren då utbyggnaden utgör ett gemensamt infrastruktursystem för stadsbyggnadsprojekten. Samtliga allmänna anläggningar inom planprogramområdet byggs i kommunens regi.

Utbyggnaden har delats upp i etapper och sedan tidigare finns antagna utbyggnadspromemorior för etapp 1, etapp 2, etapp 3 och del av etapp 4, deletapp 4:1, samt beslut om beviljad budget för dessa delar.

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Samordning Orminge C, 93102387, har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att bygga ut allmänna anläggningar. Beslut för att genomföra de detaljplaner som är framtagna, under framtagande eller planeras tas fram i separata stadsbyggnadsprojekt. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar avseende färdigställande av etapp 4, deletapp 4:2 respektive 4:3, och etapp 5, deletapp 5:1 och 5:2, begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt en begäran om utökad budget för etapp 3.

Ut- och ombyggnation av allmänna anläggningar planeras i huvudsak inom markområden som tillhör kommunen. För resterande markområden krävs markförvärv, vilket sker inom ramen för respektive närliggande stadsbyggnadsprojekt inom planprogramsområdet.

Budget föreslås tilldelas Samordning Orminge C, 93102387, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2022-2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, samt beviljas för år 2025 och framåt, med totalt -105 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 115 miljoner kronor i investeringsinkomster och -220 miljoner kronor i investeringsutgifter.

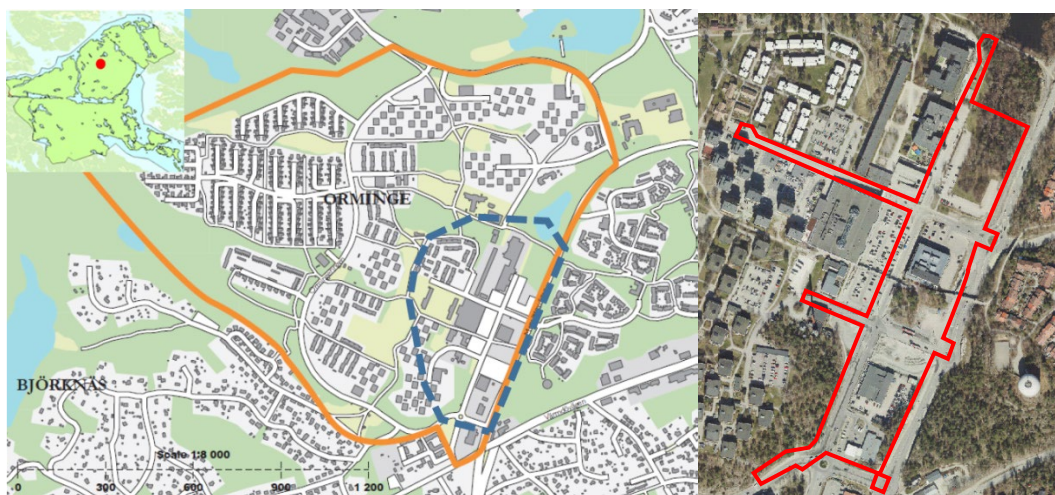


Bild 1: Rödmarkerat område visar utbyggnadsområdet för allmänna anläggningar. Instickskartan visar områdets geografiska läge. Blåstreckat område visar planprogrammets avgränsning.

### Utbyggnads-PM

Denna utbyggnadspromemoria berör allmänna anläggningarna som ska byggas inom Samordning Orminge C etapp 4, deletapp 4:2 respektive 4:3, och etapp 5, indelad i deletapp



5:1 och 5:2. Inom dessa deletapper föreslås utbyggnation av gator, cykelvägar, vatten och avlopp, el, fjärrvärme, belysning, dagvattenanläggning samt slutlig finplanering av de allmänna anläggningarna att ske.

- Deletapp 4:1 är under utbyggnad och samordnas med kvartersutbyggnaden inom Södra Sarvträsk. Återstående delar av etapp 4 utgör ombyggnad av Kanholmsvägen norr om Edövägen, gång- och cykelväg samt nya lokalgator i anslutning till kvarteret Norra Sarvträsk.
- Deletapp 4:2 avser främst utbyggnad av allmän plats inom detaljplan Ormingehus som antogs av kommunfullmäktige den 20 april 2020 och vann laga kraft den 14 juli 2020.
- Deletapp 4:3 avser främst utbyggnad av allmän plats inom detaljplan Sarvträsk som antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2022. Kommunfullmäktiges beslut är för närvarande överklagat.
- Deletapp 5:1 avser finplanering inom planprogramområdet för Orminge centrum och
- deletapp 5:2 utbyggnad av allmän plats inom stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen, 93101549.

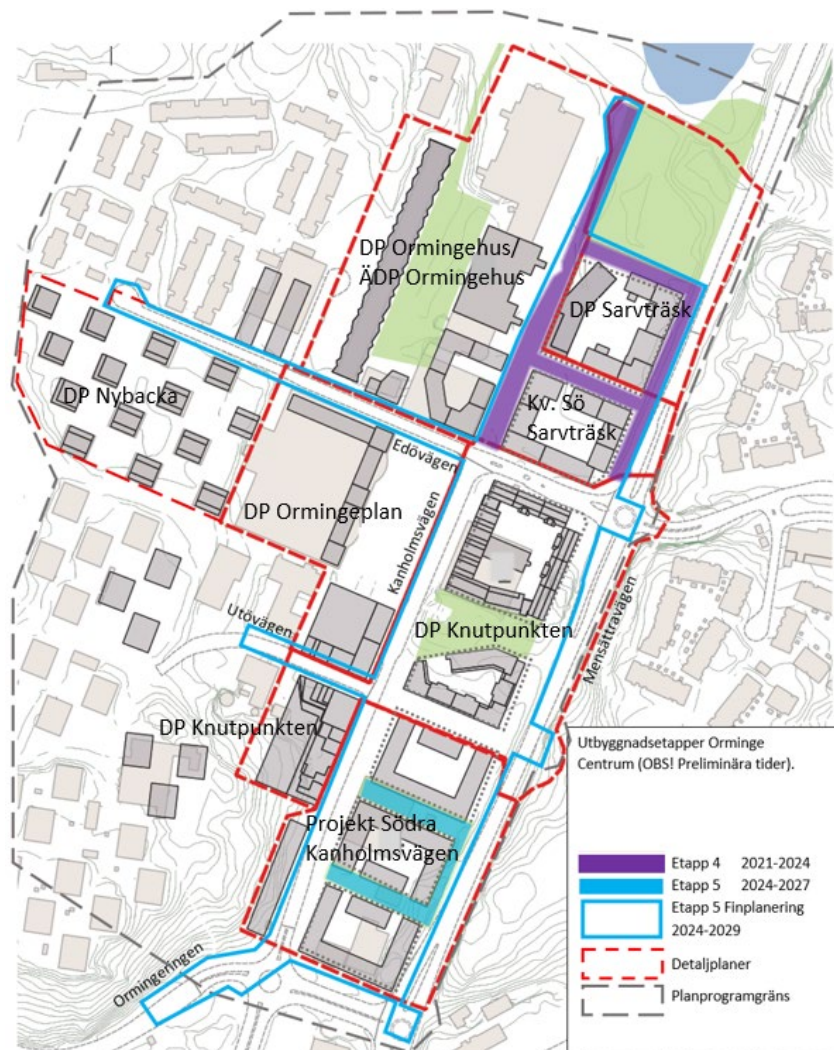


Bild 2: Karta som visar aktuella etappers utbredning samt ingående detaljplaner inom planprogramområdet för Orminge centrum.

Inriktningen är att berörda ledningsägares anläggningsarbeten ska inkluderas i entreprenaden för de allmänna anläggningarna inom ramen för beslutad budget.

Genomförandet av deletapperna inom etapp 4 beräknas påbörja kvartal 1 år 2023 och vara klart kvartal 1 år 2025. Utbyggnad av deletapp 4:3 är beroende av att detaljplan Sarvträsk vinner laga kraft. Genomförandet av etapp 5 beräknas påbörja kvartal 3 2023 och vara färdigställt 2029 under förutsättning att planerad detaljplan Södra Kanholmsvägen är framtagen och vunnit laga kraft. Finplanering sker i takt med att kvartersbyggnader färdigställs, vilket medför att en tidsförskjutning av kvartersutbyggnaden kan påverka projektets sluttider.

För att genomföra utbyggnaden krävs provisoriska åtgärder under byggtiden, till exempel omledning av bil-, buss-, gång- och cykelvägar längs Kanholmsvägen och Edövägen.

Närboende kan uppleva störningar under byggtiden, till exempel buller från arbetsfordon och grundläggningsarbeten. En del av arbetena kommer att behöva utföras nattetid, till exempel iordningställande för trafikomläggningar, för att minimera påverkan för busstrafiken och besöks trafik till centrumverksamheter.

Projektet planerar att ingå genomförandavtal med berörda ledningsägare i enlighet med gällande markavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare. Inom projekt Samordning Orminge C sker byggsamordning mellan kommunen och samtliga byggaktörer för att planera och utföra respektives arbeten samordnat, effektivt och säkert. Nära Orminge centrum finns en särskild logistikplats där stora transporter med t ex byggelement ska stanna och få klartecken att köra in i centrum.

Projektet bidrar till kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och planerar för tillfällig och permanent utsmyckning, till exempel tillfälliga muralmålningar och permanent utsmyckning av de nya rondellerna samt gångbron över Kanholmsvägen. Aktiviteter planeras för att engagera föreningar och de boende i arbetet.

Förslag till utbyggnads-PM bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

### Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgetram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt. Den del av budgeten som ligger efter den treåriga budgetramen för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2022–2024 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 1 039 miljoner kronor netto för år 2022-2024. Detta fördelat på 571 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 610 miljoner kronor investeringsutgifter.

Budget föreslås tilldelas för Samordning Orminge C, 93102387, med totalt -105 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 115 miljoner kronor i investeringsinkomster och -220 miljoner kronor i investeringsutgifter.

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Samordning Orminge		135,9	-360,3	-224,4	115,0	-220,0	-105,0	250,9	-580,3	-329,4

Den nya budgetbegäran föreslås fördelas på projektets etapper, enligt tabell 2 nedan.

*Föreslagen budget fördelat på etapp, miljoner kronor, tabell 2*

	Kostnader	Intäkter	Netto
Utökad budget Etapp 3	-25	5	-20
Etapp 4:2 och 4:3	-90	60	-30
Etapp 5	-105	50	-55
<b>Totalt</b>	<b>-220</b>	<b>115</b>	<b>-105</b>

Gällande projektets begäran om utökad budget för etapp 3 så beror kostnadsökningarna på att etappen har fått göra ett omtag kring projektering och upphandling av entreprenör, vilket även har resulterat i en tidsförskjutning av etappen. Vidare beror kostnadsökning på ökade priser på grund av det nya världsläget samt att risktillägget har höjts.

Inkomstbudgeten för etapp 3 har även ökat beroende på att exploateringsersättningarna beräknas öka då entreprenadindex har ökat. Etapp 3 avser arbeten för att utveckla befintlig bussgata.

Gällande deletapp 4:2 och 4:3 fördelas kostnaderna i tabell 2 enligt följande:

byggherrekostnad cirka 20 miljoner kronor, entreprenadkostnad cirka 65 miljoner kronor och risk cirka 5 miljoner kronor. Totalkostnaden för hela etapp 4, inklusive tidigare beslut för deletapp 4:1, uppgår till ett belopp om cirka 115 miljoner kronor. Det är en ökning från tidigare redovisad prognos i budgetbegäran för deletapp 4:1, då redovisade projektet en totalkostnadsprognos om 90 miljoner kronor för hela etapp 4. Största anledningen till att kostnadsprognosen ökat är ökade marknadspriser på grund av det nya världsläget. Projektet har även fått göra ett omtag kring projektering och upphandling av entreprenör som resulterat i en tidsförskjutning av etappen.

För etapp 5 så är kostnadsprognosen högre än vad som prognostiserats i tidigare beslut. Det beror på att det i aktuell budgetbegäran även, jämfört med senast redovisad prognos i utbyggnadspromemoria för etapp 3, ingår byggherrekostnader samt riskpåslag. Entreprenadkostnaden för etapp 5 beräknas till cirka 80 miljoner kronor, byggherrekostnaden till cirka 15 och riskpåslag på cirka 10 miljoner kronor.

*Medel per år, miljoner kronor, tabell 3*

	Budget =>2021			2022			Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Projektbudget																					
beviljad tom 2020	75,8	-286,1	-210,3	20,2	-66,0	-45,8	39,9	-8,2	31,7				0,0			0,0	135,9	-360,3	-224,4	KF	
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0				0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0			0,0			0,0				0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut			0,0	0,0		0,0	17,0	-118,0	-101,0	5,0	-33,0	-28,0	93,0	-69,0	24,0	115,0	-220,0	-105,0	KF	aktuellt ärende	
<b>Total</b>	<b>75,8</b>	<b>-286,1</b>	<b>-210,3</b>	<b>20,2</b>	<b>-66,0</b>	<b>-45,8</b>	<b>56,9</b>	<b>-126,2</b>	<b>-69,3</b>	<b>5,0</b>	<b>-33,0</b>	<b>-28,0</b>	<b>93,0</b>	<b>-69,0</b>	<b>24,0</b>	<b>250,9</b>	<b>-580,3</b>	<b>-329,4</b>			

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 4

Samordning Orminge	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	-5,0	-5,0
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturering ledningsarbeten	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0
Exploateringsersättning	0,0	7,0	5,0	93,0	105,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>17,0</b>	<b>5,0</b>	<b>88,0</b>	<b>110,0</b>

## Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Byggstart allmänna anläggningar	Etapp 4:2 Q1 2023 Etapp 4:3 Q3 2023 Etapp 5:1 Q3 2023 Etapp 5:2 2025
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Etapp 4:2 Q3 2023 Etapp 4:3 Q1 2024 Etapp 5:1-5:2 2029 (finplanering)
Projektavslut	2030 (avser huvudprojekt)

## Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

## Ekonomiska konsekvenser

All genomförande av ny- och ombyggnad av allmänna anläggningar i Orminge centrum har samlats i ett eget stadsbyggnadsprojekt. Det innebär att genomförande av allmänna





anläggningar inom respektive stadsbyggnadsprojekt/detaljplan inom planprogramområdet har lyfts ur dessa och samlats i projekt Samordning Orminge C. Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planprogramområdet ska finansieras genom exploateringsersättning från exploitörer, ersättning från ledningsägare, stadsbidrag, markintäkter och tomträttsupplåtelser från stadsbyggnadsprojekten i Orminge.

Totalkostnaden, inklusive tidigare beslutad budget, för projekt Samordning Orminge C, etapp 1-5, uppgår till 580 miljoner kronor. Totala intäkter till projektet uppgår till 250 miljoner kronor. Projektet bedöms totalt generera ett negativt netto om cirka 330 miljoner kronor till kommunen. I kommunstyrelsens beslut den 2 september 2019, § 254 avseende nivå för exploateringsersättning inom Orminge centrum, uppskattades det att den totala exploateringsersättningen skulle täcka cirka hälften av kommunens utgift för utbyggnad, avräknat den del som finansieras av stadsbidrag och ersättning från ledningsägare, av allmänna anläggningar inom Orminge centrum, andra halvan skulle täckas av markintäkter. Enligt nuvarande prognos väntas exploateringsersättningen täcka knappt 40 procent av utgifterna för utbyggnaden, följaktligen behöver markintäkter täcka drygt 60 % av utgifterna.

Totalt för alla ingående stadsbyggnadsprojekt, projekt Samordning Orminge C samt övriga stadsbyggnadsprojekt inom planprogramsområdet, beräknas utgifterna uppgå till cirka 730 miljoner kronor. De totala inkomsterna beräknas uppgå till cirka 1 130 miljoner kronor. Totalt genererar alla stadsbyggnadsprojekt inom planprogramområdet för Orminge centrum ett positivt netto om cirka 400 miljoner kronor till kommunen. Dessa siffror bygger på prognoser från stadsbyggnadsprojekten fram till 2030 och ska således betraktas med viss försiktighet.

*Prognos som visar totalekonomi för alla stadsbyggnadsprojekt inom planprogramområdet Orminge centrum, miljoner kronor, tabell 5*

	Kostnad	Intäkter	Netto
Projekt Samordning Orminge C	-580	250	-330
Kostnader (t.ex. plankostnad, markköp, markförberedande åtgärder, skyddsrum) - övriga stadsbyggnadsprojekt	-150		-150

Markförsäljning – övriga stadsbyggnadsprojekt		630	630
Tomträtt (totalt nuvärde) - övriga stadsbyggnadsprojekt		210	210
Övriga inkomster (t.ex. planintäkter) – övriga stadsbyggnadsprojekt		40	40
<b>Totalt</b>	<b>-730</b>	<b>1130</b>	<b>400</b>

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven eller försenad investering kommer varken kommunen eller externa byggaktörer att kunna genomföra sin utbyggnad som planerat. Kommunens och byggaktörernas projekt är sammanlänkande och har planerats gemensamt för att utbyggnaden ska kunna genomföras på ett rationellt sätt för samtliga inblandade inklusive boende i Orminge centrum och besökare. Även kollektivtrafikens utveckling påverkas om inte ombyggnationerna genomförs med avseende på kapacitet i trafiknätet och resenärsunderlag. Försäljning av kommunens mark skulle således också försenas vilket dels påverkar kommunens inkomster.

### Alternativ till tilldelning av budget

Om stadsbyggnadsprojektet inte tilldelas förslag till ny budget innebär det att projektet inte kan genomföra utbyggnaden av allmän plats som är nödvändig för de detaljplaner som har vunnit laga kraft eller antagits inom etapp 4.

Vidare skulle det innebära att de ingående stadsbyggnadsprojekt inom planprogramområdet för Orminge centrum som ej har hunnit till antagen detaljplan skulle behöva göra ett omtag i sin planering.

### 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. Kapitalkostnad och driftskostnad är beräknade på den tillkommande investeringen.

*Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 6*

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Samordning Orminge	5,6	5,6	0,3	0,3	202912

Aktivering kommer att ske löpande när anläggningarna färdigställs eftersom gatuarbetena inte färdigställs inklusive finplaneringen direkt utan används av trafikanter i mer provisoriskt utförande när anläggningen slutbesiktigats. Finplaneringen slutbesiktigas separat.

### **Konsekvenser för barn**

Utvecklingen av Orminge centrum innebär ett helt nytt centrum med tätare struktur, fler gång- och cykelbanor och blir en tryggare plats där fler människor rör sig under dygnets alla timmar. Centrumet är planerat för att vuxna och barn ska kunna röra sig på ett trafiksäkert och tryggt sätt och kommer att medföra många positiva egenskaper för barn när de vistas i centrum.

### **Bilagor**

- Bilaga 1 Utbyggnads-PM
- Bilaga 2 Ärendeöversikt

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Anläggningsenheten

Lisa Bergdahl/Johan Buhre  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Andreas Meister  
Byggprojektledare  
Anläggningsenheten