

2025-10-07

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2018-00247

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Pylonen, Del av Orminge 60:1, Boo

Utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Orminge 60 AB för del av fastigheten Orminge 60:1 inom stadsbyggnadsprojekt Pylonen, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 7 oktober 2025.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Pylonen med -6,7 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och -6,7 miljoner kronor i utgifter.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

3. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Pylonen enligt bilaga 3 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
4. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Pylonen med -5,3 miljoner kronor netto år 2025–2027. Detta fördelat på -4,0 miljoner kronor i inkomster och -1,3 miljoner kronor i utgifter.
5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Pylonen inklusive övriga kalkylposter som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett positivt netto om cirka 105,8 miljoner kronor. Detta fördelat på 123,2 miljoner kronor i inkomster, samt i -17,4 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Pylonen, beläget i Orminge, och innefattar en utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget. Beslutet är nödvändigt för genomförande av den detaljplan som kommunfullmäktige, parallellt med detta ärende, föreslås fatta beslut om att anta.

Projektet syftar till att skapa förutsättningar för cirka 200 bostäder samt bidra till finansieringen av markförläggningen av en högspänningsledning som tidigare genomförts ihop med Vattenfall och Boo Energi.

Kommunen är markägare till projektområdet, del av fastigheten Orminge 60:1. Markgenomförandeavtal som reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning samt ansvar- och kostnadsfördelning ingås med Orminge 60 AB.

I samband med detaljplanens genomförande avser exploatören bygga lokalgata, fem punkthus för bostäder samt en parkeringsyta inom kvartersmark. Inom allmän platsmark ska kommunen anlägga en ny gång- och cykelbana om cirka 45 meter, ihop med justeringar av befintlig infart från Skarpövägen.

Projektet Pylonen tilldelas budget om -12,0 miljoner kronor netto fördelat på -4,0 miljoner kronor i minskade inkomster och -8,0 miljoner kronor i ökade utgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt försäljning av kommunal mark. Projektet innehar budget för markförsäljningsinkomster sedan tidigare. Projektets genomförande bedöms därmed generera ett positivt netto om 105,8 miljoner kronor för kommunen.

Ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Pylonen och innefattar en utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget för stadsbyggnadsprojektet. Ärendet är nödvändigt för att genomföra den detaljplan som kommunfullmäktige, parallellt med detta ärende, föreslås fatta beslut om att anta.

Utbyggnadspromemorian beskriver utbyggnadens omfattning och hur utbyggnaden ska genomföras, markgenomförandeavtalet reglerar ansvars- och kostnadsprinciper för genomförandet av detaljplanen och begäran om budget innehåller medel nödvändiga för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Pylonen är ett av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i genomförandet av det så kallade kraftledningsstråket i Orminge där mark som tidigare

reserverats för luftledningar nu har markanvisats och planeras för bostäder. Inkomsterna från markförsäljningen ska delfinansiera markförläggningen av kraftledningsstråket. Investeringsutgiften för nedläggningen av kraftledningsstråket uppgår till cirka 140 miljoner kronor. Sammantaget överstiger prognosticerade inkomster från stadsbyggnadsprojekten som genomförs inom det tidigare kraftledningsstråket investeringsutgiften för nedläggningen.

Kommunen är markägare till projektområdet som utgörs av del av fastigheten Orminge 60:1. Fastigheten kommer efter antagande av detaljplan och detta genomförandebeslut samt fastighetsreglering att överlätas enligt bilagda avtal till Orminge 60 AB, nedan kallad exploatören, ett projektbolag skapat av Viktor Hansson AB. Inom projekt Pylonen kommer cirka 200 bostäder i form av lägenheter uppföras.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Kommunstyrelsen fattade den 7 maj 2018, §158, beslut om startbesked, och gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att bidra med bebyggelse utmed Skarpövägen som en önskvärd utveckling i strävan mot ett utvidgat men samtidigt mer sammanhållet Orminge. Stadsbyggnadsprojektets mål är att skapa byggrätter för bostäder i flerbostadshus i 6-8 våningar som samspelar med kringliggande bebyggelse.

Viktor Hanson har ingått ett samarbete med Storsala Projektutveckling AB och Derome BoPartner AB om genomförandet av projektet. Innan tillträdet av området kommer Storsala och Derome BoPartner att inträda som ägare i Orminge 60 AB. Viktor Hanson, Storsala och Derome BoPartner är överens om att Derome BoPartners koncernmoderbolag Derome AB, ska ställa ut borgensförbindelse avseende handpenning enligt överlåtelseavtalet.

Kommunen planerar nu för genomförande av detaljplanen och därmed behöver projektet ett genomförandebeslut.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

Projektmål

Projektets mål enligt start PM är att skapa byggrätter för bostäder i flerbostadshus i 6-8 våningar som samspelar med kringliggande bebyggelse. Framtagen detaljplan och bifogat markgenomförandeavtal skapar bebyggelse för cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i 6-8 våningar.

Markgenomförandeavtal

Kommunen föreslås ingå markgenomförandeavtal med exploatören.

Markgenomförandeavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning samt ansvars- och kostnadsfördelning. Upplåtelseformen för bostäderna inom projektområdet är inte reglerad i avtalet mellan kommunen och Viktor Hansson. Enligt nuvarande planering så kommer bostäderna att upplåtas med hyresrätt.

I markgenomförandeavtalets tillhörande överlåtelseavtal regleras köpeskilling för marken och när denna ska erläggas. Vidare reglerar markgenomförandeavtalet vilken part som ansvarar för byggnation inom kvartersmark respektive allmän platsmark där exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmark och kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Markgenomförandeavtalet innehåller även förtydligande avseende kommunens ansvar om föroreningar skulle upptäckas inom området. Området är dock sedan tidigare sanerat efter borttagandet av kraftledningsstolpar och inga tecken på vidare föroreningar finns.

Förslag till markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Utbyggnadspromemoria

Projektet ska i samband med detaljplanens genomförande anordna den allmänna plats som kommunen är huvudman för, vilket innefattar ut- och ombyggnad av gång- och cykelbana om cirka 45 meter och infarten från Skarpövägen som ska byggas om. Inom kvartersmark ska fem punkthus med tillhörande anläggningar uppföras, även en lokalgata inom området samt en parkeringsyta ska iordningsställas inom kvartersmark. Orminge 60 AB är ansvariga för utbyggnaden inom kvartersmark.

Byggstart beräknas ske under andra kvartalet 2027 och utbyggnaden beräknas vara färdigställd andra kvartalet 2032. Uppskattad tidplan inkluderar ett års tid för eventuellt överklagande av detaljplanen.

Förslag till utbyggnadspromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

Samordning och påverkan under byggtiden

För att tydliggöra exploatörens förutsättningar och möjliggöra ett smidigt och samordnat genomförande ska projektet efter laga kraftvunnen detaljplan ta fram en gemensam huvudtidplan där både kommunens och exploatörens arbeten ska tidsättas och samordnas så att ett effektivt genomförande kan ske.

Tilldelning av budget

Projekt Pylonen föreslås tilldelas budget om -12,0 miljoner kronor netto fördelat på -4,0 miljoner kronor i minskade inkomster och -8,0 miljoner kronor i ökade utgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för lantmäteriförrättning, projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt försäljning av kommunal mark.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet</i>	127,2	-9,4	117,8
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för genomförandeskedet fram till projektavslut</i>	-4,0	-8,0	-12,0
Ny projektbudget	123,2	17,4	105,8

Tidplan

Projektet har inför genomförandebeslut tagit fram en preliminär tidplan. Byggstart för allmän platsmark beräknas ske 2028 och vara färdigställd 2030. Detta då åtgärderna genomförs i två etapper, se utbyggnads-PM. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske 2027, under förutsättning att eventuellt överklagande av detaljplanen inte tar mer än

ett år och att lantmäteriförrättning kan genomföras skyndsamt efter laga kraftvunnen detaljplan. Projektet väntas kunna vara färdigställt 2032.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Start PM	Q2, 2018	
Tillstyrkt detaljplan i MSN	Q4 2022	4 år efter Start PM
Antagen detaljplan	Q4 2025	7 år efter Start PM
Genomförandebeslut	Q4 2025	7 år efter Start PM
Byggstart	Q2 2027	9 år efter Start PM
Färdigställt (<i>hela projektet klart för inflyttning</i>)	Q2 2032	14 år efter Start PM
Slutredovisning	Q4 2032	14 år efter Start PM

Tidplanen avviker från vad som redovisades i Start PM som beslutades gemensamt för tre av stadsbyggnadsprojekten inom Kraftledningsstråket i maj 2018. Den i Start PM redovisade tidplanen för Pylonen angav att markanvisning beräknades ske under 2018 ihop med start av detaljplanearbete. Detaljplanen beräknades kunna bli klar under 2021.

Tidplanen för projektet har inte kunnat efterlevas. Planerad markanvisning drog ut på tiden och tilldelning av markanvisningen kunde först ske i början av 2020. Därefter gick planläggning fort och detaljplanen tillstyrktes i MSN i december 2022 och gick upp för ett antagande. Vid det tillfället gick det dock inte att få genomförandeekonomi i projektet då omvärldsfaktorer lett till kraftiga kostnadsökningar och väsentliga räntehöjningar. Ett avtal om genomförande av projektet kunde därmed inte ingås med exploatören. På grund av de extraordinära omständigheterna i omvärlden pausades arbetet med projektet i samråd med exploatören under ett par år. Projektet återupptogs under 2024 och en förnyad granskning av detaljplanen genomfördes våren 2025.

Enheternas utredning och bedömning

Exploaterings-, plan- och anläggningsenheterna bedömer att genomförandet av stadsbyggnadsprojektet sammantaget medför positiva konsekvenser för kommunen och förordar att genomförandebeslut fattas.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster bedöms generera ett positivt netto till kommunen om 105,8 miljoner kronor.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

Projektet har tagit fram ett ekonomiskt beslutsunderlag för att bedöma projektets ekonomiska lönsamhet. Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 4. Kalkylår för underlaget är 2025.

Ekonomiska osäkerheter

Risken är låg för att oförutsedda markföroreningar skulle finnas inom området. Om föroreningar skulle upptäckas skulle det dock medföra ekonomiska konsekvenser. Området är sedan tidigare sanerat efter borttagandet av kraftledningsstolpar och inga tecken på ytterligare föroreningar finns. Projektet har arbetat med att minimera risker och total ekonomisk risk i projektet budgeteras nu till cirka 1,5 miljoner kronor. Beloppet tar inte höjd för oförutsedda markföroreningar då risken bedöms som så pass låg.

Ekonomiska risker

Det finns ingen risk för att köpeskillingen blir lägre än förväntat om index skulle utvecklas negativt från avtalets ingående till och med tillträde till fastigheten då negativ indexering av köpeskillingen har avtalats bort.

De anläggningar som kommunen ska bygga ut är av begränsad omfattning samt tekniskt okomplicerade. Risken för ökade utgifter är därför låg i förhållande till projektets totala ekonomiska netto. Även om kraftiga kostnadsökningar för kommunens åtaganden skulle uppstå kommer projektet ändå att generera ett omfattande ekonomiskt överskott.

Skulle projektet med tillhörande markförsäljning inte kunna genomföras, på grund av att detaljplanen inte vinner laga kraft eller andra omständigheter, kommer markförsäljningsinkomsterna att utebli. Detta skulle ha en negativ påverkan på kommunens totala investering i kraftledningsstråkets markförläggning av kablar.

Känslighetsanalys

Projektets kvarstående större ekonomiska aktivitet är inkomsten från markförsäljning som sker i samband med tillträde av fastigheten. Tillträde till fastigheten sker när lantmäteriförrättningen vinner laga kraft, vilket antas kunna ske cirka 6 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

På utgiftssidan ska projektet genomföra mindre åtgärder på allmänna anläggningar till ett kalkylerat värde på cirka 5 miljoner kronor, denna kostnadspost inkluderar 1,5 miljoner kronor i risk och kostnadsutveckling. Vidare kommer projektet ha utgifter för ledning och styrning samt administration på cirka 2,3 miljoner kronor. Till detta kommer kostnader kopplade till marköverlåtelsen såsom lantmäterikostnader och avgifter på cirka 0,5 miljoner kronor. Utgifterna ska minimeras och arbete med detta sker kontinuerligt inom projektet. Dock är marginalerna i projektet sådana att risken för kostnadsökningar som överstiger intäkterna är i princip obefintliga.

Känslighetsanalysen pekar därför på låg känslighet under genomförandeskedet.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis bedömer projektet att genomförandet är en lönsam investering för kommunstyrelsen.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafikenämnden.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad		Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	år 1	Total kapitalkostnad år 1			
Pylonen	0,3	0,3	0,0	0,0	203112

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Utebliven investering leder till utebliven markköpeskilling om cirka 118,3 miljoner kronor och att förslaget till detaljplan inte kan genomföras. Detta skulle innebära att stadsbyggnadsprojektet istället medför ett negativt projektnetto.

Projektets påverkan på kommunens mål

Övergripande mål

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål avseende *Maximalt värde för skattepengarna* genom att bidra med ett ekonomiskt överskott vilket finansierar tidigare genomförd markförläggning av kraftledningsstråket i Orminge.

Genom att skapa nya attraktiva bostäder i kollektivtrafikhärläge bidrar projektet positivt till målet om *Attraktiva stads- och livsmiljöer*.

Projektet bidrar positivt till målet *Stark och balanserad tillväxt* genom att tillskapa bostäder som möjliggör för fler Nackabor.

Projektets koppling till mål och budget

Projektets genomförande bidrar positivt till resultatindikatorerna under *Stark och balanserad tillväxt* genom att bidra till befolkningsökning, antal färdigställda bostäder, soliditet och en högre självfinansieringsgrad av investeringar.

Kommunikation

Ormingebor ska få tydlig information och möjlighet att påverka utvecklingen av Orminge. Syftet är att informera, väcka engagemang och föra dialog. Målet är ökat engagemang och förståelse för Orminges utveckling genom att berätta och återkoppla löpande, bjuda in till dialog och samverkan samt att använda www.nacka.se/orminge

som huvudkanal. Stadsutvecklingen ska utgå från Orminges värden och vara ”välkomnande under tiden”.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära negativa konsekvenser för barn. Befintlig naturmark och området för kraftledningsstråk bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men planförslaget får en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Västra Orminge.

Konsekvenser för klimat och miljö

Baserat på plankartan har en klimatberäkning för uppförandet av detaljplanen genomförts. Beräkningarna visar ett utsläpp på 14 251 ton CO₂e, fördelat på antalet förväntat boende i området är siffran 34 CO₂e ton/person. Per byggd BTA blir siffran 424 kg CO₂e/m². Planerad BTA för detaljplaneprojektet ligger i linje med underlaget från Översiktsplanen. Av utsläppen som genereras av att genomföra detaljplanen står byggnaderna för 83% av utsläppen. I genomförande av projektet är det möjligt att jobba med att reducera byggnadernas klimatpåverkan genom klimatsmarta byggmaterial, reducera ytor för källare och garage samt se över byggnadernas energiprestanda i driftskede.

Inom planområdet säkerställs skyfall och dagvattenhantering genom genomsläppliga ytor, (parkeringsyta) där vatten kan ansamlas, fördröjning genom växtbäddar och avrinning mot natur. Även fördröjningsmagasin inom kvartersmark kan vara aktuellt.

Bebyggelse är till viss del anpassad till topografin med tillgång till gröna utemiljöer, närnatur och bevarande av träd över viss stamdiameter. Detta ger förutsättningar för bevarande av spridningssamband. Det finns närliggande grön- och vattenområden dit det är möjligt att ta sig till fots. Kompensationsåtgärder i form av återplanterande av träd och planteringar inom planområdet föreslås i detaljplanen för att bibehålla spridningssamband och stärka biodiversitet.

Delar av planområdet planläggs som allmän plats i form av naturmark samt genom en gång- och cykelväg på allmän plats som ansluter planområdet till övrigt gång- och cykelvägnät. Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge vilket bidrar till målet om hållbart resande. Bostäderna planeras vidare så att alla får tillgång till en tyst sida för att uppnå hållbarhetsmålet om ”En god ljudmiljö”.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 7 oktober 2025

Bilaga 1. Ärendeöversikt

Bilaga 2. Markgenomförandavtal

Bilaga 3. Utbyggnads-PM

Bilaga 4. Ekonomiskt beslutsunderlag

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Heléne Hill
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsutveckling

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten

Kristina Nitsch
Planarkitekt
Planenheten

Clara Lindell
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Byggnadsfirman Viktor Hanson AB
- Storsala Projektutveckling AB
- Derome BoPartner AB