

2025-11-13
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS-2018-00248

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Amperen, fastighet Orminge 60:1, Boo

Utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Mjöbäcksvillan 16 AB för del av fastigheten Orminge 60:1 inom stadsbyggnadsprojekt Amperen, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 13 november 2025.
2. Kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Amperen med 6,1 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 12,3 miljoner kronor i inkomster och 6,2 miljoner kronor i utgifter.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.
3. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Amperen enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad den 13 november 2025 och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
4. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Amperen med -8,1 miljoner kronor netto år 2025–2027. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och 8,1 miljoner kronor i utgifter.
5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Amperen som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett positivt netto om cirka 55,4 miljoner kronor. Detta fördelat på 77,7 miljoner kronor i inkomster, samt i 22,3 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

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

Projektet syftar till att skapa förutsättningar för cirka 68 bostäder samt bidra till finansieringen av markförläggningen av en högspänningsledning som tidigare genomförts.

Kommunen är markägare till projektområdet, fastigheten Orminge 60:1. Markgenomförandeavtal ingås med Mjöbäcksvillan 16 AB (nedan exploatören) vilket reglerar överlåtelse av kvartersmark, fastighetsrättsliga frågor, genomförande av exploatering med mera.

I samband med detaljplanens genomförande avser exploatören ansvara för utbyggnad av kvartersgator, bostäder, parkering och en transformatorstation inom kvartersmarken. Kommunen avser ansvara för utbyggnad av naturstig, gångbana och skyfallsdiken samt ombyggnad av befintlig gångbana och infart till projektområdet inom allmän platsmark. Kommunen avser även att finansiera kapacitetshöjande åtgärder för en befintlig dagvattenledning och kompensationsåtgärder i dagvattenrening utanför planområdet.

Stadsbyggnadsprojekt Amperen tilldelas en budget om – 2 miljoner kronor netto fördelat på 12,3 miljoner kronor i inkomster och 14,3 miljoner kronor i 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. För projektets totala budget resulterar det i en budget om 55,4 miljoner kronor netto fördelat på 77,7 miljoner kronor i inkomster och 22,3 miljoner kronor i utgifter.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål genom att tillskapa attraktiva livsmiljöer med mark för rekreation och bostäder när markförläggning av luftburna kraftledningar genomförts för att bland annat uppnå miljö- och hälsovinster.

Ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Amperen och innefattar en utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget för stadsbyggnadsprojektet. Förslag till beslut är nödvändiga 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

Projektområdet är beläget längs Ormingeringen i Orminge och utgörs av mark som tidigare omfattades av ledningsrätt för högspänningsledningar. Stadsbyggnadsprojektet Amperen är ett av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i Kraftledningsprojektet i samma geografi. Mark som tidigare varit reserverad för luftburna kraftledningar som nu markförlagts har markanvisats via tävling och detaljplanelagts.

Kommunen är markägare till projektområdet, del av fastigheten Orminge 60:1. Kvartersmarken kommer efter lagakraftvunnen detaljplan, fastighetsbildningsbeslut och detta genomförandebeslut överlåtas enligt bilagda avtal till Mjöbäcksvillan 16 AB.

Kommunstyrelsen fattade 2018 inriktningsbeslut och gav miljö och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området. Markanvisningsavtal tecknades i augusti 2019.

Syftet med stadsbyggnadsprojekten är att bidra med bebyggelse utmed Ormingeringen i strävan mot ett utvidgat men samtidigt mer sammanhållet Orminge. Projektområdet föreslås möjliggöra ett väl integrerat bostadsområde som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Stadsbyggnadsprojektets mål är att skapa byggrätter för cirka 68 radhusbostäder och som helhet generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

Mjöbäck Entreprenad AB och Västkuststugan AB har ingått ett samarbete genom det gemensamt ägda projektbolaget Mjöbäcksvillan 16 AB (nedan exploatören). Mjöbäck Entreprenad AB och Västkuststugan AB har åtagit sig att gå i borgen (proprieborgen). Det innebär att de båda bolagen svarar solidariskt med exploatören gentemot kommunen för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger exploatören enligt bilagda avtal.

Markgenomförandeavtal

Kommunen föreslås ingå markgenomförandeavtal med exploatören.

Markgenomförandeavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning samt ansvar- och kostnadsfördelning.

Till markgenomförandeavtalet tillhörande överlåtelseavtal regleras köpeskilling för överlåtelseområdet och när denna ska erläggas. Vidare reglerar markgenomförandeavtalet exploatörens ansvar för utbyggnation av kvartersmark och kommunens ansvar för utbyggnation av allmän platsmark. Markgenomförandeavtalet reglerar även kommunens ansvar för att bekosta eventuell erforderlig sanering eller efterbehandling om det skulle påträffas massor med föroreningshalter över tillåten nivå inom överlåtelseområdet utifrån detaljplanens berättigade markanvändning. Området är dock sedan tidigare sanerat efter kraftledningsstolpar och inga tecken på vidare föroreningar finns.

Förslag till markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Utbyggnadspromemoria

En utbyggnadspromemoria har tagits fram, se bilaga 3. Projektet ska i samband med detaljplanens genomförande ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Det innefattar utbyggnad av naturstig, gångbana och skyfallsdiken samt ombyggnad av befintlig gångbana och infart till projektområdet. Det innefattar även kapacitetshöjande åtgärder i en befintlig dagvattenledning och kompensationsåtgärder avseende dagvattenrening utanför planområdet. På kvartersmark ska bostäder, kvartersgator, parkering och en transformatorstation byggas. Mjöbäcksvillan 16 AB är ansvarig för utbyggnaden inom kvartersmark.

Byggstart beräknas ske under hösten 2027 med anledning av att ett överklagande av detaljplanen bedöms som sannolikt. Beslut om fastighetsbildning och bygglov behöver också vinna laga kraft innan byggstart kan ske. Utbyggnaden beräknas vara färdigställd under 2032.

Samordning och påverkan under byggtiden

För att tydliggöra projektets förutsättningar och möjliggöra ett smidigt och samordnat genomförande reglerar markgenomförandeavtalet skyldigheter för exploatören att samordna och anpassa de entreprenader som kommer att genomföras i projektområdet avseende exempelvis tid och utformning. Berörda parter ska kontinuerligt hålla samordningsmöten. En promemoria om produktionsförutsättningar med bland annat en produktionstidplan och arbetsområden ska tas fram i god tid inför att bygghandlingar färdigställs. Promemorian ska ligga till grund för genomförandet och följas upp kontinuerligt.

Förslag till utbyggnadspromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

Tilldelning av budget

Kommunfullmäktige föreslås tilldela Amperen budget om – 2 miljoner kronor netto fördelat på 12,3 miljoner kronor i inkomster och 14,3 miljoner kronor i 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. Tilldelning av efterfrågad budget medför en ny total projektbudget om 55,4 miljoner kronor netto.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet</i>	65,4	8	57,4
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för genomförandeskedet fram till projektavslut</i>	12,3	14,3	-2
Ny projektbudget	77,7	22,3	55,4

Tidplan

Projektet har inför genomförandebeslut tagit fram en preliminär tidplan. Byggstart för allmän platsmark beräknas ske 2027. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske 2027, under förutsättning att beslut om att anta detaljplaneförslaget, beslut om fastighetsbildning och beslut om bygglov vinner laga kraft. Byggnationen bedöms kunna vara färdigställd 2032.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Inriktningsbeslut	Kvartal 2, 2018	
Tilldelningsbeslut markanvisning	Kvartal 3, 2019	Ett år efter inriktningsbeslut
Antagen detaljplan	Kvartal 1, 2026	Över 6 år efter tilldelningsbeslut
Genomförandebeslut	Kvartal 1, 2026	Över 6 år efter tilldelningsbeslut
Lagakraftvunnen detaljplan	Kvartal 2, 2027	Ett år efter antagandebeslut
Byggstart	Kvartal 3, 2027	Inom ett halvår från LKDP
Färdigställt	2032	5 år från byggstart
Slutredovisning	2032-2033	Inom ett halvår från färdigställt

Tidplanen avviker från vad som redovisades vid inriktningsbeslut. Den i Start PM redovisade tidplanen för Amperen angav att markanvisning beräknades ske under 2018 parallellt med start av detaljplanearbete. Detaljplanen beräknades vara klar under 2021.

Tidplanen för projektet har inte kunnat efterlevas. Planerad markanvisning drog ut på tiden, markanvisningsavtal tecknades i augusti 2019. Planförslaget har haft tidspåverkande faktorer som omarbetning av uppdelning mellan kvartersmark och allmän platsmark samt komplexa frågeställningar kring dagvatten- och skyfallshantering.

Tidplanen kan behöva förskjutas om ett eventuellt överklagande av detaljplanen tar längre tid än ett år. Tidplanen kan genomföras snabbare än beräknat om beslut att anta detaljplanen inte överklagas.

Enheternas utredning och bedömning

Exploaterings-, plan- och anläggningsenheten 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 cirka 55,4 miljoner kronor.

Projektnetto

Projektnettot avviker från vad som tidigare prognosticerats och presenterats i samband med tilldelningsbeslut för markanvisning som beslutades av kommunstyrelsen 2019-04-01 §128. Anledningen är att inga kostnader för genomförandeskedet tidigare tagits med i projektets beviljade budget samt att köpeskillingen för överlåtelseområdet justerats upp med indexutvecklingen i enlighet med markanvisningsavtalet.

Ekonomisk jämförelse och förändring, tabell 3

Tidigare redovisat projektnetto	
Projektnetto redovisad vid inriktningsbeslut 2019	57 387 000 kr
Avvikelse utgifter	
Budget för genomförandeskede AA (ej tidigare skattat), inklusive påslag för risk och komplexa markförhållanden	- 12 200 000 kr
Projektledning/avtalsuppföljning KM under genomförandeskedet (ej tidigare skattat)	- 1 800 000 kr
Tillkommande kostnader för hantering av detaljplan fram till laga kraft	- 250 000 kr
Avvikelse utgifter reviderat inriktningsbeslut	- 14 250 000 kr
Avvikelse inkomster	
Indexering av markpris	12 280 000 kr
Avvikelse inkomster reviderat inriktningsbeslut	12 280 000 kr
Avvikelse projektnetto genomförandebeslut	- 1 970 000 kr

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 från 2025. För utförandet av de allmänna anläggningarna har ett påslag om 20 procent för risk och komplexa markförhållanden inkluderats.

Köpeskillingen är också defensivt prognostiserad då volymen ljus BTA kan bli högre och regleras genom tilläggsköpeskillning samt att ytterligare indexuppräknning fram till datum för tillträde kan komma att ske.

Ekonomiska osäkerheter

Om oförutsedda markföroreningar skulle upptäckas inom planområdet skulle det kunna medföra negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen. Risken för att oförutsedda föroreningar skulle påträffas inom området har dock bedömts som väldigt låg. Området är sedan tidigare sanerat efter kraftledningsstolpar och det finns inga tecken på att ytterligare föroreningar skulle finnas. Totalt ekonomiskt riskpåslag i projektet budgeteras till 1,7 miljoner kronor med anledning av att riskminimerande åtgärder vidtagits under planskedet. Riskpåslaget innefattar inga kostnader för efterbehandlingsåtgärder med anledning av oförutsedda föroreningar då risken bedömts som väldigt låg.

Ekonomiska risker

Med anledning av skrivelser i överlåtelseavtalet, bilaga 2, kan inte köpeskillingen bli lägre än redovisad nivå även om index skulle utvecklas negativt från avtalets ingående till och med tillträdet.

De anläggningar som kommunen ska bygga ut är av begränsad omfattning samt har ett relativt enkelt tekniskt utförande. Risken för ökade utgifter är därför låg i förhållande till projektets totala ekonomiska netto. Även i de fall betydande kostnadsökningar för kommunens åtaganden skulle uppstå bedöms projektet generera ett ekonomiskt överskott.

Om planerad marköverlåtelse inte kan genomföras, på grund av att detaljplanen inte vinner laga kraft eller andra omständigheter, kommer intäkterna från projektet att utebli. Detta skulle ha en negativ påverkan på kommunens totala investering i kraftledningsstråkets markförläggning av kablar.

Känslighetsanalys

Projektets enskilt största ekonomiska post utgörs av köpeskillingen från marköverlåtelsen. Tillträde till överlåtelseområdet sker när lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut vinner laga kraft, vilket antas kunna ske cirka 6 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen ska utföra begränsade åtgärder inom allmän platsmark som påverkar projektets investeringsutgifter. Prognostiserad kostnad för kommunens åtaganden av detaljplanens genomförande av allmänna anläggningar uppgår till cirka 12,2 miljoner kronor räknat från genomförandebeslut och framåt. Posten inkluderar 1,7 miljoner kronor i påslag för risk och indexutveckling samt 3,5 miljoner kronor i påslag för byggherrekostnader.

Vidare uppgår prognostiserad kostnad för kommunens åtaganden i samband med detaljplanens genomförande av kvartersmarken till cirka 1,8 miljon kronor. Kostnadsposten innehåller 0,3 miljoner kronor för förrätningskostnader som avser planerad fastighetsbildning och 1,5 miljon kronor som avser kommunens kostnader för bland annat projektledning, samordningsarbete, proaktivt bygglovsarbete, uppföljning av markgenomförandeavtalet samt projektadministration fram till projektavslut.

Projektet kommer att arbeta med kontinuerlig kostnadskontroll i genomförandeskedet. Med anledning av att ett positivt projektnetto uppnås med goda marginaler är risken för kostnadsökningar som överstiger förväntade intäkter låga.

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

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad
0,54	0,54	0,04	0,04

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Utebliven investering leder till att förslaget till detaljplan inte kan genomföras och i förlängningen att markköpeskillingen om cirka 72 miljoner kronor uteblir och medför ett negativt projektnetto för stadsbyggnadsprojektet.

Projektets påverkan på kommunens mål

Övergripande mål

Genom att tillskapa väl gestaltade radhusbostäder i harmoni med befintlig terräng och i ett kollektivtrafikenära läge bidrar projektet positivt till målet om *Attraktiva stads- och livsmiljöer*. Förslaget syftar även till att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar positivt till målet *Stark och balanserad tillväxt* genom att möjliggöra för fler bostäder som skapar förutsättningar för fler Nackabor.

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

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.

Bostadsmål och antal arbetsplatser

Projektet bidrar till bostadsmålet för *Övriga Nacka* genom att möjliggöra för cirka 68 radhusbostäder.

Kommunikation

Kommunen och exploitören ska samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med genomförandet av detaljplanen.

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

Förslaget bedöms inte leda till några betydande negativa konsekvenser för barn. Området där det tidigare kraftledningsstråket funnits bedöms inte hysa några större rekreativa värden. Förslaget innebär att området blir väl gestaltat och inbjudande. Förslaget får dock anses medföra en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Västra Orminge.

Konsekvenser för klimat och miljö

En klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Projektets klimatpåverkan är drygt 4100 ton koldioxidekvivalenter. Projekts stora utsläppsposter är uppförande och drift av byggnad samt utsläpp kopplade till bilkörningen som detaljplaneområdet kommer generera. Amperen har relativt sett ganska stora utsläpp från förändrad markanvändning, vilket till stor del kompenseras av planområdets tillkommande parker.

Planförslaget innebär att, med undantag för sydvästra och sydöstra delarna av området där ambitionen är att spara ett antal större tallar samt ett naturmarksparti längs Ormingeringen, de flesta av de befintliga träden kommer att behöva fällas i samband med utbyggnad. Den föreslagna exploateringen innebär att del av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse. Bebyggelse inom området kan komma att bidra till att ett lokalt barrskogssamband försvagas och vissa spridningssamband kommer eventuellt att gå förlorade. I stort minskar grönområdena inom planområdet.

Kompensationsåtgärder föreslås i detaljplanen för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärkande av biodiversitet genom exempelvis återplantering av träd och planteringar inom planområdet. Inom detaljplaneområdet skyddas ek samt värdefull mark och vegetation.

Projektet ska främja ekologisk hållbarhet genom att integrera gröna värden såsom energieffektiva byggnadsmaterial, god tillgång till kollektivtrafik och närhet till naturreservat med mera.

Ett genomförande av detaljplanen har inte bedömts komma att påverka mindre hackspett på ett sådant sätt att bevarandestatus försämras eller att förbud enligt artskyddsförordningen riskerar utlösas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en liten del av kopparödlands habitat förvinns. Då det endast handlar om ett intrång av begränsad omfattning bedöms inte artens bevarandestatus påverkas negativt. Därmed bedöms det inte heller föreligga någon risk för att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses.

Genom höjdsättning och anpassning av vägar och marken närmast byggnader är det med nuvarande planutformning möjligt att hantera risker för översvämning för befintlig och ny bebyggelse.

För att uppnå en god ljudmiljö uppfylls trafikbullerförordningens riktvärden för buller inom planområdet.

Området bedöms inte vara påverkat av föroreningar i någon högre grad, och kriterierna för känslig markanvändning (KM) kommer kunna uppfyllas.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 november 2025

Bilaga 1	Ärendeöversikt
Bilaga 2	Markgenomförandeavtal
Bilaga 3	Utbyggnadspromemoria
Bilaga 4	Ekonomiskt beslutsunderlag

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Lucas Sandberg
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Clara Lindell
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Heléne Hill
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsutveckling

Beslutet ska skickas till:

Mjöbäcks Entreprenad AB
Västkuststugan AB