

2025-11-13

UTBYGGNADS-PM

KFKS-2018-00248

Projek Amperen 97103651

Utbyggnads-PM Amperen, Kraftledningsstråket, Orminge

Stadsbyggnadsprojekt, Detaljplan för Amperen, Kraftledningsstråket, Orminge,
Orminge 60:1 i kommundelen Boo, Nacka kommun



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

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Förutsättningar	3
2.1	Område och avgränsningar	3
3	Utförande	4
3.1	Markägförhållanden	4
3.2	Utbyggnad	4
3.2.1	Allmänna anläggningar	5
3.2.2	Byggnation på kvartersmark	6
3.3	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	8
3.4	Rättsligt genomförande	8
3.5	Konsten att skapa stad	8
4	Tidplan	9
5	Ekonomi	9
5.1	Budget	9
5.2	Projektkalkyl Allmänna anläggningar	9
5.3	Driftskostnader för allmänna anläggningar	10
6	Risker	10
7	Kommunikation	11
8	Rapportering	11
8.1	Avslut och överlämnande	11

I Sammanfattning

Nacka kommun har tecknat ram- och genomförandeavtal med nätägarna i Stockholms Ström samt medfinansieringsavtal med Boo Energi, avseende markförläggning av tidigare befintliga luftburna kraftledningar. Åtgärden syftar till att frigöra mark för ny bebyggelse i attraktiva lägen inom Orminge.

Projektet Amperen utgör en del av det samlade utvecklingsinitiativet ”Kraftledningsstråket”, vilket omfattar tre separata detaljplaner. Det övergripande syftet med Kraftledningsstråket är att möjliggöra ny bebyggelse längs Ormingeringen och Skarpövägen, i linje med ambitionen att utveckla Orminge till en mer sammanhållen och utvidgad stadsdel. Detaljplanerna syftar till att skapa tre väl integrerade bostadsområden med god tillgänglighet för kollektivtrafik, bil, cykel och gång. Inom en av detaljplanerna föreslås även en utbyggnad av förskoleverksamhet.

Målet med projektet Amperen är att möjliggöra byggrätter för cirka 68 väl gestaltade radhusbostäder, i samklang med den omgivande bebyggelsen.

Projektet bedöms sammantaget generera ett ekonomiskt överskott för Nacka kommun.

2 Förutsättningar

Planområdet omfattar en del av fastigheten Orminge 60:1, vilken ägs av Nacka kommun.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att planen vinner laga kraft, att erforderlig fastighetsbildning genomförs samt att markgenomförandeavtal ingås med utsedd exploatör.

2.1 Område och avgränsningar

Planområdet omfattar en del av fastigheten Orminge 60:1 i Boo, vilken ägs av Nacka kommun. Området utgör en tidigare ledningsgata, är kuperat och består huvudsakligen av berg. Idag går det en gång- och cykelbana genom området vars funktion delvis ska ersättas i nytt läge, medan övriga ytor är obebyggda sedan kraftledningen avlägsnats.

Det föreligger viss risk för att bergmassorna innehåller sulfidhalter, vilket kan kräva särskild hantering inom ramen för projektet. Denna fråga ska dock hanteras av den exploatör som utses. Vad gäller risken för markföroreningar bedöms denna som mycket låg. Området har inte tidigare tagits i anspråk annat än som ledningsgata för högspänningsledningar. I samband med avetableringen har Vattenfall och Boo Energi genomfört sanering vid tidigare stolpplaceringar, och området har därefter friklassats av tillsynsmyndigheten. Markförhållandena inom de delar av området som planeras att anläggas av kommunen bedöms som relativt goda.



Översiktskarta över projektområdet.

3 Utförande

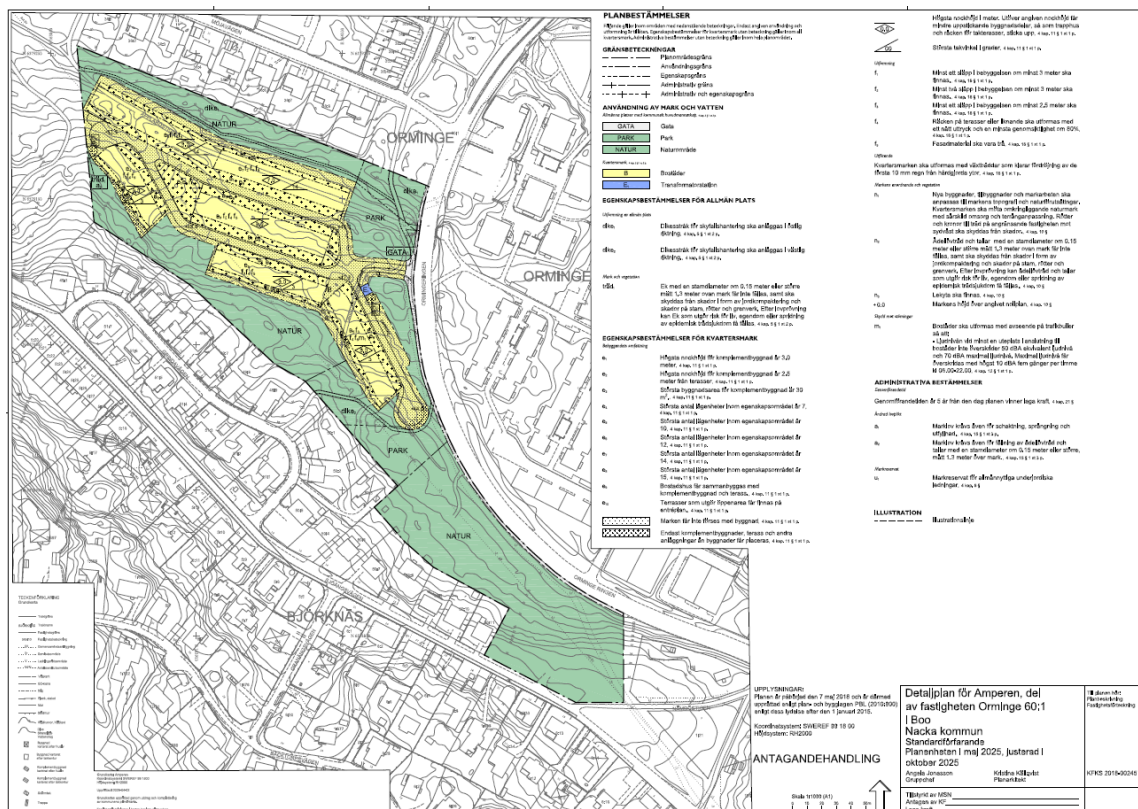
3.1 Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Nacka kommun, men avses, efter att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, överlåtas till Mjöbäcksvillan 16 AB i enlighet med bifogat överlåtelseavtal. De tillkommande gatorna kommer att utgöra kvartersmark och ägas av exploatören. Nacka kommun kommer fortsatt att äga den allmänna platsmarken inom området samt ansvara för drift och förvaltning av de allmänna anläggningarna.

3.2 Utbyggnad

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.

3.2.1 Allmänna anläggningar



Stadsbyggnadsprojektet har ännu inte påbörjat detaljprojektering av de allmänna anläggningarna. De anläggningar som ska projekteras och byggas ut av kommunen omfattar följande:

- Flytt av befintlig stig (Äpplaröstigen), som idag ligger inom planlagt område för kvartersmark. Stigen ska utformas som en naturstig som följer den befintliga terrängen
- Omledning av befintlig gångbana (Grindastigen), vilken ska ledas utmed Ormingeringen. Detta kräver kompletterande åtgärder såsom kantstenssättning mot körfält
- Infart till området
- Två skyfallsdiken

Kommunens åtaganden inom stadsbyggnadsprojektet innefattar även:

- Kapacitetshöjande åtgärder i en befintlig dagvattenledning dikt ann planområdet i nordväst
- Kompensationsåtgärder avseende dagvattenrening utanför planområdet

Genomförandet är planerat att ske i två etapper:

Etapp 1 genomförs före eller i samband med utbyggnaden av kvartersmarken och omfattar flytt av Äpplaröstigen, grovarbeten för infart till området samt anläggning av skyfallsdiken.

Flytten av Äpplaröstigen möjliggör tillgänglighet till angränsande områden för fotgängare under byggtiden. Skyfallsdikena anläggs parallellt med stigen för att vara i drift vid exploatörens byggstart.

Etapp 2 utförs efter att kvartersmarken är färdigbyggd och innefattar omledning av Grindastigen samt finplanering av infarten. Denna etapp möjliggör ett effektivt genomförande, då den kuperade terrängen och markhöjderna kan hanteras mer precist när kvartersområdet är färdigställt. Planering av arbeten och etableringsytor sker i nära samordning med exploatören.

VA-arbeten samt kompensationsåtgärder för dagvattenrening planeras utanför detaljplaneområdet och kan därmed tidsmässigt anpassas efter projektets behov och andra berörda aktörer.

Driftorganisationens övertagande av de allmänna anläggningarna sker först efter att utbyggnaden är helt färdigställd, besiktigad och godkänd.

Exploatören har inget ansvar gentemot kommunen avseende projektering och utförande av de allmänna anläggningarna, utöver sedvanlig samverkan, informationsutbyte och åtgärdande av eventuella skador som uppstår under byggtiden. Den mest kritiska samordningsfrågan bedöms vara tidplanen för respektive etapp samt kommunikationen med närboende.

Inom planområdet bedöms det inte förekomma några förorenade massor som kräver särskild hantering eller sanering. Särskild vikt läggs vid att anpassa infartens och Grindastigens höjdsättning till befintlig omkringliggande infrastruktur. Dagvatten från kvartersmark respektive allmän platsmark hanteras i separata växtbäddar, vilka bedöms uppfylla Nacka kommuns krav på fördröjning med god marginal.

3.2.2 Byggnation på kvartersmark

Stadsbyggnadsprojektet möjliggör uppförandet av cirka 68 bostäder. Därtill planeras kvartersgator, parkering och en transformatorstation. Transformatorstationen ska uppföras av Boo Energi, all övrig byggnation inom kvartersmark kommer att utföras av utsedd exploatör. Utbyggnaden av kvartersmarken ska samordnas med genomförandet av de allmänna anläggningarna, i enlighet med ovanstående beskrivning.



Rendering av planerade radhus



Gestaltning kvartersmark

3.3 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Planområdet omgärdas av naturmark, bostadsbebyggelse samt gatu- och parkeringsytor, med närhet till både sjö och centrumnära funktioner. Genomförandet av projektet innebär att områdets karaktär förändras från ett naturområde med berg och varierande vegetation till ett bebyggt område med radhus. Den nya bebyggelsen kommer att integreras med och ges en liknande karaktär som den befintliga bostadsbebyggelsen i närområdet. Förändringen bedöms dock ha en påtaglig påverkan på närliggande fastighetsägare och boende, både under byggskedet och efter färdigställandet.

Under delar av utbyggnadstiden kommer en tillfällig trafikomläggning att krävas för att möjliggöra iordningställandet av projektområdets infart. Damm och buller kommer att vara återkommande inslag under hela genomförandetiden.

Byggskedet medför en ökad förekomst av tung trafik i området, vilket tillfälligt kan skapa en viss otrygghet för barn i närområdet. Den yta som tas i anspråk inom planområdet utgörs huvudsakligen av bergssluttningar, vilka inte bedöms vara attraktiva vistelsemiljöer för barn. Därmed bedöms den upplevda otryggheten vara begränsad.

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget medföra positiva konsekvenser för barn, bland annat genom anläggandet och tillgängliggörandet av gator och stigar samt förbättrad belysning i området. Den planerade bebyggelsen, med tillhörande liv och ljus, placeras i ett tidigare outnyttjat område som utgjorde kraftledningsgata, vilket bedöms bidra till ökad upplevd trygghet.

Utbyggnaden och de planerade kvartersgatorna förbättrar förutsättningarna för barn, fotgängare och cyklister att röra sig tryggt och säkert i området.

3.4 Rättsligt genomförande

För genomförandet behöver markgenomförandavtal tecknas med utsedd exploatör, Mjöbacksvillan 16.

Fastighetsbildning behöver ske för att bilda den fastigheten som utgör överlåtelseområdet som via överlåtelseavtal och köpebrev ska överlåtas till Mjöbacksvillan 16.

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	Datum
Inriktningsbeslut	Kvartal 2, 2018
Tilldelningsbeslut markanvisning	Kvartal 3, 2019
Antagen detaljplan	Kvartal 1, 2026
Genomförandebeslut	Kvartal 1, 2026
Lagakraftvunnen detaljplan	Kvartal 2, 2027
Byggstart	Kvartal 3, 2027
Färdigställt	2032
Slutredovisning	2032-2033

*Tidplanen förutsätter att detaljplanen överklagas

5 Ekonomi

Stadsbyggnadsprojekt Amperen är ett av tre projekt som ingår i Kraftledningsprojektet i Orminge, där mark som tidigare reserverats för luftburna elledningar nu har markanvisats genom tävling och detaljplanelagts. De samlade markintäkterna från dessa tre projekt ska finansiera kommunens kostnader för markförläggning av elledningar inom ramen för Kraftledningsprojektet.

Projekt Amperen förväntas generera ett överskott om cirka 55 miljoner kronor.

För en samlad redovisning av ekonomiska överväganden och bedömningar hänvisas till bilaga 4, *Ekonomiskt beslutsunderlag* till denna tjänsteskrivelse. Nedan följer en genomgång av projektets planerade genomförandekostnader, det vill säga de kostnader som enligt projektmodellen faller inom ramen för AA-projektet.

5.1 Budget

En budget har tagits fram för genomförandeåtgärder efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Budgeten omfattar följande kostnadsposter:

- Interna resurser: 1,3 miljoner kronor
- Projektering, inköp och kalkylering: 0,5 miljoner kronor
- Utbyggnad av allmänna anläggningar: 8,8 miljoner kronor
- Risk och kostnadsutveckling: 1,7 miljoner kronor

Totalt: 12,3 miljoner kronor

5.2 Projektkalkyl Allmänna anläggningar

Totala kostnaden för delprojekt AA blir då med tidigare upparbetade kostnader cirka 14 miljoner kronor. I och med tidigare beviljad budget om cirka 1,7 miljoner kronor innebär det ytterligare efterfrågade budgetmedel om cirka 12 miljoner kronor.

	Beviljad budget [intäkter]	Beviljad budget [kostnader]	Intäkter 2025-10-23	Kostnader 2025-10-23	Prognos till antagande	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Efterfrågad budget genomförandebeslut [intäkter]	Efterfrågad budget genomförandebeslut [kostnader]
AA Amperen															
Interna resurser						- 300 000 kr	- 200 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr			
Kompensationsåtgärd dagvattendamm						- 1 000 000 kr									
Äpplaröstigen							- 432 000 kr				- 1 440 000 kr				
Grindastigen							- 576 000 kr								
VA Grindastigen							- 4 800 000 kr								
Dike 1 skyfall							- 1 200 000 kr								
Dike 2 skyfall															
TA-plan bussgata											- 120 000 kr				
Belysning											- 471 040 kr				
Utfart											- 374 400 kr				
Kantsten mot körväg											- 574 704 kr				
Summa inkl. påslag för byggherrekostnader, risk och komplexa markförhållanden		- 1 663 288 kr		- 1 426 787 kr	- 100 000 kr	- 300 000 kr	- 1 200 000 kr	- 7 108 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 200 000 kr	- 3 180 144 kr	- kr		12 051 643 kr
Ackumulerat netto				- 1 426 787 kr	- 1 526 787 kr	- 1 826 787 kr	- 3 026 787 kr	- 10 134 787 kr	- 10 234 787 kr	- 10 334 787 kr	- 10 534 787 kr	- 13 714 931 kr	- 13 714 931 kr		

5.3 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Framtida driftkostnader har beräknats för de allmänna anläggningarna inom projektet, inklusive skyfallsdiken, omledning av Grindastigen med tillhörande belysning, in- och utfart samt Äpplaröstigen. Den totala årliga driftkostnaden uppskattas till cirka 39 000 kronor.

Årlig Drift- och Underhållsberäkning för enheten Drift Offentlig Utemiljö				
Summering			38 764 kr	
	Beräknad mängd utifrån program/dp:			
	Enhet	Mängd	DoU kostnad (kr)	Pris per enhet (kr)
Gator och Trafik				
Äpplaröstigen antagande b= 2,5 m	m2	600	1 800 kr	3
Grindastigen G-bana	m2	600	12 600 kr	21
Dike 1 skyfall antagande b=2 m	m2	480	8 160 kr	17
Dike 2 skyfall antagande b=2 m	m2	80	1 360 kr	17
Ny utfart	m2	50	780 kr	15,6
Konstbyggnader, vägmöblering och övriga anläggningar				
Belysning	st	12	14 064 kr	1172

6 Risker

Nedan redovisas de mest centrala risker som har identifierats inom ramen för projektet. Riskhantering sker löpande under projektets gång i syfte att identifiera, analysera och vid behov vidta åtgärder för att minimera påverkan.

- Avsaknad av detaljprojektering för de allmänna anläggningarna.
- Osäkerheter kring dagvatten- och skyfallshantering under genomförandetiden.
- Trafikomläggningar och försämrad framkomlighet för biltrafik samt gång- och cykeltrafikanter inom och genom området.

- Förekomst av föroreningar i befintlig vägkropp eller beläggning, vilket kan medföra kostnadsdrivande hantering av förorenade massor.
- Förseningar i produktionen av bostadsbebyggelse, vilket kan påverka kommunens möjlighet att färdigställa de allmänna anläggningarna i tid.
- Sent ändrade förutsättningar från byggherren avseende serviser och avsättningar.

7 Kommunikation

En kommunikationsplan har tagits fram av kommunen. Information kommer att tillhandahållas via kommunens interna kanaler samt genom projektets egen sida på nacka.se. Där publiceras löpande aktuell information, kontaktuppgifter och relevanta handlingar i syfte att informera, väcka intresse för platsens utveckling, underlätta samverkan och främja dialog med berörda aktörer och allmänhet.

8 Rapportering

8.1 Avslut och överlämnande

Projektavslut kommer att ske i enlighet med gällande rutiner. Enligt tidplanen avslutas projektet när de allmänna anläggningarna – innefattande del av gata, gångbana, naturstig, skyfallsdiken samt erforderliga belysnings- och dagvattenanläggningar – är fullt utbyggda, slutbesiktigade, godkända och överlämnade till kommunens driftenhet.

Johan Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Enheten för Bygg och anläggning

Lucas Sandberg
Projektledare
Exploateringsenheten

Clara Lindell
Delprojektledare
Enheten för Bygg och anläggning