

2019-05-20

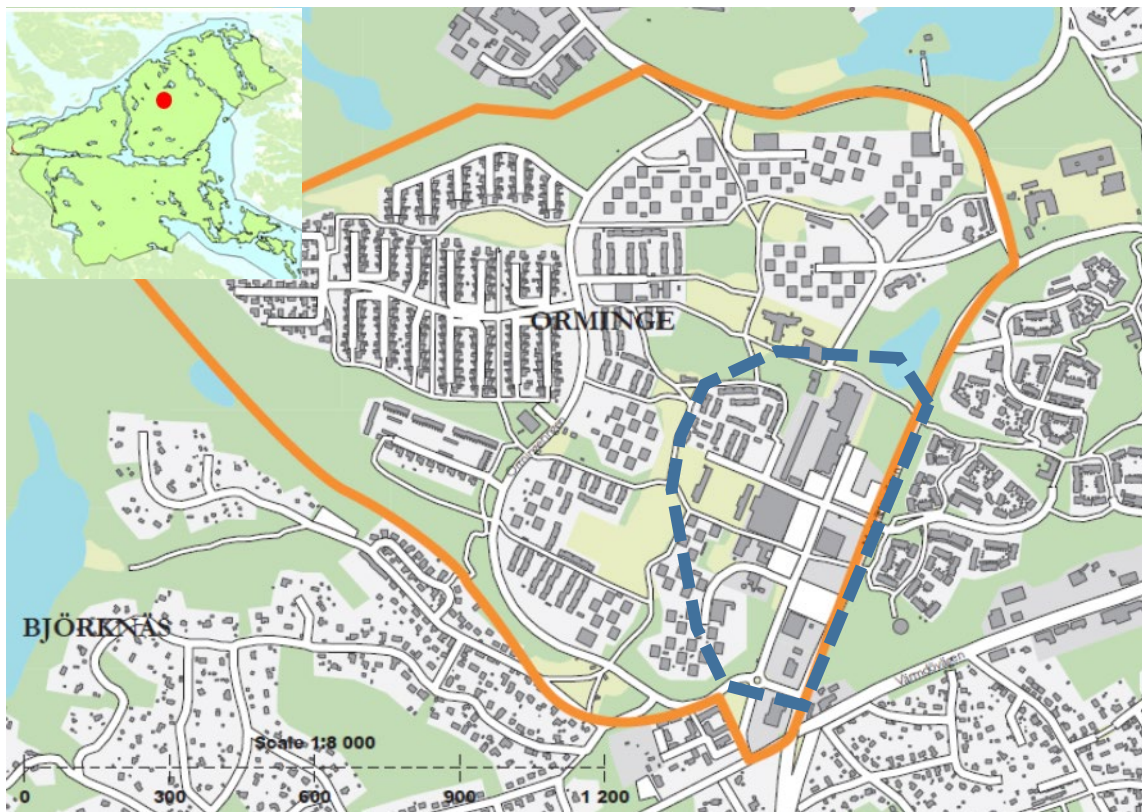
UTBYGGNADSPROMEMORIA

Dnr KFKS 2016/803
Projekt 99943800/
delprojekt 93102391

Nacka

Utbyggnads-PM

Allmänna anläggningar Orminge centrum Etapp 3
Samordningsprojekt för stadsbyggnadsprojekt inom Orminge Centrum,
kommundelscentrum i Boo, Nacka kommun.



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

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund	4
3	Syfte och mål	5
3.1	Syfte	5
3.2	Mål	5
4	Förutsättningar	6
4.1	Område och avgränsningar	6
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	6
5	Utförande	7
5.1	Detaljplaner)	7
5.2	Markägoförhållanden	8
5.3	Utbyggnad	8
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	14
5.5	Rättsligt genomförande	15
5.6	Konsten att skapa stad	15
6	Tidplan	15
7	Ekonomi	16
7.1	Budget	16
7.2	Projektkalkyl	17
7.3	Finansiering	21
7.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar	21
8	Risker	22
9	Kommunikation	22
10	Rapportering	23
10.1	Avslut och överlämnande	23
11	Bilagor	23

I Sammanfattning

Ett planprogram för Orminge centrum har antagits 2015. Enligt programmet ska centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med cirka 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvm nya verksamhetslokaler.

Denna utbyggnadspromemoria avser utbyggnad av allmänna anläggningar etapp 3 i Orminge centrum som en del i förverkligandet av detaljplaneprogram Orminge centrum. Etappen omfattar breddning av bussgatan på Kanholmsvägen, breddning av Edövägen samt gång- och cykelbanor längs respektive gata. Åtgärderna utförs i syfte att öka framkomligheten, säkerheten och tillgängligheten för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafik. På sikt medför åtgärderna att busstrafiken kan få ökad turtäthet då framkomligheten ökar. Åtgärderna är beviljade statsbidrag genom Stadsmiljöavtalet om totalt 27,25 miljoner kronor. För att åstadkomma ovan krävs att infästningen för gångbron vid Kanholmsvägen flyttas, att bussomstigning och hållplatser temporärt flyttas till angränsande kvarter och att viss sprängning måste utföras för att klara breddning av gatan.

Tidigare beviljade åtgärder i etapp 1 men särskilt i pågående etapp 2 möjliggör att etapp 3 kan genomföras utan att kollektivtrafikens tidtabell påverkas samt att boende- och besöks trafik till Utövägen och centrumhuset har bibehållna infarter.

Etapp 3 planeras utföras under 2020 och projektering pågår och är klar hösten 2019. Budget för etappen begärs i samband med T2 2019. Projektet bör ha framförhållning i projekteringen för att kunna tillhandahålla projekteringsunderlag med avseende på till exempel höjder i anslutande gator till bostadsprojekt där detaljplaner beräknas antas under hösten/vintern 2019/2020.

Etapp 3 beräknas få en total produktionskostnad om cirka 63 miljoner kronor inklusive entreprenadarvode, byggherrekostnader och reserv-/riskpåslag. Etapp 3 är en del i en upphandlad totalentreprenad i utökad samverkan som omfattar Orminge centrum (preliminärt 5 etapper) men även angränsande om- eller utbyggnad av allmänna anläggningar i projektchefsområde Orminge, t ex projekt i Kraftledningsstråket. Totalt är produktionskostnaden uppskattad till utgifter om cirka 450 miljoner kronor för entreprenaden under perioden från år 2018 till omkring år 2025. Inkomsterna i form av markförsäljning, exploateringsersättning, statsbidrag samt andra ersättningar från bland annat ledningsägare uppskattas att bli cirka 650 miljoner kronor.

Driftskostnaderna kommer preliminärt att öka med cirka 2,4 Mkr per år för tillkommande anläggningar när allt är utbyggt. Projektet kommer samtidigt att generera en inkomst från tomträttsavgälder på cirka 300 miljoner kronor nuvärdesberäknat från år 2040, vilket medför ett positivt netto för drift.

Utgifter för utbyggnadsetapp 3 bedöms täckas av inkomster under samma period som utförande sker, dvs kassaflödet balanserar för projektet. Risker finns om till exempel detaljplaner blir försenade vilket påverkar inkomster eller att oförutsedda markföroreningar eller ökad sprängning av berg kräver ökade utgifter.

2 Bakgrund

Ett planprogram för Orminge centrum har antagits 2015. Enligt programmet ska centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med cirka 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvm nya verksamhetslokaler.

Startpromemoria för samordningsprojekt Orminge, projektnummer 9438, har antagits av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2016-10-25, § 179. Samordningsprojekt Orminge omfattas av de stadsbyggnadsprojekt som startas inom planprogrammet för Orminge centrum.

I genomförandet av planprogrammet för Orminge centrum planeras följande stadsbyggnadsprojekt:

- Nybackakvarteret, projektnummer 9435 (detaljplanen laga kraft 2018)
- Ormingehus, projektnummer 9436 (detaljplan antas prel. Q3 2019)
- Sarvträsk, projektnummer 9436 (detaljplan antas prel. Q4 2020)
- Knutpunkten, projektnummer 9437 (detaljplan antas prel. Q4 2019)
- Orminge torg, kommande projekt, uppstartsfas
- Kanholmsvägen, kommande projekt
- Edövägen, kommande projekt
- Utövägen, kommande projekt

För att uppnå samordningsvinster gällande utbyggnad av allmänna anläggningar för ingående stadsbyggnadsprojekt kommer utbygganden att ske samordnat inom samordningsprojektet. Ett led i det är att en totalentreprenad i utökad samverkan har handlats upp, beslutat av kommunstyrelsen 2018-08-27, § 251. Entreprenör är JM Entreprenad AB. Totalentreprenaden omfattar även utbyggnad av allmänna anläggningar utanför planprogramområdet men som angränsar till området och ingår i projektchefsområde Orminge, t ex projekt inom Kraftledningsstråket.

En etappvis utbyggnad planeras av allmänna anläggningarna för detaljplaner som föregåtts av planprogram för Orminge centrum. Utbyggnaden planeras genomföras i fem etapper. Denna promemoria avser utbyggnad av allmänna anläggningar inom etapp 3.

Utbyggnad av Etapp 2 pågår sedan januari 2019 enligt utbyggnadspromemoria Etapp 2, beslutad av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2018-12-11, § 241.

Etapp 1 påbörjades hösten 2018 enligt utbyggnadspromemoria etapp 1, beslutat av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2018-03-13, § 41, i samband med att detaljplan Nybackakvarteret, projektnummer 9435, antogs och etappen upphandlades i separat entreprenad. Etapp 1 färdigställdes i maj 2019.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Säkerställa ett genomförande i enlighet med planprogram för Orminge centrum.
- Samordna stadsbyggnadsprojekt, fastighetsprojekt och externa projekt i det geografiska området, både vad gäller planering och genomförande.
- Driva utredningar som påverkar helheten i det geografiska området med omnejd.
- Följa, styra och regelbundet rapportera till projektets styrgrupp den övergripande stadsbyggnadsekonomi och en övergripande tidsplan för stadsbyggnadsprojekten i syfte att nå en optimal helhetslösning för stadsutvecklingen i hela Orminge centrum.

Projektet är kopplat till två stadsbyggnadsstrategier i Nackas översiktsplan:

- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

Projektets mål är att stödja och samordna ingående stadsbyggnadsprojekt, upprätta en övergripande ekonomisk kalkyl samt tidplan, skapa helhetssyn och styra mot bästa helhetslösningar, leverera tydliga beslutsunderlag samt att skapa samordningsvinster.

Även planprogrammets mål är ledstjärna i arbetet med genomförande av Orminge centrum stadsbyggnadsprojekt och utbyggnad av allmänna anläggningar:

- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande.
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag.
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet.

3.2.2 Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Ett hållbart resande
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur

I respektive stadsbyggnadsprojekt inom planprogramområdet Orminge centrum sker uppföljning av mål för hållbart byggande.

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Samordningsprojektet omfattar området inom Orminge i enlighet med nedanstående karta figur 1 (orange linje). Området för planprogram Orminge centrum har en mindre utbredning (blå streckad linje) och de fem utbyggnadsetapperna för allmänna anläggningar som ingår i samverkansentreprenaden ingår i planprogrammets område. Planprogramområde är även fördelningsområdet som ligger till grund för exploateringsersättning för detaljplaner inom planprogrammet.

Huvudfokus för samordningsprojektet ligger på genomförandet av planprogrammet för Orminge centrum, men även områden utanför planprogrammets geografiska avgränsning ingår i projektet och samordningsvinster i genomförandet eftersträvas.



Figur 1 Projektområdets geografiska avgränsning illustreras ovan.

4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet.

Det framtagna planprogrammet har utgått från kommunens översiktsplan. I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som planprogrammet har arbetat efter (se avsnitt 3 Syfte och mål). Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Ormingeringens betonghus och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Fler förskolor och utbyggnad av befintliga skolor behövs.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är Orminge markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet. I RUFS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

Under 2019 påbörjas av Trafikförvaltningen, Region Stockholm, en åtgärdsvalsstudie för stomlinje Söderort – Nacka där Orminge centrum är en del i upplägget.

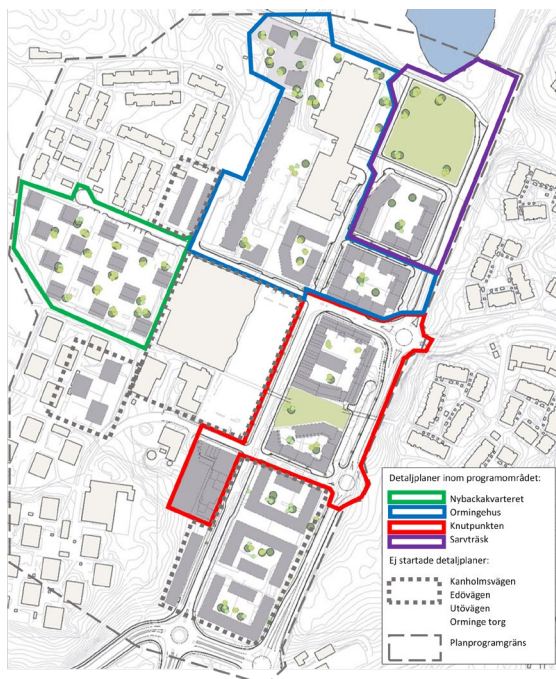
5 Utförande

För att uppnå samordningsvinster gällande utbyggnad av allmänna anläggningar för ingående stadsbyggandsprojekt kommer utbygganden att ske samordnat inom samordningsprojektet. En etappvis utbyggnad planeras av allmänna anläggningar för samtliga detaljplaner som har föregåtts eller kommer att föregås av planprogram för Orminge centrum. Utbyggnaden planeras genomföras under en period av cirka fem år. Utbyggnaden har hittills planerats i fem etapper inom centrumområdet, se figur 3. Detta innebär att genomförande av allmänna anläggningar inom hela planprogramområdet har lyfts ut från respektive stadsbyggandsprojekt och budget begärs för respektive utbyggnadsetapp i projekt Orminge centrum. Denna promemoria avser utbyggnad av allmänna anläggningar inom etapp 3.

Entreprenadformen är totalentreprenad i utökad samverkan. Upphandlad entreprenör är JM Entreprenad AB.

5.1 Detaljplaner)

Pågående och planerade detaljplaner, se figur 2, inom planprogramområdet och som ligger till grund för utbyggnad av allmänna anläggningar är



- Nybackakvarteret, projektnummer 9435 (detaljplanen laga kraft 2018, grön)
- Ormingehus, projektnummer 9436 (detaljplan antas prel. Q3 2019, blå)
- Sarvträsk, projektnummer 9436 (detaljplan antas prel. Q4 2020, lila)
- Knutpunkten, projektnummer 9437 (detaljplan antas prel. Q4 2019, röd)
- Orminge torg, kommande projekt, uppstartsfas
- Kanholmsvägen, kommande projekt
- Edövägen, kommande projekt
- Utövägen, kommande projekt (Kommande projekt, prickad linje)

Figur 2 Detaljplaner inom programområdet Orminge centrum.

5.2 Markägoförhållanden

Totalt planeras tillkommande byggrätter om cirka 174 000 kvadratmeter bruttoarea för bostäder och verksamheter. Fördelningen mellan kommunal och privat mark är ungefär lika. Viss mark som i planprogrammet och pågående detaljplaner anges vara allmänna anläggningar är idag privatmark och markinlösen kommer därför krävas. Detta hanteras genom särskilda avtal.

Ett omfattande arbete med ledningssamordning utförs då ledningar behöver flyttas både inom kommunal och privat mark samt att Vattenfall och Boo Energi utför markförläggning av högspänningskabel inom området. Genomförandeavtal tecknas med samtliga ledningsägare.



Figur 3 Utbyggnadsetapper allmänna anläggningar Orminge centrum.

5.3 Utbyggnad

Denna utbyggnadspromemoria omfattar utbyggnad av allmänna anläggningar i Orminge centrum etapp 3.

5.3.1 Allmänna anläggningar Etapp 1 och Etapp 2

Detaljprojektering av etapp 1 och 2 är slutförd och utbyggnad av etapperna påbörjades hösten 2018 respektive början av 2019. Projektering av etapp 3 pågår sedan februari 2019 för att utbyggnad av etapperna ska kunna påbörjas senhösten 2019 och under 2020.

Utbyggnad av etapp 1 och etapp 2 är viktiga för Nybackakvarterets VA-försörjning och för att möjliggöra byggnation av detaljplan Knutpunkten. Samordning med Vattenfalls ledningsarbeten med ny högspänningskabel förbi Orminge C under 2018 och 2019 är betydelsefull för att utbyggnaden ska bli kostnadseffektiv. Detta är också en anledning till

att södra delen av Kanholmsvägen och Mensättravägen byggs om under 2019 och inte senare. Vissa åtgärder är även säsongsbetonade och som därför bara kan ske viss tid på året.

Högsta prioritering i projektet är att busstrafiken ska påverkas så lite som möjligt trots byggnation och provisorier. Flera av de åtgärder som utförs i etapp 2 under 2019 är nödvändiga för att etapp 3 ska kunna genomföras med så lite störning som möjligt för bl. a busstrafiken. Detta är bl. a förlängning av Utövägen mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen samt nya cirkulationsplatser på Mensättravägen. Cirkulationsplatserna gör att busstrafiken får ökad framkomlighet och inte blir stillastående i korsningar.



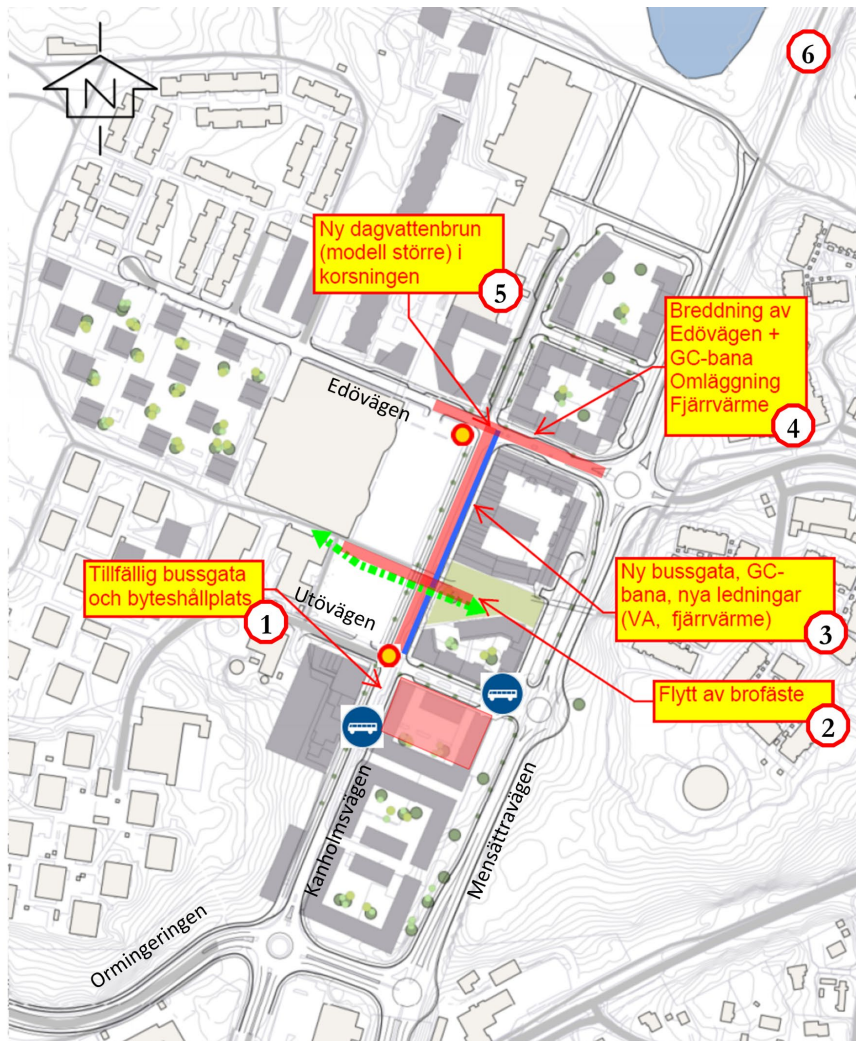
Figur 4 Flygbild över Kanholmsvägen från gångbronsens pyloner mot Sarvträsk. Hantverkshuset till höger, Ormingehus övre vänstra hörnet. Foto: Nacka kommun, Bygg- och anläggningsenheten, våren 2019.

5.3.2 Allmänna anläggningar Etapp 3

Huvuddragen av de planerade åtgärderna i etapp 3 är följande, se även figur 5:

1. Tillfälliga busshållplatser behöver anläggas under ombyggnation och upprustning av bussgatan på Kanholmsvägen. En viktig målsättning i projektet är att minimera störningar för kollektivtrafiken därför flyttas befintliga hållplatslägen till platsen söder om förlängningen av Utövägen. Åtgärder som genomförs under 2019, bl a cirkulationsplatser på Mensättravägen, medför att tidtabellen för busstrafiken inte kommer att påverkas trots tillfällig flytt av hållplatser och bussomstigningsplats. Åtgärden påverkar dock antalet parkeringsplatser för infartsparkering i centrum men ersättningsparkeringar i anslutning till busshållplatser har anordnats och som idag inte är fullt utnyttjade trots att antalet infartsparkeringen har minskat under våren 2019.

2. Flytt av östra brofästena på gångbron över Kanholmsvägen föreslås som en del av breddning av bussgatan. När bussgatan breddas hamnar befintlig infästning till bron på sådant sätt att funktionen för bussgatan inte kan säkerställas. Åtgärden kräver att bron stötts upp tillfälligt under ombyggnationen vilket kommer ta parkeringsplatser framför centrumhuset i anspråk.



Figur 5 Förslag till åtgärder i etapp 3 som planeras att utföras under 2020.

3. Justering av sektion och profil av bussgatan då den föreslås att breddas. Bussgatan kommer att breddas för att öka framkomligheten och kapaciteten för kollektivtrafiken. Idag kan inte bussar mötas vilket begränsar möjligheterna för SL att utöka turtätheten (se figurer 6–9).

En ny gång- och cykelbana byggs längs Kanholmsvägens västra sida vid centrumtorget. Detta är en koppling som idag saknas genom centrum. Åtgärden ökar framkomlighet och trafiksäkerheten för samtliga trafikslag.

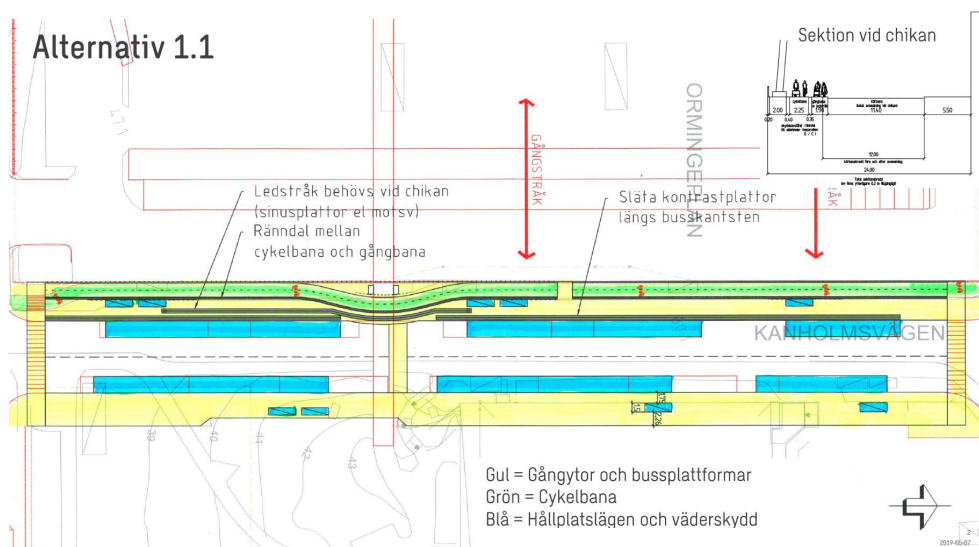
I samband med ombyggnationen föreslås dragning av ledningar längs

Kanholmsvägen, t ex tele, fjärrvärme, fiber, el och VA. Genomförandeavtal tecknas med samtliga ledningsägare. Exploatörer av privat mark ombesörjer avtal med ledningsägare vars ledning ligger i den aktuella marken, ledningssamordning sker med samverkansentreprenaden.

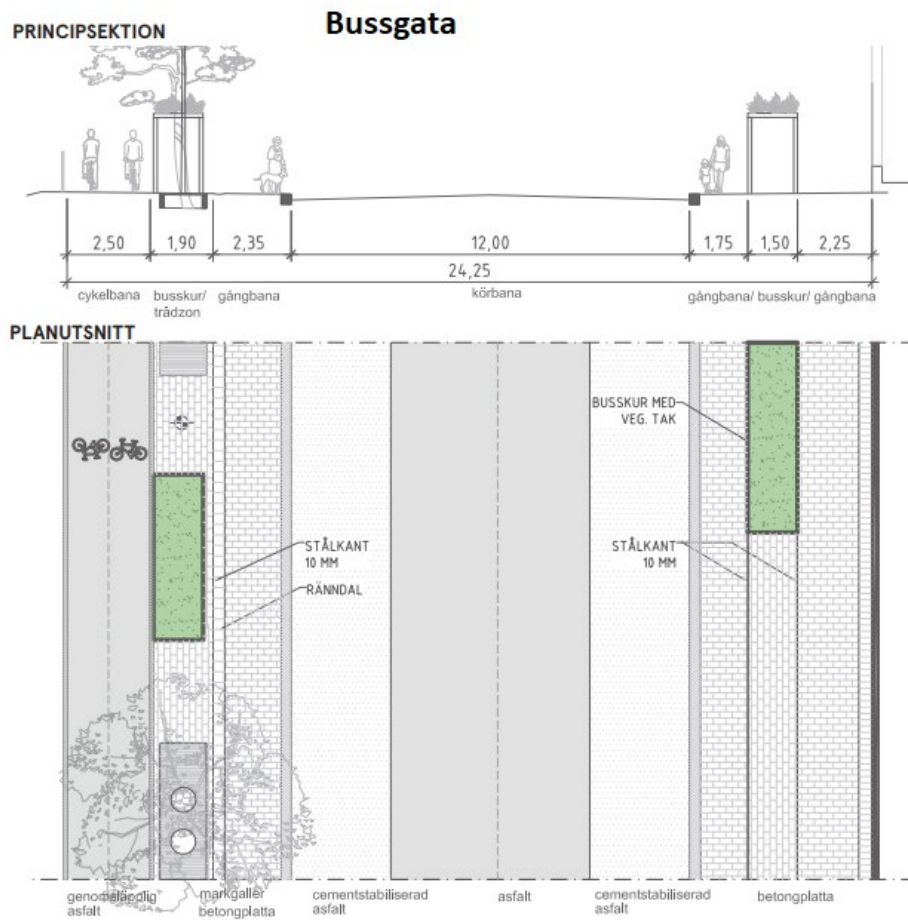
- Justering sektion och profil av Edövägen för att bredda gaturummet samt omläggning av ledningar. Gatorna för bussar till och från bussgatan är idag för smala och åtgärderna medför att framkomlighet och säkerhet ökar för samtliga trafikslag. Detta tillsammans med andra framkomlighetsåtgärder som t ex cirkulationsplatserna på Mensättravägen medför att tid då bussarna står stilla minskar och turtätheten kan på sikt ökas. Det behövs även trafikangöring till nya bostäder längs gatan (Hantverkshuset samt Ormingehus/S. Sarvträsk) och utrymme för teknisk försörjning, dagvattenhantering, träd samt sophämtning.

I samband med ombyggnationen föreslås dragning av ledningar längs Edövägen, t ex tele, fjärrvärme, fiber, el och VA. Genomförandeavtal tecknas med samtliga ledningsägare. Exploatörer av privat mark ombesörjer avtal med ledningsägare vars ledning ligger i den exploatörens mark. Ledningssamordning sker med samverkansentreprenaden.

- Dagvattenhantering anpassas till ökade regnmängder som en följd av skyfallsutredningen. Vädterskydd med vegetationstak, så kallat sedumtak, föreslås som ett pilotprojekt tillsammans med Trafikförvaltningen. Sedumtak är en åtgärd för att lokalt omhänderta dagvatten. I korsningen Edövägen-Kanholmsvägen kommer en större dagvattenbrunn att anläggas för att klara översvämning.
- Färdigställande av kompensationsåtgärder Sarvträsk avseende grodtunnlar. Merparten utförs i etapp 2.



Figur 6 Ett alternativ för utformning av bussgata, gång- och cykelväg. Principskiss från pågående projektering etapp 3.



Sektionen redovisar en princip och kan avvika något från de slutgiltiga måtten. Exakta mått framgår av projekteringshandlingar.

Figur 7 Principskiss från gestaltningsprogrammet. Mått och material är preliminära. Detaljprojektering pågår.

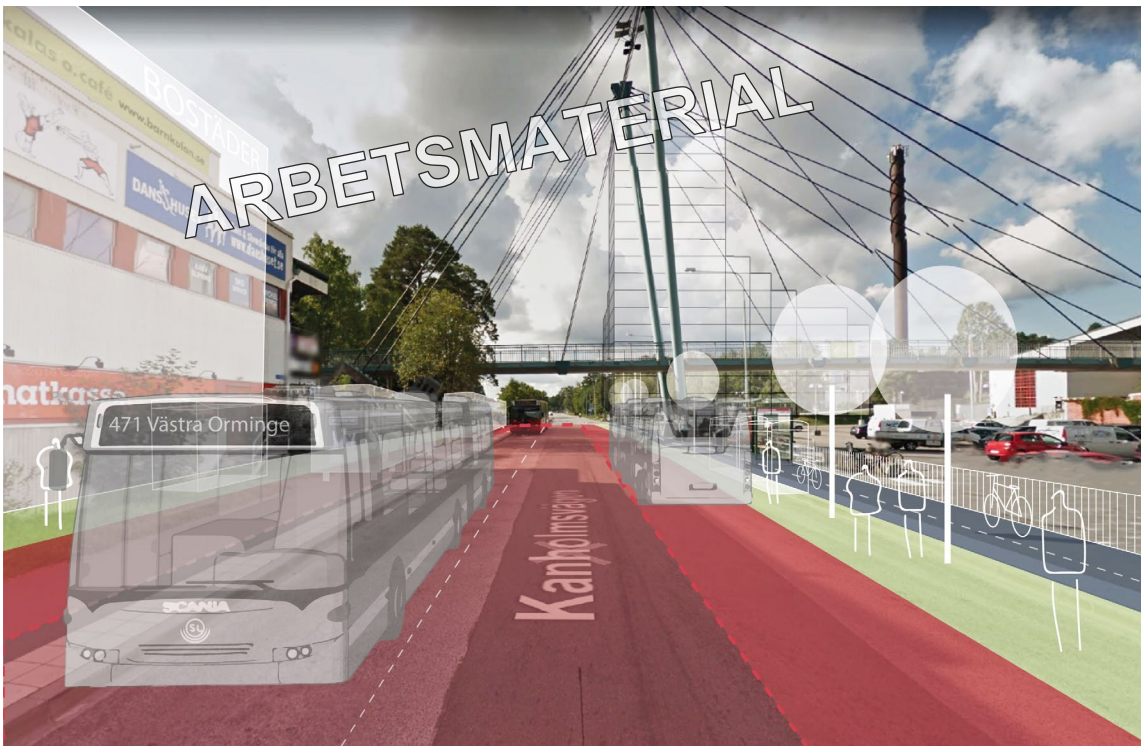
Samtliga byggnationer av allmänna anläggningar utförs i kommunal regi genom den samverkansentreprenad som har upphandlats hösten 2018.

Detaljprojektering av etapp 3 pågår. En preliminärhandling har levererats i juni. Slutleverans av bygghandling sker i oktober 2019. Projekteringen av etapp 3 är tidskritisk med avseende på att detaljplanen för Ormingehus planeras att vinna laga kraft under hösten 2019 och byggaktörerna inom detaljplanen påbörjar detaljprojektering av sina byggnader i anslutning till detta och utgår då från höjdsättning av gator i etapp 3, främst Edövägen.

Ombyggnationen av den östra sidan av bussgatan kommer fram till dess att byggnaden Hantverkshuset inom detaljplan Knutpunkten rivs ha en provisorisk utformning och något smalare gångbana. När huset är rivet kommer gångtytor och busshållplatser få sin planerade slutliga utformning med avseende på bredd och placering av väderskydd etc. Merparten av ytskikt och möblering kommer att utföras för bussgatan 2020 då det är av stor vikt för tillgängligheten när den åter tas i bruk.



Figur 8 Foto av dagens utformning av bussgatan på Kanholmsvägen. Gatan är för smal för möte mellan bussar, säker gång- och cykelbana saknas längs gatan.



Figur 9 Illustration av funktioner i omgestaltad bussgata för Kanholmsvägen – vy mot söder. Funktionsuppdelning av trafikslagen gående, cyklister och kollektivtrafik. Illustration: Planenheten, Nacka kommun, juli 2019.

Slutliga ytskikt och gatumöblering på Edövägen samt i parken vid gångbron kommer att utföras när anslutande kvarter är byggda då byggtrafik riskerar att orsaka skador.

Etapp 3 kräver viss samordning med byggaktörer främst kopplat till stadsbyggnadsprojekt Ormingehus där kvarteret södra Sarvträsk ansluter till Edövägen. Om byggaktören hinner påbörja markarbeten under 2020 krävs samordning kring transporter, trafikordningar med mera. Samordning krävs även med stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten kv. Parkeringshuset respektive kv. Hantverkshuset men när dessa planeras (se tidplan avsnitt 6) har stora delar av etapp 3 färdigställts med undantag för ytskikt.

I dagsläget känner vi inte till någon miljöförorenning inom etapp 3 som kräver sanering. Markundersökning har gjorts kring gångbrons brofundament. Inget betydande har påträffats.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Inom samverkansentreprenaden arbetar projektet tillsammans med entreprenören med information till boende och verksamhetsutövare i Orminge centrum. Vi arbetar för att minimera störningar som tillfälliga trafikomläggningar, buller och damm enligt de regelverk som finns avseende detta.

Vi har kontinuerliga avstämningar med Trafikenheten, Trafikförvaltningen och bussföretaget. Tillgänglighet för alla är högt prioriterat i projektet. Störningar i form av t ex tillfälliga gångvägar eller flyttade hållplatser är oundvikligt vid stora ombyggnationer mitt i ett stadsdelscentrum.

Planering av tillfälliga trafikomläggningar pågår i samband med nu pågående detaljprojektering av etapp 3. Slutliga lösningar är inte klara utan blir det när produktionsplanering påbörjas hösten 2019.

Under arbetet med etapp 3 kommer boende i närområdet att påverkas av att busshållplatser temporärt flyttas från nuvarande bussgata till busshållplatser 50-100 meter söderut på Kanholmsvägen och vid dagens infartsparkering.

Infart till parkering vid centrumhuset och kyrkan samt infart till boende på Utövägen kommer inte stängas men anslutning kommer bli att ske via Mensättravägens nya cirkulationsplats vid nya Utövägen.

Boende med lägenheter mot Edövägen kan komma att störas vid vissa arbeten på Edövägen och bussgatan med avseende på buller. Direktinformation ges till dem det berör och åtgärder vidtas enligt gällande regler.

Resenärer som idag parkerar på infartsparkering vid Bilia/Toyota kommer att hänvisas till andra parkeringar längs Ormingeringen. De tillfälliga infartsparkeringarna ligger i direkt anslutning till busshållplatser med bussar som passerar Orminge centrum och går vidare mot t ex Nacka, Stockholm och Värmdö.

5.5 Rättsligt genomförande

Genomförandavtal har tecknats och kommer att tecknas där det saknas med Skanova, Stokab, Stockholm Exergi, Boo Energi och Nacka Vatten och Avfall. Avtalen följer innehållet i respektive markavtal. Flytt av ledningar ryms inom budget för pågående etapper och förslag till kommande etappers budget.

Där detaljplan ännu inte är antagen eller gällande detaljplan för kommunal mark inte stöder t ex ny mark för gata kommer marklov att sökas.

Viss markåtkomst krävs av privat mark för bussgatan, värdering är utförd och avtal tecknas mellan berörda aktörer.

5.6 Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

Förslag till konst och utsmyckning finns för Orminge centrum och dialog pågår med fastighetsägare för åtgärder både under och efter byggtiden. Vissa befintliga konstverk behöver tillfälligt flyttas för att inte skadas och vi planerar då för att ge konstverket en ny plats under byggtiden på en plats där det kommer boende och besökande till del.

Orminge centrum kommer även bidra med platser för både tillfällig och permanent offentlig konst i muralmålningfestivalen Wall Street Nacka 1–15 september 2019.

6 Tidplan

I tabell 1 redovisas en övergripande tidplan för de planerade utbyggnadsetapperna för allmänna anläggningar.

Tidplan för projektering och genomförande av etapp 3 måste synkroniseras med pågående stadsbyggnadsprojekt. Kommunens ska kunna leverera underlag i form av t ex gatuhöjder och anslutningspunkter till byggaktörernas projekteringar men även planera logistik för transporter och utföra arbeten i rätt tid kopplat till bl a markförläggning av högspänningskabeln och andra ledningsarbeten. Av samma anledning behöver kommunen i sin planering ligga steget före och därför kommer även projektering av etapp 4 påbörjas under hösten 2019.

Utbyggnadstakten är beroende av godkända utbyggnadspromemorior för respektive etapp, beviljad budget samt laga kraftvunna detaljplaner men även andra externa infrastrukturprojekt som t ex markförläggning av högspänningskabel förbi Orminge centrum. Då utförande av samtliga allmänna anläggningar som är kopplat till de

stadsbyggnadsprojekt som ingår i planprogrammet för Orminge centrum sker i ett separat projekt möjliggörs att hitta en tids- och resurseffektiv tidplan för helheten.

Tabell 1 Övergripande tidplan för etapper allmänna anläggningar i Orminge centrum samt koppling till stadsbyggnadsprojekt av etapp 3.

Övergripande tidplan Orminge centrum allmänna anläggningar	
Etapper Orminge centrum	Prel. utbyggnad
Etapp 1 – VA Nybackakvarteret	2019 (klar maj 2019)
Etapp 2 – Mensättravägen, förberedande ledningsomläggningar, södra Kanholmsvägen, spillvattenmagasin (pågående)	2019–2020 (våren)
Etapp 3 – Bussgatan, gång- och cykelbanor, m.m.	2020 (projektering pågår)
Etapp 4 – Norra Kanholmsvägen, lokalgator Sarvträsk	2021/2022 (projektering 2019/2020)
Etapp 5 – åtgärder ännu ej startade detaljplaner centrum, finplanering	Start tidigast 2023/2024
Etapp Torg (vid Ormingehus) och Park (vid gångbron)	Start tidigast 2023/2024
Stadsbyggnadsprojekt i anslutning till området etapp 3:	Tidigast byggstart/inflyttning
Ormingehus (prel. antagen detaljplan kv. 4 2019)	
Kv. Södra Sarvträsk (Magnolia)	Byggstart 2020/ inflyttning 2022
Knutpunkten (prel. antagen detaljplan kv. 1 2020)	
Kv. Parkeringshuset (Gotska)	Byggstart 2021/ inflyttning 2023
Kv. Hantverkshuset (Magnolia)	Byggstart 2022/ inflyttning 2024

7 Ekonomi

7.1 Budget

Tabell 2 nedan redovisar politiskt beviljad budget på en övergripande nivå, samt tidpunkt för beslutet. Projektbudgeten avser budget för planering och genomförande av allmänna anläggningar samt plansamordning. Tabellen visar budget med utgifter inkl. VA.

Tabell 2 Politiskt beviljad budget

Politiskt beviljad budget – beslutstidpunkt, beslut samt summa				
	2018-06-18 T1	2019-06-20 T1	2019-11-18 T2	Summa
	§184 D nr KFKS 2017/19	§256 D nr KFKS 2018/68	§xxx D nr KFKS 201x/xxx	Tkr
Inkomster (flytt av budget)	0	30 000		30 000
Utgifter	-54 665	-183 417		-238 082
Netto inkl. VA	-54 665	-153 417	0	-208 082
Inkomster VA (ingår ej)				
Utgifter VA (ingår ovan)				
Netto VA	0	0	0	
Totalt beviljad budget	-54 665	-153 417	0	-208 082

Beviljad budget finns för plansamordning, etapp 1 och etapp 2. Begäran om budget görs etappvis. Senast beslutade budget T1 2019 avsåg etapp 2. Begäran om budget för etapp 3 samt detaljprojektering etapp 4 görs inför T2 2019 i november.

I samband med att utbyggnad har påbörjats för allmänna anläggningar i Orminge centrum under 2018–2019 har vi valt att skapa ett delprojekt (DP) per utbyggnadsetapp för allmänna anläggningar inom Orminge Centrum. Detta för att få bättre uppföljning och styrning av kostnader för respektive etapp och för projektet och samverkansentreprenaden som helhet. Det ursprungliga projektet Samordning Orminge C (9438) ligger kvar och kommer fr o m kvartal 2 2019 enbart innehålla budget för plansamordningskostnader.

Budget har omfördelats mellan delprojekten om 30 miljoner kronor av beviljad budget för Samordningsprojekt Orminge C (9438) 2018-06-18, se tabell 2, avsett för utbyggnad etapp 1 resp. etapp 2. Tabell 3 är en sammanställning av delprojekten, utdrag ur PortN.

Tabell 3 Utdrag ur PortN, budget per delprojekt.

Projekt nr	Projekt	Startdatum	Slutdatum	Budget (SEK)
93102387	HP Samordningsprojekt Orminge C	2016-02-24	2030-07-01	-
93102388	DP Orminge C, etablering	2018-09-10	2030-07-01	-
93102389	DP Orminge C, etapp 1	2016-03-04	2019-09-29	11 565 180
93102390	DP Orminge C, etapp 2	2018-02-01	2020-05-30	171 852 016
93102391	DP Orminge C, etapp 3	2019-01-30	2021-04-29	Budgetbegäran T2
93102392	DP Orminge C, etapp 4	2019-09-02	2022-04-29	-
93102393	DP Orminge C, etapp 5	2020-06-01	2028-10-30	-
99943800	Samordning Orminge C [9438]	2015-10-01	2030-06-30	24 664 978
	Summa budget	2015-10-01	2030-07-01	208 082 174

7.2 Projektkalkyl

7.2.1 Preliminär projektkalkyl etapp 3

Utgifterna bedöms bli sammanlagt cirka 63 miljoner kronor för etapp 3, se sammanställning av projektkalkyl i tabell 4. Av utgifterna avser cirka 53 miljoner kronor utbyggnad av allmänna gator och parkmark och 10 miljoner kronor allmänna vatten- och spillvattenanläggningar. Beloppen är inklusive entreprenadarvode, byggherrekostnad samt risk-/reservpåslag.

Utgifterna i projektkalkylen för etapp 3 är preliminära eftersom de baseras på kalkyl från tidigt skede och underlag från pågående projektering.

Tabell 4 Preliminär projektkalkyl Orminge centrum etapp 3.

Preliminär projektkalkyl allmänna anläggningar Orminge centrum etapp 3	
Aktivitet	Utgift
Bussgatan Kanholmsvägen breddning inkl sprängning och cykelbana	10,4 mkr
Rivning och flytt av brofäste (breddning bussgata)	5,6 mkr
Dagvattenledning/brunn (utökad dagvattenkapacitet, skyfall)	3,3 mkr
Edövägen breddning inkl cykelbana (delen vid Willys)	6,3 mkr
Provisorisk bussomstigning	4,7 mkr
Ledningsarbeten Kanholmsvägen, Edövägen VA	9,6 mkr
Kompensationsåtgärder Sarvträsk grodtunnlar del 2	3,3 mkr
Entreprenadkostnad inkl .entreprenadarvode (10 %)	43,2 mkr
Byggherrekostnad (30%) (projektering, projektledning, byggleddning, besiktning, byggadmin.)	13 mkr
Produktionskostnad (entreprenadkostnad inkl. byggherrekostnad)	56,2 mkr
Reservpåslag (15-20%)	7 mkr
Total Produktionskostnad inkl. reserv	63 mkr

7.2.2 Total projektkalkyl Orminge centrum inklusive angränsande projekt

I utbyggnads-PM Etapp 2 (nov 2018) redovisades detaljerad kalkyl för etapp 2 samt preliminära entreprenadkostnader för kommande etapper 3–5.

Stadsbyggnadsprojekt som inte påbörjats ingick inte i sammanställning i utbyggnads-PM Etapp 2 och inte heller Etapp 1 som då låg i projekt Nybackakvarteret. Båda delar är nu med i jämförelsen, se tabell 5. För jämförbarhetens skull mellan Utbyggnads-PM Etapp 2 och Utbyggnads-PM Etapp 3 redovisas enbart entreprenadkostnader i tabell 5. Det ger dock en indikation hur utgifter kan förändras över tid allt eftersom säkerheten ökar i framtagna kalkylunderlag.

Observera att tillkommande utgift i nedan sammanställning är byggherrekostnad samt reserv-/riskpåslag.

Tabell 5 Jämförelse total projektkalkyl redovisad etapp 2 resp. etapp 3

Preliminär entreprenadkostnad inkl. arvode för allmänna anläggningar Orminge centrum (miljoner kronor)		
Etapp	Utbyggnads-PM etapp 2 kalkyl nov 2018	Utbyggnads-PM etapp 3 kalkyl juni 2019
Etapp 1	Redovisades ej	10
Etapp 2	126	117–120
Etapp 3	35–40	43–46
Etapp 4	35–40	40–44
Etapp 5	60–70	75–90
Ej påbörjade projekt	10–20	Ingår i summan etapp 5
Summa:	265–310	285–310

Entreprenadkontraktet för samverkansentreprenaden omfattar även angränsande åtgärder för projekt inom Kraftledningsstråket, Orminge trafikplats, Ormingeringen med flera. Bedömd total utgiftsnivå för genomförande av allmänna anläggningar är cirka 450 miljoner kronor, vilket är en tidig kostnadsuppskattning i samband med upphandling av totalentreprenaden i utökad samverkan.

Detta medför att i bedömning av inkomster inkluderas projekt utanför planprogramområdet på motsvarande sätt i den totala uppskattningen av inkomster för projektet, se vidare avsnitt 7.2.4 Totala inkomster Orminge.

7.2.3 Inkomster Orminge centrum 2019–2021

Inkomster inom projekt Orminge centrum **perioden 2019–2021** består av:

- Markförsäljningsinkomster
- Exploateringsersättning 1 700 kr/kvm BTA (förslag enligt KFKS 2016/803, §108 KSSU 2019-06-11, behandlas i KS 2019-09-02)
- Ersättning från NVOA och övriga ledningsägare enligt ledningsavtal
- Beviljat statsbidrag Stadsmiljöavtalet (betalas ut för entreprenadkostnad, ej projektering, motprestationer bl a antagna detaljplaner)

Bedömningen är att under perioden 2019–2021 kommer inkomsterna överstiga utgifterna för allmänna anläggningar och att kassaflödet i projektet balanseras. Inkomsterna är beroende av att detaljplaner vinner laga kraft under perioden, exploatering av bostäder påbörjas samt att utbyggnad av allmänna anläggningar fortskrider.

Tabell 6 Preliminära inkomster perioden 2019–2021 från stadsbyggnadsprojekt m.m.

Preliminära inkomster Orminge centrum 2019–2021	
Mkr (preliminära siffror)	2019–2021
Stadsbyggnadsprojekt – markförsäljning	225
Stadsbyggnadsprojekt - exploateringsersättning	100
NVOA, ledningsägare	30
Beviljat bidrag Stadsmiljöavtalet	20
Summa:	375

I ovan tabell 6 är inte planavgifter inkluderade eftersom inte utgifter för genomförande av detaljplan och markförsäljning är redovisade i projektkalkyl. Planavgift och andra inkomster för respektive stadsbyggnadsprojekt ska täcka dessa utgifter.

7.2.4 Totala inkomster Orminge centrum inklusive angränsande projekt

Inkomsterna från stadsbyggnadsprojekt inom Orminge centrum samt angränsande projekt som omfattas av samverkansentreprenaden inom projektchefsområde Orminge uppskattas till cirka 600–650 miljoner kr för hela utbyggnadsperioden. Inkomsterna fördelas preliminärt enligt nedan tabell 7.

Inkomsterna ska dels täcka kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar (gata, park, vatten och avlopp) men även generera ett överskott.

Tabell 7 Preliminära inkomster för Orminge centrum perioden 2015–2040.

Prel. inkomster/bidrag Orminge under hela genomförandeperioden 2015–2030				
Mkr (preliminära siffror)	2018	2019–2021	2022-	Summa
Stadsbyggnadsprojekt – markförsäljning	26	225	152	403
Stadsbyggnadsprojekt - exploateringsersättning		100	52	152
Beviljat bidrag Stadsmiljöavtalet (27,25 mkr)		20	7	27
NVOA, ledningsägare (ersättning för entreprenad-kostnader, ej VA-avgifter)		30	10	40
Summa:	26	375	221	620–630

I ovan sammanställning är markförsäljning från ej påbörjade stadsbyggnadsprojekt medtaget. Bedömningen är att dessa projekt kommer generera inkomster om cirka 100 miljoner kronor under senare delen av genomförandeperioden. Projekt inom Kraftledningsstråket är inte med i sammanställningen eftersom en markanvisning fortfarande pågår. Bedömning är dock att projekten kan generera inkomster om cirka 100–150 miljoner kronor.

Projekten som helhet bedöms ge cirka 200 miljoner kr i överskott.

Tabell 8 visar preliminär exploateringskalkyl för planprogramområdet Orminge centrum (juni 2019) för hela kalkylperioden 2015–2040. Aggregerad kalkyl för projektchefsområde Orminge, där även angränsande projekt ingår, är inte framtaget i dagsläget men arbete med det pågår i samband med kalkylarbete inför T2 2019.

Tabell 8 Preliminär exploateringskalkyl för Orminge centrum, kalkylperioden 2015–2040, juni 2019.

Preliminär investeringskalkyl - prognos Orminge centrum (miljoner kronor)						
	- 2018	2019	2020	2021	2022-	Total
Investeringsutgifter						
Detaljplan, plansamordning, program (ej interna resurser)	10,5	3,4	0,5	-0,4	0,9	15,0
Markförsäljning (ej interna resurser)	15,6	9,9	6,0	0,1	0,5	32,1
Genomförande inkl. reserv, projektering (ej interna resurser)	16,3	105,8	82,4	56,5	103,3	364,3
Resurser, administration, kommunikation (totalt för ovan)	25	11,8	11,9	11,2	16,5	76,1
Övrigt	6,0	17,4	3,8	0,6	1,3	29,0
Delsumma investeringsutgifter	-72,9	-148,4	-104,5	-67,9	-122,6	-516,4
VA-utgifter (preliminär!)	-10,3	-22,6	-9,2	-1,8	0,0	-44,0
Delsumma VA-utgifter	-10,3	-22,6	-9,2	-1,8	0,0	-44,0
Summa investeringsutgifter inkl. VA	-83,2	-171,0	-113,8	-69,8	-122,6	-560,4
Investeringsinkomster						
Detaljplan	7,7	2,6	2,1	3,2	18,0	33,6
Markförsäljning	25,7	48,1	178,4	96,3	56,0	404,5
Genomförande (exploateringsersättning)	0,0	0,0	49,0	40,1	51,7	140,8
Övrigt (statsbidrag m.m.)	1,7	3,5	7,3	10,0	10,0	32,5
Delsumma investeringsinkomster	35,0	54,2	236,8	149,6	135,7	611,4
VA-inkomster (preliminär!)	0,0	0,0	0,0	0,0	60,0	60,0
Delsumma VA-inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	60,0	60,0
Summa investeringsinkomster, försäljning samt VA	35,0	54,2	236,8	149,6	195,7	671,4
Delsumma nettoinvestering	-37,9	-94,2	132,2	81,7	13,1	94,9
Summa nettoinvestering inkl. försäljning samt VA	-48,2	-116,8	123,0	79,8	73,1	110,9

Utöver ovan beräknas projektet generera en inkomst från tomträttsavgälder på cirka 300 miljoner kronor nuvärdesberäknat från år 2040, se avsnitt 7.4 Driftskostnader.

7.3 Finansiering

Finansiering av projektet sker genom (och som även redovisats i avsnitt 6 ovan):

- Markförsäljning av kommunal mark genom markanvisning och tecknande av markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.
- Exploateringsersättning 1 700 kr/kvm BTA är beslutad för Orminge centrum och betalas av privata fastighetsägare som kommunen tecknar exploateringsavtal med. Samtliga byggaktörer har tecknat ett ramavtal med Nacka kommun där principer för genomförandet står, bland annat avseende finansiering, ersättningar och tidplan.
- Ersättning från Nacka Vatten och Avfall och övriga ledningsägare enligt ledningsavtal. Ledningsägare ansvarar för att teckna avtal med fastighetsägare om t ex flytt av ledningar, arbetet utförs i samverkansentreprenaden för tids- och kostnadseffektivt utförande i samban med övriga ombyggnationer av gator.
- Beviljat statsbidrag Stadsmiljöavtalet. Bidraget betalas ut av Trafikverket för entreprenadkostnad, ej projektering och kräver motprestationer bl a antagna detaljplaner. Årlig redovisning av framdriften skickas till Trafikverket.
- Planavgift enligt planavtal som är tecknat med respektive byggaktör i samband med att stadsbyggnadsprojekten och detaljplanearbete startar.
- Natur- och trafiknämnden har erhållit budget för utökning av gång- och cykelvägar samt cirkulationsplats som inte hanteras inom planprogramområdet men arbetet utförs i samverkansentreprenaden för tids- och kostnadseffektivt utförande i samban med övriga ombyggnationer av gator.

7.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Driftskostnaderna kommer preliminärt att öka med cirka 2,4 Mkr per år för tillkommande anläggningar i Orminge centrum. Av driftkostnaderna är cirka 2/3 kopplade till nya gator och gång- och cykelvägar. Kalkylen för driftkostnader är baserade på tidigt skede (teknisk förstudie) och kan komma att ändras när säkerheten i mängder ökar från projektering och när utbyggd anläggning finns.

Projektet beräknas att generera en inkomst från tomträttsavgälder på drygt 300 miljoner kronor nuvärdesberäknat från år 2040, vilket motsvarar cirka 16-17 miljoner kronor per år från att området är helt utbyggt. Detta medför ett positivt driftnetto om cirka 260–270 miljoner kronor på sikt, se tabell 9.

Tabell 9 Driftkalkyl tillkommande anläggningar Orminge centrum 2022–2040.

Driftkalkyl - tillkommande allmänna anläggningar (miljoner kronor)						
	-2018	2019	2020	2021	2022-	Total
Utgifter						
Driftkostnader, utemiljö	0,0	0,0	0,0	0,0	-42,7	-42,7
Delsumma utgifter drift	0,0	0,0	0,0	0,0	-42,7	-42,7
Inkomster						
Tomträttsavgälder	0,0	0,0	0,0	0,0	309,8	309,8
Delsumma inkomster drift	0,0	0,0	0,0	0,0	309,8	309,8
Netto driftkalkyl	0,0	0,0	0,0	0,0	267,1	267,1

8 Risker

Tabell 10 nedan redovisar de viktigaste riskerna som identifierats hittills i samordningsprojektet. Inom samverkansentreprenaden finns en risk- och möjlighetsanalys som är kopplat till produktion och framdrift i åtgärderna. Riskanalysen följs upp kontinuerligt.

Tabell 10 Riskbedömning samordningsprojekt Orminge centrum.

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Tid	Försenade detaljplaner. Marknadsläget.	Försenad bostadsproduktion. Stillestånd i produktion	Kvalitetssäkring av tidplaner för framförhållning. Kontinuerlig dialog med byggaktörer.
●	Ekonomi	Försenade detaljplaner. Marknadsläget.	Minskade inkomster Kostnadsökning pga försening	Prognos är att projektekonomi är i balans, dock utökad ekonomi-uppföljning för framförhållning. Kontinuerlig dialog med byggaktörer.
●	Produkt	Minskad bostadsproduktion. Önskemål om hyresrätter i stället för bostadsrätter. Oförutsedd markförorening eller bergförekomst.	Minskade inkomster Minskade inkomster pga tomträtter. Ökade kostnader pga oförutsedda händelser	Gemensam risk- och möjlighetsanalys inom samverkans-entreprenad. Beredskap för kostnadsbesparing. Kontinuerlig dialog med byggaktörer.

9 Kommunikation

Projektet har en kommunikatör på 50 procent för extern information och kommunikation. Kommunikation med boende sker via Nacka kommuns hemsida, Facebook, filmer, nyhetsbrev och i de fall det krävs direktinformation till boende alternativt information uppsatta vid portar. Vi har permanent information i biblioteket, Boo folkets hus och kyrkan. Vi deltar vid föreningsmöten m.m. och kommer även fram i höst ha öppet hus för allmänheten på projektkontoret.

Kommunikationsplan finns upprättad.

I 0 Rapportering

I 0.1 Avslut och överlämnande

Avslut och överlämning sker enligt gällande rutiner.

I 1 Bilagor

Inga bilagor.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl
Projektchef Orminge
Exploateringsenheten Nacka