

2019-08-12

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr NTN 2019/163

Natur- och trafiknämnden

Utbyggnad av allmänna anläggningar etapp 3, Orminge centrum

Fastställande av utbyggnadspromemoria, 9438 (delprojekt 93102391)

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden tillstyrker att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria stadsbyggnadsprojekt 9438 (delprojekt 93102391) och ger Exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet.

Sammanfattning av ärendet

Ett planprogram för Orminge centrum antogs 2015. Enligt programmet ska Orminge centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med cirka 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvadratmeter nya verksamheter.

Utbyggnadspromemorian gäller utbyggnad av etapp 3 i Orminge centrum och avser främst ombyggnad och utveckling av bussgatan till en effektiv och tillgänglig bytespunkt för kollektivtrafiken i Orminge. Åtgärderna föreslås för att få tillräcklig kapacitet på infrastrukturen som ska tillgodose behovet av påbörjad och planerad utveckling av Orminge centrum. Etapp 3 bedöms generera total produktionskostnad om cirka 63 miljoner kronor inklusive åtgärder för vatten- och avlopp om cirka 10 miljoner kronor. Produktionskostnaden är inklusive reserv-/riskpåslag med cirka 15 procent.

Budget för genomförande av etapp 3 kommer att sökas i T2 2019. Budget kommer även sökas i T2 för påbörjan av projektering av etapp 4. Genomförande av etapp 3 sker i huvudsak under 2020.

Utgifter för utbyggnadsetapp 3 bedöms täckas av inkomster under samma period. Risker finns om till exempel detaljplaner blir försenade vilket påverkar inkomster eller att oförutsedda markföröreningar eller ökad sprängning av berg medför ökade utgifter.

Driftkostnaderna kommer preliminärt att öka med cirka 2,4 miljoner kronor per år för tillkommande anläggningar när allt är utbyggt. Utöver driftkostnader bedöms kapitalkostnader (avskrivning och internränta) uppgå till cirka 10 miljoner kronor per år. Projektet är i ett tidigt skede och kapitalkostnaderna beräknas därför med schablon.

Ärendet

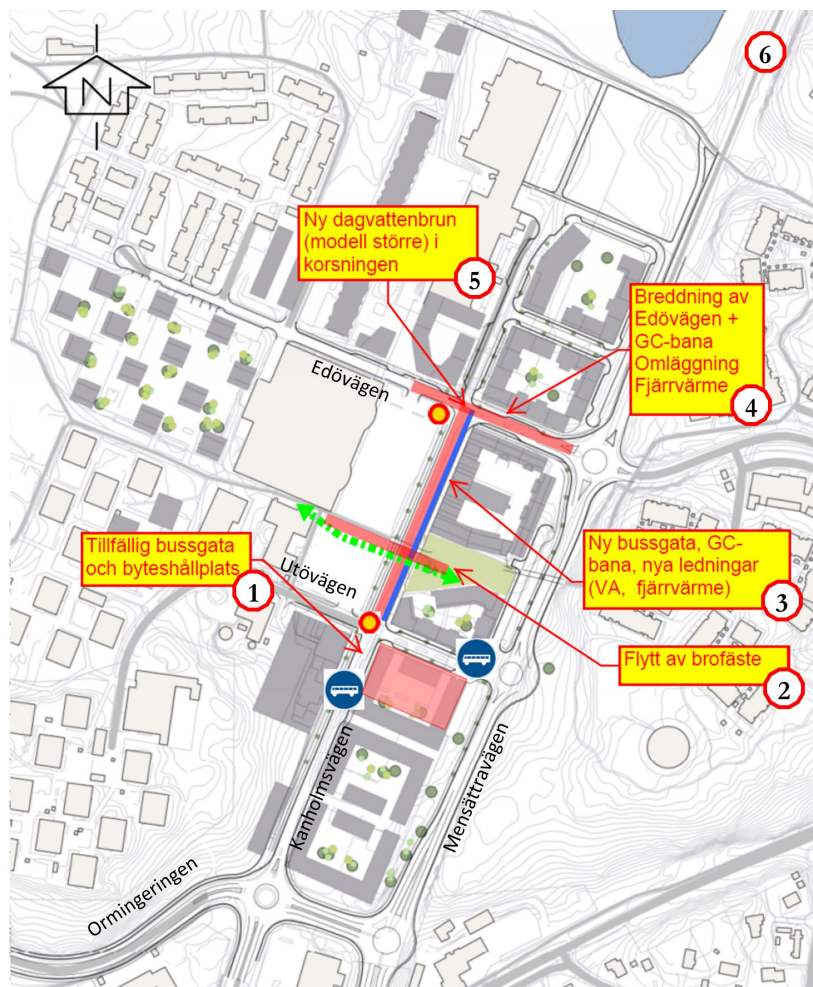
Ett planprogram för Orminge centrum antogs 2015. Enligt programmet ska Orminge centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med cirka 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvadratmeter nya verksamheter.

Utbyggnadspromemorian gäller utbyggnad av etapp 3 inom Orminge centrum och avser främst ombyggnad och utveckling av bussgatan till en effektiv och tillgänglig bytespunkt för kollektivtrafiken i Orminge. Åtgärderna föreslås för att få tillräcklig kapacitet på infrastrukturen som ska tillgodose behovet från påbörjad och planerad utveckling av Orminge centrum. Ombyggnationen av bussgatan tillsammans med pågående ombyggnation av Mensättravägen och Utövägen med cirkulationsplatser möjliggör en utökad turtäthet för busstrafiken i framtiden. En utvecklad bussgata är också en av de åtgärder i projekt Orminge centrum som kommunen har beviljats statsbidrag för via Stadsmiljöavtalet (totalt 27,25 miljoner kronor för Orminge centrum).

Åtgärder som föreslås utföras i etapp 3 (se figur 1):

1. Provisorisk bussomstigning (minimera störningar under ombyggnation).
2. Rivning och flytt av brofäste (för att kunna bredda bussgatan).
3. Bussgatan Kanholmsvägen breddning inklusive sprängning, cykelbana, ledningsarbeten.
4. Edövägen breddning inklusive cykelbana (delen vid Willys), ledningsarbeten.
5. Dagvattenledning/brunn (utökad dagvattenkapacitet, enligt skyfallsutredning).
6. Färdigställande kompensationsåtgärder Sarvträsk grodtunnlar del 2 (merparten har utförts i etapp 2).

De åtgärder som föreslås för etapp 3 är samtliga i ett standardiserat och kostnadseffektivt utförande och utförs på det sätt som krävs för god funktion i det tekniska försörjningssystemet. Åtgärderna är även drift- och underhållsmässigt effektiva lösningar samt möter det behov av kapacitet och kvalitet som finns i utbyggnaden av bostäder i Orminge centrum.



Figur 1 Övergripande redovisning av åtgärder etapp 3 Orminge centrum.

Samverkan och samordning med Trafikförvaltningen i Region Stockholm och transportföretaget Keolis Sverige AB har skett under hela planeringsprocessen för att minimera störningar för bussresenärer under ombyggnationen. En lösning med tillfälliga busshållplatser/"bussterminal" i centrum och förlängningen av Utövägen samt cirkulationsplatser i Mensättravägen (vilka genomförs i etapp 2) medför att etapp 3 kan utföras utan att turtäthet, busslinjer eller busstidtabeller behöver ändras under pågående byggnation.

Samordningsprojekt Orminge etapp 3 bedöms generera total produktionskostnad om cirka 63 miljoner kronor inklusive åtgärder för vatten- och avlopp (Nacka vatten och avfall AB), byggherrekostnader (projektering, projektledning, byggledning, projektadministration, avgifter), oförutsedda åtgärder, risker och entreprenarvode (enligt avtal), se tabell 1. Av totala utgifterna avser knappt 70 % entreprenaden och resten byggherrekostnader såsom projektledning, projektering, byggledning och reserv.

Tabell 1 Preliminär projektkalkyl Orminge centrum etapp 3.

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

Budget finns hittills beviljad för planering och utbyggnad av allmänna anläggningar med avseende på plan- och genomförandesamordning om 25 miljoner kronor samt för projektering och genomförande etapp 1 respektive etapp 2 om 183 miljoner kronor, totalt cirka 208 miljoner kronor.

Budget för genomförande av etapp 3 kommer att sökas i Tertial 2 (T2) 2019. Budget kommer även sökas i T2 2019 för påbörjan av projektering av etapp 4. Genomförande av etapp 3 sker i huvudsak under 2020.

Utgifter för utbyggnadsetapp 3 bedöms täckas av inkomster under samma period, det vill säga kassaflödet balanserar för projektet. Risker finns att detaljplaner blir försenade och förväntade intäkter därmed kommer senare eller att oförutsedda markföröreningar eller ökad sprängning av berg medför ökade utgifter. Det finns även risk att marknaden för tilltänkta exploitörer påverkar vilja och förmåga att genomföra projekten som planerat.

Ekonomiska konsekvenser

Om- och utbyggnad av allmänna anläggningar är upphandlad i en totalentreprenad i utökad samverkan som omfattar Orminge centrum (preliminärt fem etapper) men även om- och utbyggnad av allmänna anläggningar i angränsning till området Orminge centrum, exempelvis projekt i Kraftledningsstråket, se figur 2.

Totalt är produktionskostnaden för totalentreprenaden under byggperioden för samtliga åtgärder i projekt Orminge centrum och angränsande projekt uppskattad till utgifter om cirka 450 miljoner kronor. Inkomsterna i form av markförsäljning, exploateringsersättning, statsbidrag samt andra ersättningar från bland annat

ledningsägare uppskattas uppgå till cirka 650 miljoner kronor för samma område. Nedan följer en mer detaljerad beskrivning av dessa inkomster och utgifter.



Figur 2 Preliminära området för den upphandlade totalentreprenaden i utökad samverkan som omfattar om- och utbyggnad av allmänna anläggningar i Orminge centrum (streckad linje) men även om- och utbyggnad av allmänna anläggningar i angränsning till Orminge centrum (orange linje), exempelvis projekt i Kraftledningsstråket.

Inkomster

Inkomster för projektet genereras av:

- Markförsäljningsinkomster
- Exploateringsersättning 1 700 kronor per kvadratmeter bruttoarea (förslag enligt KFKS 2016/803, §108 KSSU 2019-06-11, behandlas i KS 2019-09-02)
- Ersättning från Nacka vatten och avfall AB och övriga ledningsägare i enlighet med ledningsavtal
- Beviljat statsbidrag Stadsmiljöavtalet (betalas ut för entreprenadkostnad, ej projektering, motprestationer bland annat antagna detaljplaner), totalt 27,25 miljoner kronor.

Inkomsterna från stadsbyggnadsprojekt inom Orminge centrum samt angränsande projekt som omfattas av samverkansentreprenaden inom projektchefsområde Orminge uppskattas till cirka 650 miljoner kronor för hela utbyggnadsperioden. Inkomsterna är beroende av att detaljplaner vinner laga kraft under perioden, exploatering av bostäder påbörjas samt att utbyggnad av allmänna anläggningar fortskrider. Inkomsterna ska dels täcka kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar (gata, park, vatten och avlopp) men även generera ett överskott. Inkomsterna fördelas preliminärt enligt tabell 2.

Tabell 2 Preliminära inkomster för Orminge centrum perioden 2015–2040.

Prel. inkomster/bidrag Orminge centrum under hela genomförandeperioden 2015–2030				
Miljoner kronor (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
Nacka Vatten och Avfall AB, övriga ledningsägare (ersättning för entreprenad-kostnader, ej VA-avgifter)		30	10	40
Summa:	26	375	221	620–630

I tabellen ovan är bedömd markförsäljning från ej påbörjade stadsbyggnadsprojekt inom Orminge centrum (planprogrammets område) medtaget. 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.

Utgifter

Bedömd total kostnad för genomförande av allmänna anläggningar inom entreprenadkontraktet för samverkansentreprenaden är cirka 450 miljoner kronor. Detta är en tidig kostnadsuppskattning i samband med upphandling av entreprenaden.

En jämförelse av redovisade kostnadsberäkningar utförda i samband med utbyggnadspromemoria etapp 2 visar att total bedömd entreprenadkostnad inklusive arvode för utbyggnad av allmänna anläggningar i Orminge hamnar på ungefär samma nivå över tid. På grund av något olika redovisning av utgifterna i respektive promemoria är, för relevant jämförelse, byggherrekostnad samt reserv/riskpåslag tillkommande, se tabell 3.

Tabell 3 Preliminär entreprenadkostnad inkl. arvode för allmänna anläggningar Orminge centrum.

Preliminär entreprenadkostnad inkl. arvode för allmänna anläggningar Orminge centrum (miljoner kronor)		
Etapp	Utbyggnads-PM etapp 2 kalkyl nov 2018 (Mkr)	Utbyggnads-PM etapp 3 kalkyl juni 2019 (Mkr)
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

Tabell 4 nedan visar preliminär exploateringskalkyl för planprogramområdet Orminge centrum (juni 2019) för hela kalkylperioden 2015–2040. Aggregerad kalkyl för produktionskostnad, plankostnader med mera inom området Orminge, där även angränsande projekt till Orminge centrum ingår, är inte framtaget i dagsläget men arbete med det pågår i samband med tertial 2 (T2) 2019.

Tabell 4 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 (preliminärt)	-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 (preliminärt)	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

Stadsbyggnadsprojekten i Orminge bedöms generera en vinst om cirka 200 miljoner kronor när angränsande projekt till Orminge centrums inkluderas i kalkylen.

Driftkalkyl upprustade och tillkommande anläggningar Orminge centrum 2022–2040

Driftkostnaderna kommer preliminärt att öka med cirka 2,4 Mkr per år för tillkommande anläggningar i hela Orminge centrum (etapp 1–5), se tabell 5. Av driftkostnaderna är drygt hälften kopplade till nya gator och gång- och cykelvägar. Kalkylen för driftkostnader är baserade på tidigt skede (teknisk förstudie) och är framtagen utifrån gällande rutin för Drift- och underhållskostnader version 2.0, Exploateringsenheten Nacka.

Tillkommande anläggningar är bland annat förlängning av Utövägen mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, nya gator samt torg inom detaljplan Ormingehus respektive Sarvträsk. På några års sikt kommer ytor för infartsparkeringar i Orminge

centrum att ersättas av ett parkeringshus som ska drivas i privat regi. Nya ledningar, energieffektiva belysningsarmaturer, nya ytskikt med mera ersätter befintliga äldre anläggningar och ytskikt.

Tabell 5 Årlig drift- och underhållskostnad, per huvudman, underlag teknisk förstudie.

Huvudman:	Årlig drift- och underhållskostnad utifrån teknisk förstudie:
Väg och Trafik – tillkommande anläggning	1,25 mkr/år
Park och Natur – tillkommande anläggning	0,96 mkr/år
Vatten och Avfall – tillkommande anläggning	0,16 mkr/år
Totalt	2,37 mkr/år

Utöver kostnad för drift tillkommer kapitalkostnader, avskrivning och ränta, för de anläggningsdelar som inte finansieras med exploateringsersättning. Projektet är i ett tidigt skede och kapitalkostnaderna beräknas därför med schablon. Den preliminära investeringskostnad som kvarstår efter avskrivning av erhållna exploateringsersättningar är cirka 200 miljoner kronor. Med en beräknad avskrivning på 30 år samt 1,75% ränta ger detta en kapitalkostnad om 10,1 miljoner kronor per år, varav avskrivning cirka 6,7 miljoner kronor och internränta 3,4 miljoner kronor.

Tabell 6 Driftkalkyl tillkommande anläggningar Orminge centrum 2022–2040. Utbyggnad sker 2019–2021.

Driftkalkyl						
	Tidigare år	2019	2020	2021	2022–2040	Total
Utgifter (mkr)						
Utemiljö väg och trafik - tillkommande anl					-22,6	-22,6
Utemiljö park och natur - tillkommande anl					-17,2	-17,2
VA - tillkommande anl	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,9	-2,9
Delsumma utgifter drift	0,0	0,0	0,0	0,0	-42,7	-42,7
Kapitalkostnad (upprustade och tillkommande anläggningar)					-181,8	-181,8
Delsumma utgifter drift + avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-224,5	-224,5
Inkomster (mkr)						
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
Driftnetto	0,0	0,0	0,0	0,0	85,3	85,3

Sett till kommunens totala ekonomi beräknas projektet 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. Sammanställning tabell 6 för perioden 2022–2040.



Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms skapa trygga och tillgängliga trafik-, centrum- och bostadsmiljöer för barn jämfört med dagens situation. Det innebär positiva konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1: Utbyggnadspromemoria Allmänna anläggningar Orminge centrum etapp 3, projektnummer 9438, delprojekt 93102391)

Bilaga 2: Ärendeöversikt med karta

Bilaga 3a-d: Projektrapport (respektive delprojekt, ur system PortN)

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl
Projektchef Orminge
Exploateringsenheten Nacka