

Utbyggnads-PM

Utbyggnad allmänna anläggningar, del av etapp 4 och etapp 5, Orminge centrum

Stadsbyggnadsprojekt för Samordning Orminge C,
Orminge, Boo, Nacka kommun



Bild 1. Kartan visar områdets avgränsning, den blåstreckade linjen markerar planprogramområdet. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund.....	3
3	Syfte och mål	5
3.1	Syfte.....	5
3.2	Mål.....	5
3.2.1	Projekt mål.....	5
3.2.2	Hållbart byggande samt Miljö- och klimatambitioner.....	5
4	Förutsättningar.....	5
4.1	Område och avgränsningar.....	6
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	7
5	Utförande.....	7
5.1	Detaljplan(-er).....	7
5.2	Markägoförhållanden.....	8
5.2.1	Markägoförhållanden Etapp 4.....	9
5.2.2	Markägoförhållanden Etapp 5.....	9
5.3	Utbyggnad.....	9
5.3.1	Allmänna anläggningar etapp 4.....	9
5.3.2	Allmänna anläggningar etapp 5.....	11
5.3.3	Byggsamordning och skedesplanering.....	13
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	13
5.5	Rättsligt genomförande	13
5.6	Konsten att skapa stad.....	13
6	Tidplan	14
7	Ekonomi	14
7.1	Budget.....	14
7.2	Projektkalkyl.....	15
7.3	Finansiering.....	17
7.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar.....	17
8	Risker	18
9	Kommunikation.....	18
10	Rapportering.....	19
10.1	Avslut och överlämnande	19

I Sammanfattning

Denna promemoria omfattar utbyggnad av allmänna anläggning inom stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C:s deletapp 4:2 och 4:3 samt etapp 5. Deletapperna 4:2 och 4:3 består av ombyggnad av Kanholmsvägen norr om Edövägen samt utbyggnad av lokalgator i anslutning till kvarteret Norra Sarvträsk. Etapp 5 avser främst finplanering av gator, gång- och cykelbanor samt parkytor för samtliga allmänna anläggningar inom planprogramområdet för Orminge centrum. I etapp 5 ingår även utbyggnad av lokalgator och ledningsutbyggnad inom stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen.

Entreprenad-, projekterings- och byggherrekostnader samt reserv för deletapp 4:2, deletapp 4:3 samt hela etapp 5 bedöms sammanlagt uppgå till cirka 195 miljoner kronor. Av utgifterna är cirka 190 miljoner kronor investeringskostnader och cirka 5 miljoner kronor är driftkostnader.

Inkomster till projektet avseende etapp 4:2, 4:3 och 5 uppskattas till cirka 110 miljoner kronor fördelat på cirka 10 miljoner kronor från vidarefakturerering till ledningsägare och cirka 100 miljoner kronor från exploateringsersättning.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom hela planprogramområdet för Orminge centrum ska finansieras genom exploateringsersättning, ersättning från ledningsägare, stadsbidrag, markförsäljningsinkomster och tillskapade fastighetsvärden från tomträttsupplåtelse från ingående stadsbyggnadsprojekt. Sammantaget är målet att med samtliga intäkter och utgifter från berörda stadsutvecklingsprojekt inom Orminge centrum ska kommunen uppnå en ekonomi i balans.

2 Bakgrund

I september 2015 antog kommunfullmäktige detaljplaneprogram för Orminge centrum, där angavs att Orminge centrum ska omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med cirka 1 500 nya bostäder och 25 000 kvadratmeter verksamhetsyta.

Genomförandet av planprogrammet för Orminge centrum pågår genom följande stadsbyggnadsprojekt:

- Nybackakvarteret, 9435, detaljplan laga kraft 2018, utbyggnad klar 2023.
- Ormingehus, 9436, detaljplan laga kraft 2020, utbyggnad kvarteret Södra Sarvträsk pågår, klart 2023. Kvarteret Södra Ormingehus och Röda längan påbörjas 2023.
- Ormingehus, ändring av detaljplan avseende utökad parkeringshus under torget med mera, planerat antagande Q1 2023.
- Knutpunkten, 9437, detaljplan laga kraft 2021, kvarteret Parkeringshuset planerad byggstart våren 2023, övriga kvarter påbörjas efter 2025.
- Ormingeplan, 93101111, detaljplan pausad i avvaktan på ändring av detaljplan Ormingehus.
- Sarvträsk, 9436, detaljplan antagen juni 2022, avvaktar laga kraft.
- Södra Kanholmsvägen, 93101549, framtagande av startpromemoria.
- Samordning Orminge C, 93102387, genomförande av allmänna anläggningar, pågår.

Samtliga allmänna anläggningar ingår i ett gemensamt system för infrastruktur inom planprogramområdet och byggs ut samordnat i ett eget stadsbyggnadsprojekt, huvudprojekt

Samordning Orminge C, 93102387, oberoende av vilken detaljplan som anläggningen ingår i. Syftet är att uppnå samordningsvinster samt en flexibel och effektiv hantering för utbyggnad av allmänna anläggningar kopplat till byggandet av bostadskvarteren.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar sker etappvis och startade januari 2019. Utbyggnaden är indelat i fem etapper som i sin tur är uppdelat i deletapper för att samordnas fullt ut med omgivande planering och byggnation på kvartersmark. Etapp 1 och Etapp 2 är klara vad avser gatu- och ledningsarbeten. En del av Etapp 4 (4:1), i anslutning till kvarteret Södra Sarvträsk, påbörjades 2021 och beräknas bli klar hösten 2022. Etapp 3 startade juni 2022 och beräknas pågå till sommaren 2024. Resterande del av Etapp 4 och Etapp 5 planeras starta under 2023. Finplanering utförs i etapp 5. För en mer detaljerad beskrivning se vidare avsnitt 5. Utbyggnad.

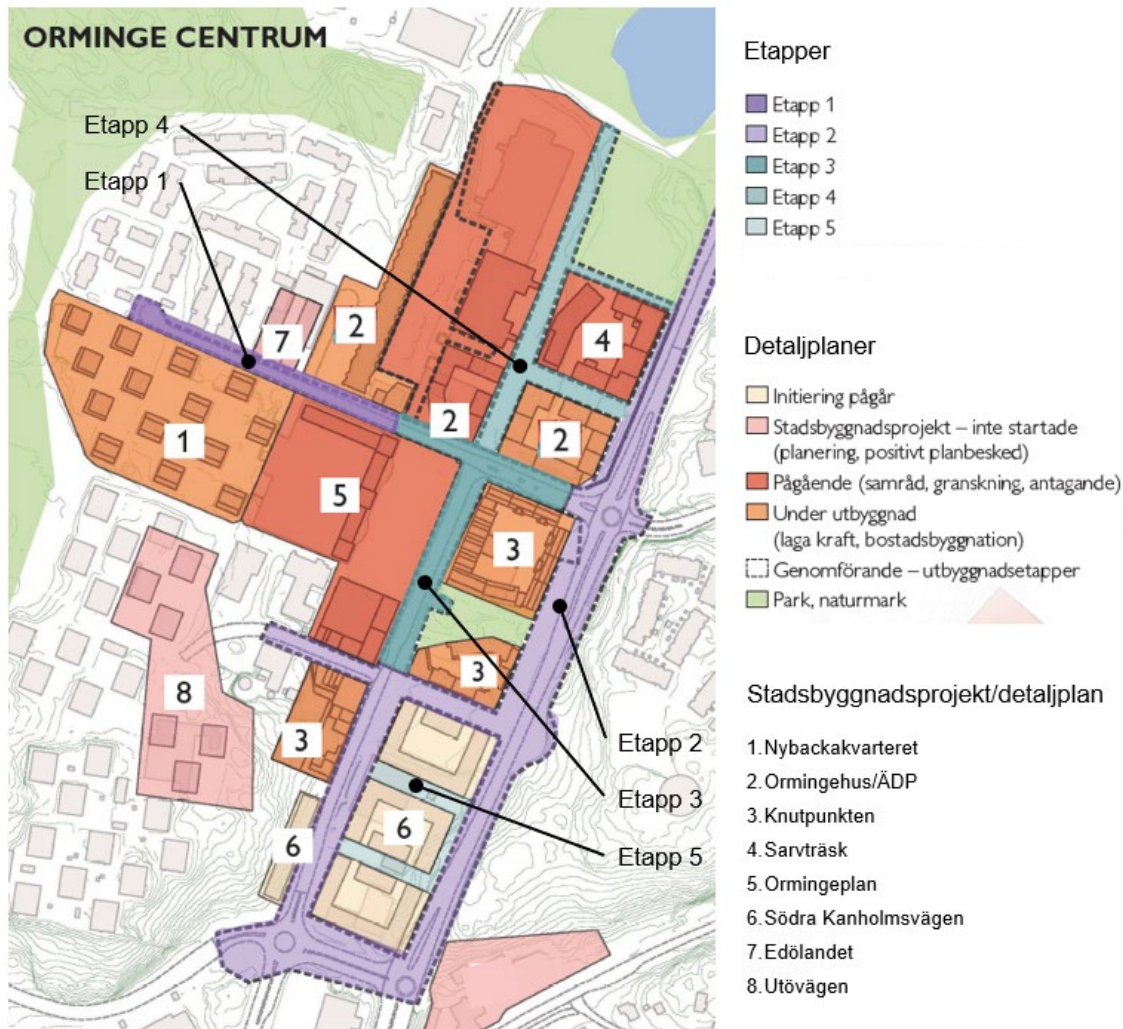


Bild 2. Bilden visar etappindelning och ingående stadsbyggnadsprojekt i detaljplaneprogramområdet för Orminge centrum samt stadsbyggnadsprojektens aktuella skede i detaljplanearbetet.

I tidigare planerings- och budgetprocess har beslut om utbyggnadspromemoria respektive beviljad budget skett separat och etappvis. Utbyggnadspromemoria har tidigare tagits fram och godkänts för etapp 1, etapp 2, etapp 3 och del av etapp 4.

Denna promemoria omfattar resterande del av etapp 4 som består av ombyggnad av Kanholmsvägen norr om Edövägen samt utbyggnad av lokalgator i anslutning till kvarteret Norra Sarvträsk samt etapp 5 som främst avser finplanering av gator, gång- och cykelbanor samt parkytor inom programområdet. I etapp 5 ingår även utbyggnad av lokalgator och ledningsutbyggnad inom stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Syftet med Samordningsprojekt Orminge C 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 styrgrupp den övergripande stadsbyggnadsekonomin 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 Projektmål

Samordningsprojektets 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.

Samordningsprojektets mål utöver att stödja och samordna är att bidra till ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och attraktivt för boende, besökare och företag samt bygga på och utveckla Orminges karaktär och identitet. Detta mål grundar sig i detaljplaneprogrammets och de ingående stadsbyggnadsprojektens mål.

3.2.2 Hållbart byggande samt Miljö- och klimatambitioner

I respektive stadsbyggnadsprojekt inom planprogramområdet Orminge centrum sker uppföljning av mål för Hållbart byggande respektive Miljö- och klimatambitioner där även allmänna anläggningar inkluderas. Det finns därför ingen separat redovisning av hur riktlinjer för hållbart byggande uppfylls för projekt Samordning Orminge C avseende utbyggnad av allmänna anläggningar.

4 Förutsättningar

Genomförandet av ny- och ombyggnad av allmänna anläggningar i Orminge centrum har samlats i ett eget stadsbyggnadsprojekt. Det innebär att genomförande av allmänna

anläggningar inom respektive stadsbyggnadsprojekt/detaljplan inom detaljplaneprogramområdet har lyfts ur dessa och samlats i projekt Samordning Orminge C. Syftet är att få en effektivt planerad utbyggnad med anpassning till respektive nytt bostadskvarTERS tidplan genom att vissa delar av gatu- och ledningsarbetena kan utföras tidigare än berörd detaljplan blir klar. Ett exempel är att byggstart av Nybackakvarteret krävde att vatten- och avloppsledning byggdes ut i den del av Kanholmsvägen som ingick i detaljplan Knutpunkten. I vissa fall har tillfälliga marklov inhämtats och i andra fall har provisoriska lösningar krävts för att genomföra åtgärder innan de har stöd i ny detaljplan. Merparten av marken som berörs av allmänna anläggningar är kommunal mark. Ytterligare en anledning till att all utbyggnad av allmän plats har samlats inom Samordning Orminge C är att projektet måste hantera busstrafiken med så få störningar som möjligt och utbyggnaden av ombyggnaden av gator anpassas planerings- och tidsmässigt även till detta.

En förutsättning för att kunna genomföra ny- och ombyggnad av allmänna anläggningar är att planering och projektering samordnas med detaljplaneprogrammets ingående stadsbyggnadsprojekt och dess detaljplaner, markförvärv, fastighetsreglering med mera. Planering och projektering sker i nära samarbete med trafikförvaltningen i region Stockholm.

Avseende den del av etapp 4, deletapp 4:3, som ligger inom detaljplan Sarvträsk får, enligt vattendom beslutad av mark- och miljödomstolen 2020-05-06, inga anläggningsarbeten påbörjas före detaljplanen vunnit laga kraft.

4.1 Område och avgränsningar

Denna utbyggnadspromemoria avser åtgärder inom del av etapp 4 och etapp 5 i Orminge Centrum.

Del av etapp 4 avser utbyggnad av Kanholmsvägen från Edövägen till Brannhällsstigen samt utbyggnad av nya lokalgator Helenebergsvägen och Länsmansvägen norr om Edövägen i anslutning till kvarteren inom detaljplanerna Ormingehus och Sarvträsk.

Etapp 5 avser finplanering av samtliga om- och nybyggda allmänna anläggningar, vilket avser gator, gång- och cykelbanor, busshållplatser, dagvattenanläggningar samt parkytor inom planprogramområdet. Etapp 5 omfattar även utbyggnad av nya lokalgator inom planerat stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen söder om Utövägen.

Det område som berörs av utbyggnaden av etapp 4 och etapp 5 består idag främst av gatumark och andra hårdgjorda ytor för exempelvis parkering. Marken inom detaljplan Sarvträsk består även av våtmark i norra delen. Förorenade massor kan finnas i området för etapp 4 vilket avser att hanteras inom entreprenaden. Inom etapp 5 i anslutning till bränslestationen kommer undersökning av förekomst av förorenade massor att utföras under hösten 2022. Detta blir underlag till utbyggnad av gatumark och undersökningen samordnas med stadsbyggnadsprojektet som underlag till planerad detaljplan.

Denna promemoria avser utbyggnad av allmänna anläggningar som till största del är belägna inom den kommunalägda fastigheten Nacka Orminge 60:1. Resterande del berör både

kommunala och privata fastigheter och i det fall genomförandet kräver markförvärv hanteras detta inom det stadsbyggnadsprojekt där marken är belägen.

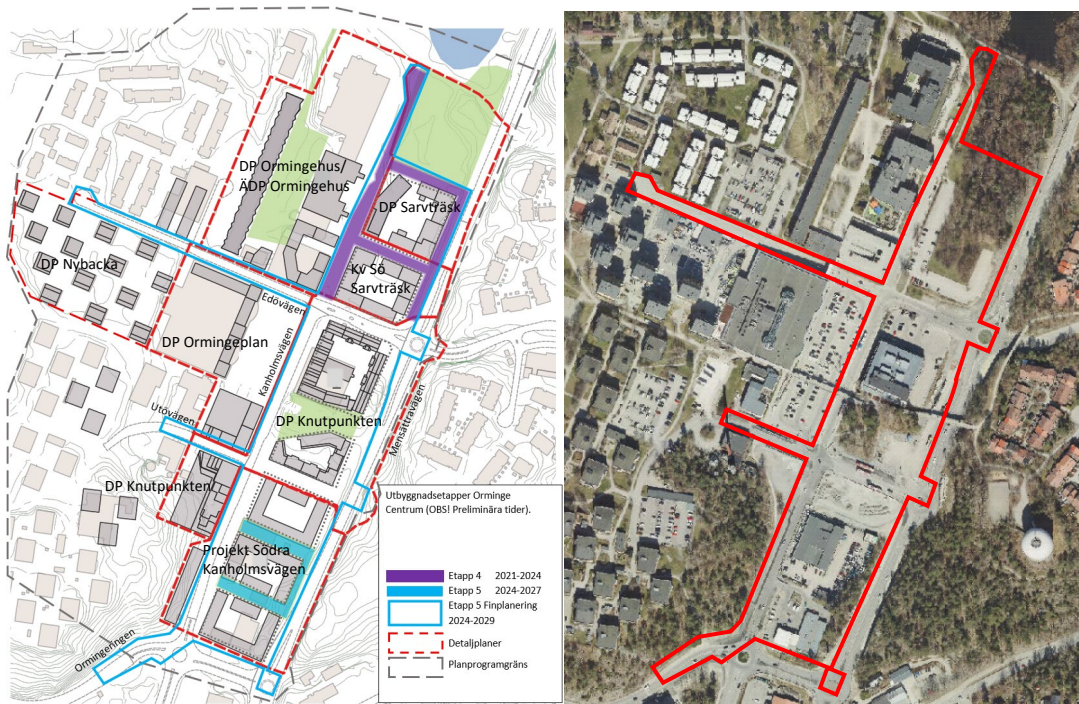


Bild 3. Kartor som visar utbredning samt etappindelning inom projektet.

4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

Planprogrammet Orminge centrum 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.

Sedan antagandet av planprogrammet har följande detaljplaner inom programområdet tagits fram: Nybackakvarteret (2018), Ormingehus (2020), Knutpunkten (2021) och Sarvträsk (2022). Detaljplan Sarvträsk har överklagats. En ändring av detaljplan Ormingehus pågår.

5 Utförande

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum sker etappvis sedan 2019 i samarbete med Nacka vatten och avfall AB och övriga ledningsägare. Utbyggnaden är indelad i fem etapper. Utbyggnadspromemoria har tidigare tagits fram och godkänts för etapp 1, etapp 2, etapp 3 samt del av etapp 4. Budget har sökts och beviljats i anslutning till godkännande av utbyggnadspromemoria.

Denna utbyggnadspromemoria avser åtgärder inom del av etapp 4 och etapp 5, se vidare under punkt 5.3 Utbyggnad.

5.1 Detaljplan(-er)

Berörda detaljplaner för etapp 4 är följande:

- Ormingehus vann laga kraft juli 2020, utbyggnad pågår, utbyggnad klar 2025/2026.
- Ormingehus, ändring av detaljplan, har haft samråd maj 2022, planerat antagande Q1 2023. Ändringen avser huvudmannaskap för torg samt utökat garage under torget.
- Sarvträsk blev antagen juni 2022 men är överklagad. En vattendom villkorar genomförande av detaljplanen vilket innebär att allmänna anläggningar inom detaljplanen inte får byggas ut förrän detaljplanen vunnit laga kraft.

Berörda detaljplaner för etapp 5 är förutom ovan:

- Nybackakvarteret vann laga kraft 2018, utbyggnad av nya bostäder klar Q1 2023.
- Knutpunkten vann laga kraft juli 2021, planerad byggstart bostäder våren 2023, utbyggnad klar 2028.
- Södra Kanholmsvägen, 93101549, framtagande av startpromemoria pågår, planerad byggstart 2025 och utbyggnad slutförd 2030 eller senare.

5.2 Markägförhållanden

Inom planprogramområde för Orminge centrum avser kommunen att äga all allmän platsmark. Kommunen är byggherre och ansvarar för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar. Fastighetsreglering för att överföra allmän platsmark till kommunen inom etapp 4 och 5 planeras påbörja så snart respektive detaljplan vunnit laga kraft och hanteras inom respektive berört stadsbyggnadsprojekt. Nedan beskrivs nuvarande markägförhållanden där annan än kommunen är fastighetsägare.

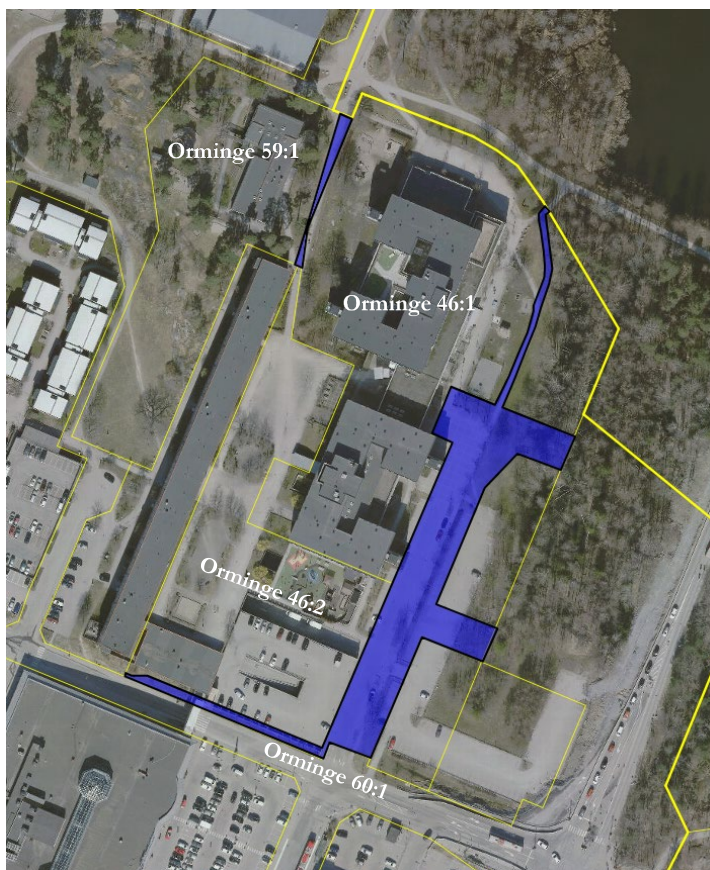


Bild 4: Karta som visar markområden (blåmarkerat) som planeras att fastighetsregleras till kommunen inom etapp 4.

5.2.1 Markägoförhållanden Etapp 4

Privata fastigheter inom etapp 4 är Nacka Orminge 46:1, 46:2 och 59:1, se bild 4 ovan. Elisby Fastigheter är ägare till fastigheterna Nacka Orminge 46:1 och 46:2 och Rikshem äger Nacka Orminge 59:1.

5.2.2 Markägoförhållanden Etapp 5

Finplanering utförs sist i genomförandet och i takt med att kvartersmark byggs ut och färdigställs. Detta innebär att finplanering av parkmark, gator, gång- och cykelvägar enbart sker där kommunen äger marken. Inom stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen är kommunen ägare till all mark utom fastigheten Orminge 54:2 som ägs av Bilia Fastighet AB. Framtida detaljplanearbete får utreda i vilken omfattning Orminge 54:2 behöver regleras över till kommunal fastighet. Samordningsprojektet planerar för nya lokalgator samt breddning av Kanholmsvägen vilket kan beröra fastigheten Orminge 54:2.

5.3 Utbyggnad

5.3.1 Allmänna anläggningar etapp 4

Under våren 2021 godkändes utbyggnadspromemoria och budget beviljades för del av etapp 4, deletapp 4:1. Deletapp 4:1 avser grundläggningsförstärkande åtgärder för lokalgata Helenbergsvägen i form av påldäck. Åtgärden utfördes för att samordning med kvartersutbyggnaden i Södra Sarvträsk krävdes. Resterande del av etapp 4 är uppdelat i ytterligare två deletapper; deletapp 4:2 inom detaljplan Ormingehus respektive deletapp 4:3 inom detaljplan Sarvträsk. Etappen avser utbyggnad av lokalgator samt om- och nyförläggning av ledningar för att förse kommande bebyggelse med nödvändig infrastruktur. Utöver detta planeras en gång- och cykelväg att byggas från Kanholmsvägen till Brannhällsstigen samt dagvattenanläggningar längs Kanholmsvägen. I deletapp 4:3 kommer en stödmur anläggas mot våtmarken för att överbrygga nivåskillnader.

Detaljprojektering för deletapp 4:2 och 4:3 är klar och upphandling av entreprenör planeras till hösten 2022 under förutsättning att genomförandebeslut är fattat. Vald entreprenadform för utbyggnaden är utförandentreprenad.

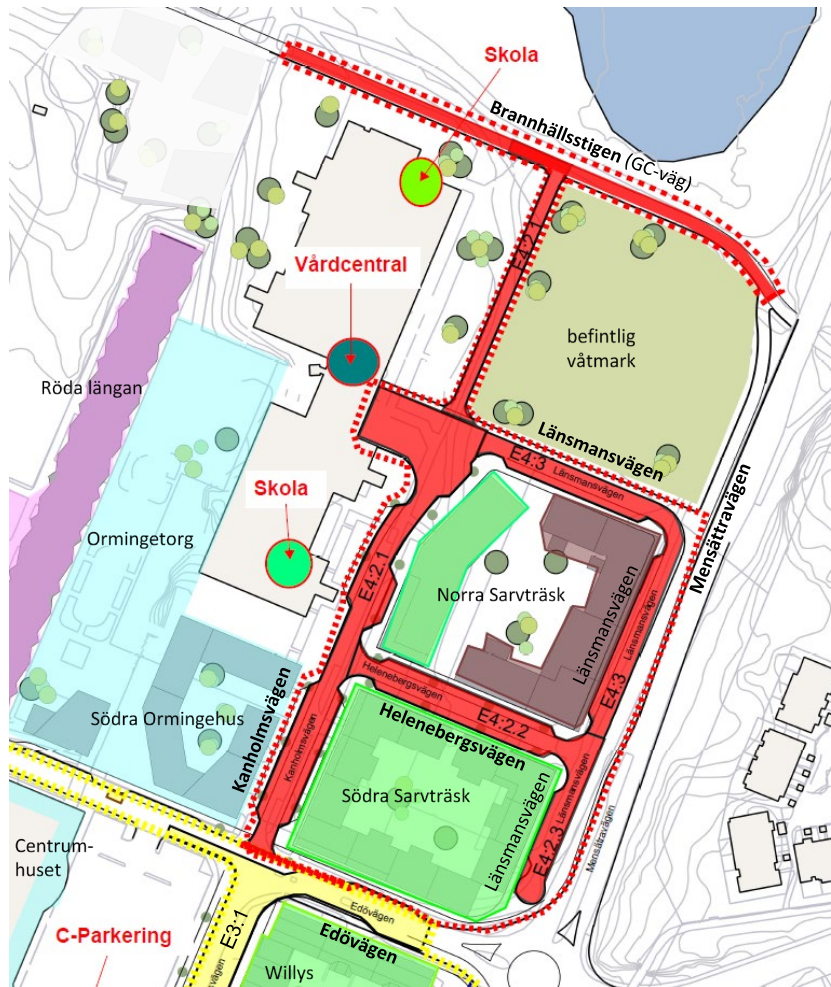


Bild 5. Röda området är avgränsning för etapp 4.

Deletapp 4:2 omfattar ledningsarbeten för vatten, avlopp, dagvatten och övriga ledningar på sträckan Kanholmsvägen från Edövägen fram till vändplanen utanför vårdcentralen i Ormingehus. Kanholmsvägen förbereds för regnbäddar för träd, buskar och perenner. Gång- och cykelväg till Brannhällsstigen byggs ut. Inom deletappen färdigställs även södra delen av Länsmansvägen.

Deletapp 4:3 omfattar utbyggnad av lokalgatan Länsmansvägen från Kanholmsvägen runt kvarteret Norra Sarvträsk för att ansluta till korsningen med Helenebergsvägen. Syftet med gatan är att avgränsa kvarteret mot våtmarken Sarvträsk och möjliggöra entréer från byggnaderna i samtliga riktningar samt effektiv drift och renhållning. Mot våtmarken kommer en stödmur att byggas då befintlig marknivå i kvarteret planerar att höjas. Träd avser planteras mot våtmarken och stödmuren förses med påkörningsbart räcke samt få en beklädnad mot våtmarken.

Markförhållandena, med djup lös lera, inom delar av etapp 4 kräver särskilda grundläggningsmetoder. Likt Helenebergsvägen, deletapp 4:1, krävs det pålning vid grundläggning av Länsmansvägen vilket medför ökade utgifter för projektet. Samtliga ledningsanslutningar för va, el, fiber och fjärrvärme till kvarteret Norra respektive Södra

Sarvträsk kommer att vara belägna i Helenebergsvägen. Dränerings- och dagvattenledningar förläggs i Länsmansvägen.

Utifrån tidigare genomförda markundersökningar och pågående produktion finns inget som indikerar på större förekomst av markföroreningar inom etapp 4. På grund av att delar av etappen omfattas av en vattendom har ett kontrollprogram tagits fram för hela etappen. Syftet med kontrollprogrammet är att förebygga och hantera olika typer av störningsrisker för våtmarken, till exempel förändrad grundvattennivå, grumling, artskydd, buller och utsläpp från arbetsområden.

5.3.2 Allmänna anläggningar etapp 5

Samordningsprojektet har delat in etapp 5 i två deletapper. Huvuddelen, deletapp 5:1, avser finplanering av kommunala gator, gång- och cykelbanor, parkytor med mera inom hela planprogramområdet. Finplanering innefattar att färdigställa ytskikt och möblering av gaturummen. Exempelvis plantering av träd, gräs, buskar och perenner, färdigställa regnbäddar och trädgröpar, ersätta tillfälliga kantstenar, sten- och plattsättning på gång- och cykelbanor, rondeller och refuger, gestaltning av rondellerna, konstnärlig utsmyckning, belysning på nya lokalgator, lägga sista slitlager på gator, slutlig asfaltering och målning, uppsättning av skyltar, hänvisningsskyltar och montera bänkar, cykelställ och papperskorgar.

Etappen är paketerad utifrån den gemensamma byggsamordning och skedesplanering som sker inom projektet. Finplanering sker i takt med att kvarteren byggs ut och inflyttning påbörjas.

Den andra delen av etapp 5, deletapp 5:2, omfattar utbyggnad av nya lokalgator mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen söder om Utövägen. Planeringen av deletapp 5:2 är inne i ett tidigt skede i avvaktan på att stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen ska komma längre och detaljplan påbörjas.

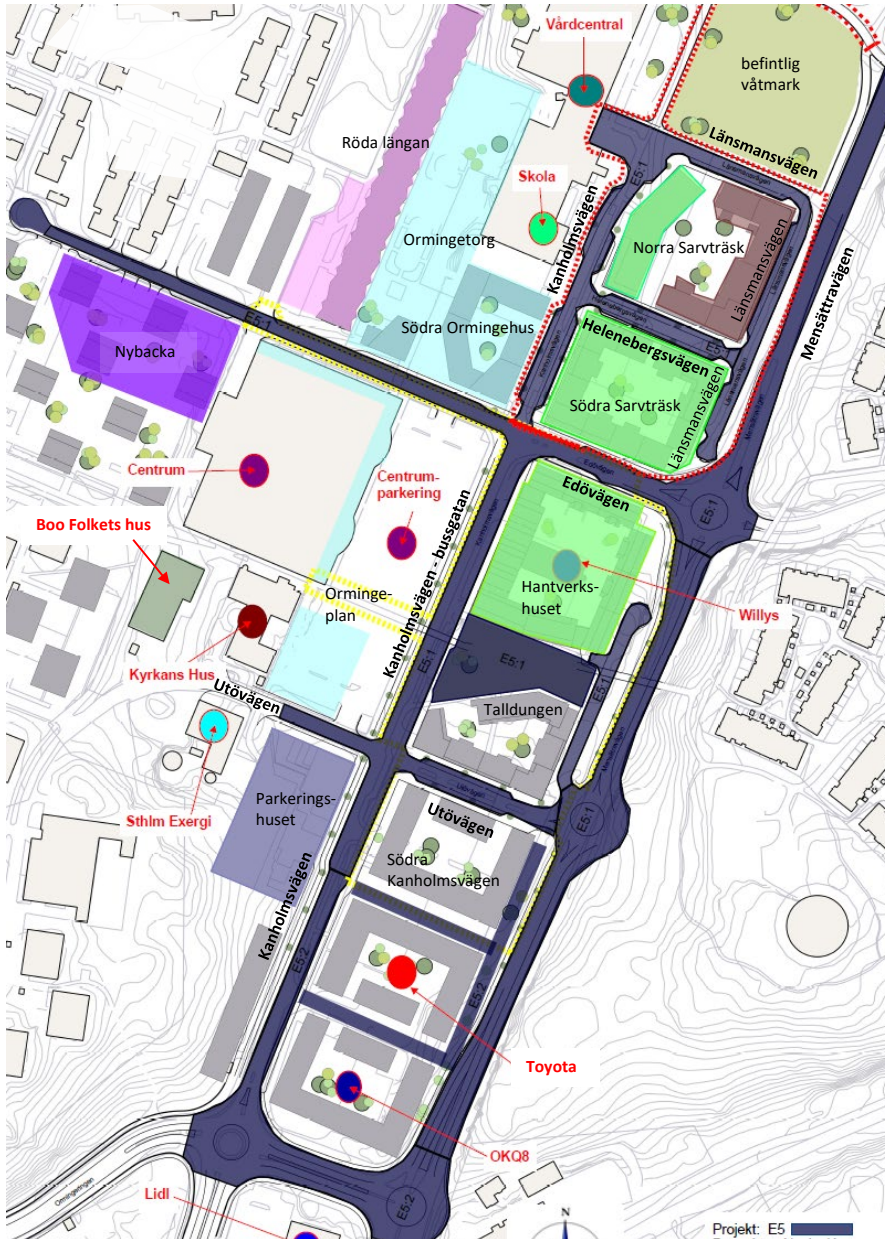


Bild 6. Mörkblå området är avgränsning för etapp 5.

Markförhållanden inom deletapp 5:2 har inte studerats i detalj. Vid anläggningsarbeten i etapp 2 förekom högt grundvatten och stora flöden längs Kanholmsvägen söder om Utövågen samt förekomst av berg längs Mensättravågen. Det kommer att ske sanering av området där det idag finns en bränslestation. Denna sanering kan beröra deletapp 5:2 om någon del av de allmänna anläggningarna byggs på området. I detaljprojekteringen kommer mer noggranna mark- och geotekniska undersökningar att genomföras och åtgärder utredas. Åtgärder för att hantera ogynnsamma markförhållande eller sanering kan bli kostnadsdrivande och är med i kalkylen som en risk.

5.3.3 Byggsamordning och skedesplanering

För att bibehålla framkomlighet för besökare till centrumhandeln, busstrafiken, samt gång och cykeltrafiken under utbyggnad av allmänna anläggningar och bostadskvarteren sker sedan hösten 2021 regelbundna byggsamordningsmöten där både kommunen och externa byggaktörer samt entreprenörer deltar. En särskild byggplatssamordnare har utsetts av kommunen.

I samband med detta har en så kallad checkpoint öppnats där alla transporter med byggmaterial ska stanna för att få klartecken att köra in i centrum till aktuellt arbetsplatsområde. Som grund för detta arbete har en skedesplan för utbyggnad av etapp 3 till och med etapp 5 tagits fram där både kommunens och externa byggaktörers tidplaner samordnas.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Orminge centrum är central plats för många i Boo och arbetena med utbyggnad av både allmänna anläggningar och bostadskvarter kommer att påverka närboende, verksamhetsutövare i centrum, besökande och bussresenärer. Arbetet kommer att orsaka buller och vibrationer, i undantagsfall på kvällar och nätter. Följaktligen är det nödvändigt att föra dialog med närboende, verksamhetsutövare och fastighetsägare. Förslag till genomförandebeslut innebär på sikt inga negativa konsekvenser för barn. Utvecklingen av Orminge centrum medför nya gång- och cykelstråk, torgbildningar, ny och förbättrad bussbytestpunkt med bredare bussgata och fler hållplatslägen för en ökad turtäthet, fler bostäder och lokaler för verksamheter. Detta tillsammans förväntas öka säkerheten och tryggheten för alla att vistas och verka i området.

Under utbyggnadstiden kommer tillfälliga trafikomläggningar att genomföras. Projektet arbetar i samarbete med trafikenheten med en proaktiv hantering av trafikanordningsplaner i projekteringsskedet. Syftet är att säkerställa en genomarbetad trafiklösning för tredje man samt en förutsägbarhet för entreprenören under utbyggnaden. Kontinuerlig dialog sker också med Trafikförvaltningen Region Stockholm för att minimera påverkan på kollektivtrafiken och att resenärer ska få information om eventuella förändringar så fort som möjligt.

5.5 Rättsligt genomförande

Genomförandavtal har tecknats och kommer att tecknas med ledningsägare Skanova, Stockholm Exergi, Boo Energi och Nacka vatten och avfall AB. Avtalen följer innehållet i respektive markavtal.

I de områden där detaljplan ännu inte är antagen eller gällande detaljplan för kommunal mark inte stöder utbyggnaden kommer marklov att sökas i avvaktan på detaljplan.

Markåtkomst och fastighetsreglering hanteras inom respektive stadsbyggnadsprojekt.

5.6 Konsten att skapa stad

Kommunen arbetar 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 planprogramområdet Orminge centrum.

Inom Orminge centrum finns en preliminär plan för konstnärlig utsmyckning som kommer genomföras i takt med finplanering sker och i samverkan med boende och föreningar. Det kan till exempel handla om utsmyckning av rondeller. Projektet deltar vid olika evenemang och träffar för att berätta om målbilden för centrum, samla in synpunkter och informera om vad som händer i närtid.

6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Se avsnitt 5.1
Byggstart allmänna anläggningar	Deletapp 4:2 Q1 2023 Deletapp 4:3 Q3 2023 Deletapp 5:1 Q3 2023 Deletapp 5:2 2025
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Deletapp 4:2 Q3 2023 Deletapp 4:3 Q1 2024 Deletapp 5:1-5:2 2029 (finplanering)
Projektavslut	2030 (avser huvudprojekt)

7 Ekonomi

7.1 Budget

Projektet har beviljad budget sedan tidigare för utredningar, projektering, byggherrekostnader och etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar. Projektets upplägg och struktur har förändrats sedan projektstart på grund av förändrade budgetprocesser men även en genom åren mer utvecklad stadsbyggnadsprocess och byggprojektmodell. I nedan tabell redovisas vilka budgetbeslut som har fattats mellan åren 2018-2021.

Totalt har projektet i tidigare beslut beviljats en inkomstbudget om 135,9 miljoner kronor och en utgiftsbudget om 360,3 miljoner kronor. Inkomstbudget avser främst exploateringsersättning samt statsbidrag. Utgiftsbudget avser utredning, projektering, entreprenadkostnad och byggherrekostnad för etapp 1, etapp 2, etapp 3 respektive projektering av etapp 4.

Tabell 1. Tabellen ovan redovisar politiskt beviljad budget på en övergripande nivå och tidpunkt för beslutet.

Politiskt beviljad budget Samordning Orminge C – beslutstidpunkt, beslut samt summa									
	2018-06-18 T1	2019-06-17 T1	2019-11-18 T2	2020-06-15 T1*	2020-11-16 T2	2021-02-22 ram 2021-23	2021-03-29 ram 2021-23	2021-03-29 ram 2021-23	Summa
	§ 210 Dnr KFKS 2017/19	§214 Dnr KFKS 2018/68	§420 Dnr KFKS 2019/76	§167 Dnr KFKS 2019/76	§ 343 Dnr KFKS 2020/40	§38 Dnr KFKS 2020/746	§106 Dnr KFKS 2020/746	§107 Dnr KFKS 2020/746	Tkr
Inkomster	7 200	0	70 541	0	14 300	9 300	27 000	7 700	135 941
Utgifter	-54 665	-153 417	-64 740	33 900*	-44 500	-28 300	-24 000	-24 800	-360 322
Netto	-47 465	-153 417	5 801	0	-30 200	-19 000	3 000	-17 100	-224 381
Ack. beviljad budget netto	-47 465	-200 882	-195 081	-161 181*	-191 381	-210 381	-207 381	-224 381	

*) T1 2020 söktes ingen budget för Samordningsprojekt Orminge C men budgeten blev på totalen justerad med fakturerat belopp till NVOA i samband med kostnadsjustering för vatten- och avloppsledning i projekt.

Stadsbyggnadsprojektet Samordning Orminge C har beviljats medel vid följande tillfällen (netto):

2018-06-18, -47,5 miljoner kronor: Utgiftsbudget för utredning, systemhandling, framtagande av bygghandling etapp 2, entreprenadupphandling samt förberedande anläggningsarbeten, inkomstbudget avser plansamordning och tidiga utredningar.

2019-06-11, -153,4 miljoner kronor: Utgiftsbudget för utbyggnad etapp 2

(entreprenadkostnad och byggherrekostnad) samt framtagande av bygghandling etapp 3.

2019-11-18, -5,8 miljoner kronor: Utgiftsbudget för utbyggnad av allmänna anläggningar i etapp 3 och bygghandling etapp 4 samt inkomstbudget avseende exploateringsersättning detaljplan Knutpunkten respektive Ormingehus.

2020-11-16, -30,2 miljoner kronor: Utgiftsbudget avseende oförutsedda händelser (markförhållanden, bostadsmarknad, pandemin) för utbyggnad av etapp 2, ökade utrednings- och projekteringskostnader för etapp 3 och 4 samt justering av inkomstbudget avseende förskottsutbetalning av 50% beviljat statsbidrag.

2021-02-22, -19 miljoner kronor: Utökad utgiftsbudget på grund av ytterligare tidsförskjutning etapp 2 samt inkomstbudget avseende ersättning ledningsägare.

2021-03-29, -3 miljoner kronor: Utgiftsbudget grundläggningsförstärkande åtgärder (påddäck) för lokalgata etapp 4:1, samt inkomstbudget exploateringsersättning inom detaljplan Ormingehus.

2021-03-29, -17,1 miljoner kronor: Utgiftsbudget avser grundläggningsförstärkande åtgärder lokalgata samt flytt av huvudvattenledning till nya delen av Utövägen i etapp 3 samt inkomstbudget avseende ersättning ledningsägare.

7.2 Projektkalkyl

Projektet kommer i förslag till genomförandebeslut, som inkluderar denna utbyggnadspromemoria, söka medel för resterande bygghandlingsprojektering av etapp 5 och utbyggnad av deletapp 4:2, deletapp 4:3 och etapp 5.

Framtagen projektkalkyl för entreprenad- och byggherrekostnad baseras på bygghandling och kostnadsbedömningar framtagna utifrån nyckeltal och erfarenhetsvärden från pågående produktion i projektet och övriga projekt inom kommunen.

Entreprenad-, projekterings- och byggherrekostnader samt reserv för de etapper som denna utbyggnadspromemoria berör bedöms sammanlagt uppgå till cirka 195 miljoner kronor. Av utgifterna är cirka 190 miljoner kronor investeringsutgifter och cirka 5 miljoner kronor är driftkostnader.

Intäkter till projektet avseende deletapperna 4:2, 4:3 och etapp 5 uppskattas till cirka 110 miljoner kronor fördelat på cirka 10 miljoner kronor från vidarefakturerering till ledningsägare och cirka 100 miljoner kronor från exploateringsersättning.

Inkomster inom etapp 4 och etapp 5 består av exploateringsersättning och vidarefakturerering till ledningsägare. Exploateringsersättningen har en fastställd ersättningsnivå och indexjusteras. Genomförandavtal med ledningsägare är tecknade för deletapp 4:2 och 4:3. Genomförandavtal för deletapp 5:2 kommer att tecknas i samband med projektering av lokalgator och ledningar när stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen och planerat detaljplanearbete påbörjas.

Per etapp fördelas sig kostnader respektive intäkter enligt följande:

Tabell 2. Tabellen redovisar kostnader och intäkter i miljoner kronor för aktuella etapper i denna utbyggnadspromemoria.

	Utgifter	Inkomster	Netto
Etapp 4:2 och 4:3	-90	60	-30
Etapp 5	-105	50	-55
Totalt	-195	110	-85

Totalutgiften för projekt Samordning Orminge C med samtliga etapper, etapp 1-5, uppgår till 580 miljoner kronor. Totala inkomster till projektet uppgår till 250 miljoner kronor. Projektet bedöms totalt generera ett negativt investeringsnetto om cirka 330 miljoner kronor. Inkomster i projektet kommer från exploateringsersättning, ersättning från ledningsägare och statsbidrag. Projekt Samordning Orminge C avser utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar inom hela planprogramområdet och dess investeringsnetto ska balanseras av inkomster från stadsbyggnadsprojekten, till exempel markförsäljningsinkomster (se även avsnitten Bakgrund respektive Finansiering).

Tabell 3. Tabellen redovisar kostnader och intäkter samt budget för hela projekt Samordning Orminge centrum etapp 1-5.

VAD	UTFALL/PROGNOS (miljoner kronor)	GÄLLANDE BUDGET (miljoner kronor)
KOSTNADER		
Utfall hittills t.o.m. 2021	-280	-280,6
Utbyggnad gata, park, inklusive byggeledning, projektledning med mera. Prognos fr.o.m. 2022	-290	-72
Ledningsägarnas kostnader. Prognos fr.o.m. 2022	-5	-7,7
Markkostnader (inkl. sanering, riskkostnader med mera). Prognos fr.o.m. 2022	-5	0
SUMMA	-580	-360,3
INTÄKTER		

Exploateringsersättning	195	-
Vidarefakturering ledningsägare	30	-
Statsbidrag	25	-
SUMMA	250	135,9
NETTO	-330	-224,4

7.3 Finansiering

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planprogramområdet ska finansieras genom exploateringsersättning, ersättning från ledningsägare, stadsbidrag, markförsäljningsinkomster och tillskapade fastighetsvärden från tomträttsupplåtelser.

Att tillse finansiering via markförsäljningsinkomster och exploateringsersättning från exploatörer i Orminge centrum inom planprogramområdets avgränsning ligger utanför ramen för projekt Samordning Orminge C. Exploateringsersättningen regleras i de exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatörer och beslutas i samband med stadsbyggnadsprojektens genomförandebeslut. För stadsbyggnadsprojekt som berör kommunal mark bär kommunen del av utbyggnadskostnaderna. Kommunens finansiering av utbyggnaden täcks i dessa fall av inkomster från marköverlåtelse eller markupplåtelser. Kommunens inkomster ska även täcka markförberedande åtgärder till exempel flytt av ledningar eller marksanering för kvartersmarken.

Utbyggnad av ledningar (vatten- och avloppsledningar, el, fjärrvärme och fiber) bekostas av respektive ledningsägare genom att kommunen fakturerar deras delar i entreprenaden i enlighet med tecknade genomförandeavtal. Kommunens merkostnader för samordning av ledningsägarnas arbeten bekostas av ledningsägarna.

Sammantaget är målet att med samtliga intäkter och utgifter från berörda stadsutvecklingsprojekt inom Orminge centrum ska kommunen uppnå en ekonomi i balans.

7.4 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, det vill säga ansvara för all utbyggnad, drift och underhåll av gatu- och park/naturmark inom planprogramområdet.

För drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattennätet ansvarar Nacka vatten och avfall AB. Nacka vatten och avfall AB tillser även anslutningspunkt till respektive fastighet. Kommunen ansvarar för dagvattenhantering utmed gator och grönområden där dessa är allmän plats och kommunen ska vara huvudman.

Övriga ledningsägare som är huvudman för el, tele, fiber respektive fjärrvärme ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningen. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvatten och egna ledningar fram till anslutningspunkt.

De ombyggda anläggningarna kommer i ett första skede inte ha finplanering klar när de tas i bruk då entreprenaderna i etapp 1-4 inte inkluderar finplanering. Finplanering kommer att upphandlas i etapp 5 och utföras successivt när kvartersbebyggelsen är klar. Anläggningarna

blir därför föremål för delaktivering och driftorganisationen gör ett tidigt driftövertagande (t ex snöröjning och gräsklippning) efter entreprenadernas slutbesiktning. Slutligt överlämnande och driftsättning sker när finplanering är utförd, det vill säga när etapp 5 är avslutad.

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Samordning Orminge	5,6	5,6	0,3	0,3	202912

8 Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet. Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- Allmänt - bristfällig samordning mellan aktörer i intilliggande arbetsområden, många och stora byggprojekt pågår samtidigt i området vilket kan försena och fördyra projektet.
- Allmänt - materialbrist då det råder begränsad materialtillgång inom branschen på grund av oroligheter i Europa vilket i första hand kan orsaka försening i projektet men även kostnadsökning då efterfrågan är hög.
- Allmänt - projektet har lång genomförandetid vilket orsakar att projektorganisationens medlemmar slutar och nya börjar vilket kan medföra kompetenstapp och kvalitetsbrister.
- Etapp 4 – hinder i produktionen på grund av okända ledningar vilket kan medföra förseningar och kostnadsökningar.
- Etapp 4 – delar av arbetena inom etappen kan inte utföras på grund av överklagad detaljplan (Sarvträsk) vilket kan medföra på grund av domstolsbeslut att det blir sena ändringar i projektering.
- Etapp 4 – trångt och tidskrävande att utföra arbeten i lokalgata vid korsning Mensättravägen/Edövägen på grund av närhet till kvartersbyggnationer och säkerhetsavstånd till Vattenfalls högspänningskabel vilket kan generera kostnadsökningar.
- Etapp 5 – den del som avser finplanering kommer att överlämnas till driftorganisation del för del i takt med att bostadskvarter blir klara vilket kan medföra kvalitetsbrister och att åtgärder hamnar mellan stolarna.
- Etapp 5 – arbetena inom stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen är beroende av förhandling med privata markägare samt framdrift i kommande detaljplan. Osäkerheten kan medföra kvalitetspåverkan och kostnadsökningar för projektet.
- Etapp 5 – osäkra markförhållanden i området för projekt Södra Kanholmsvägen med avseende på markförroreningar, stabilitet och vatten vilket kan orsaka tidsförskjutning och fördyring av projektet.

9 Kommunikation

Projektet har en övergripande kommunikationsplan som uppdateras kontinuerligt. Rutiner finns för att hantera information före och under anläggningsarbetena pågår. Till exempel

handlar det om att hemsidan uppdateras kontinuerligt, mejlutskick görs till berörda fastighetsägare och för närboende delas information ut i brevlådan under pågående utbyggnad vid störande arbeten. Skyltar på plats informerar om projektets målbild och om att arbete pågår. En till två gånger per år skickas nyhetsbrevet Aktuellt i Orminge ut. Där står om pågående planering och arbeten men även om andra saker som händer i området som helhet.

I0 Rapportering

I0.1 Avslut och överlämnande

Projektavslut av projektet kommer ske efter godkänd slutbesiktning enligt gällande rutiner på Nacka kommun.

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Anläggningsenheten

Lisa Bergdahl/Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten

Andreas Meister
Delprojektledare
Anläggningsenheten