

Kommunstyrelsen

## **Investeringsbeslut för samordningsprojekt Orminge C, för genomförande etapp 2 och etapp 3, tertial 2 2020**

*Exploateringsenheten Nacka*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja Samordningsprojekt Orminge C, huvudprojektnummer 93102387, medel om 30,2 miljoner kronor netto för utbyggnad av delprojekten etapp 2 och etapp 3. Detta fördelat på 14,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 44,5 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### **Sammanfattning**

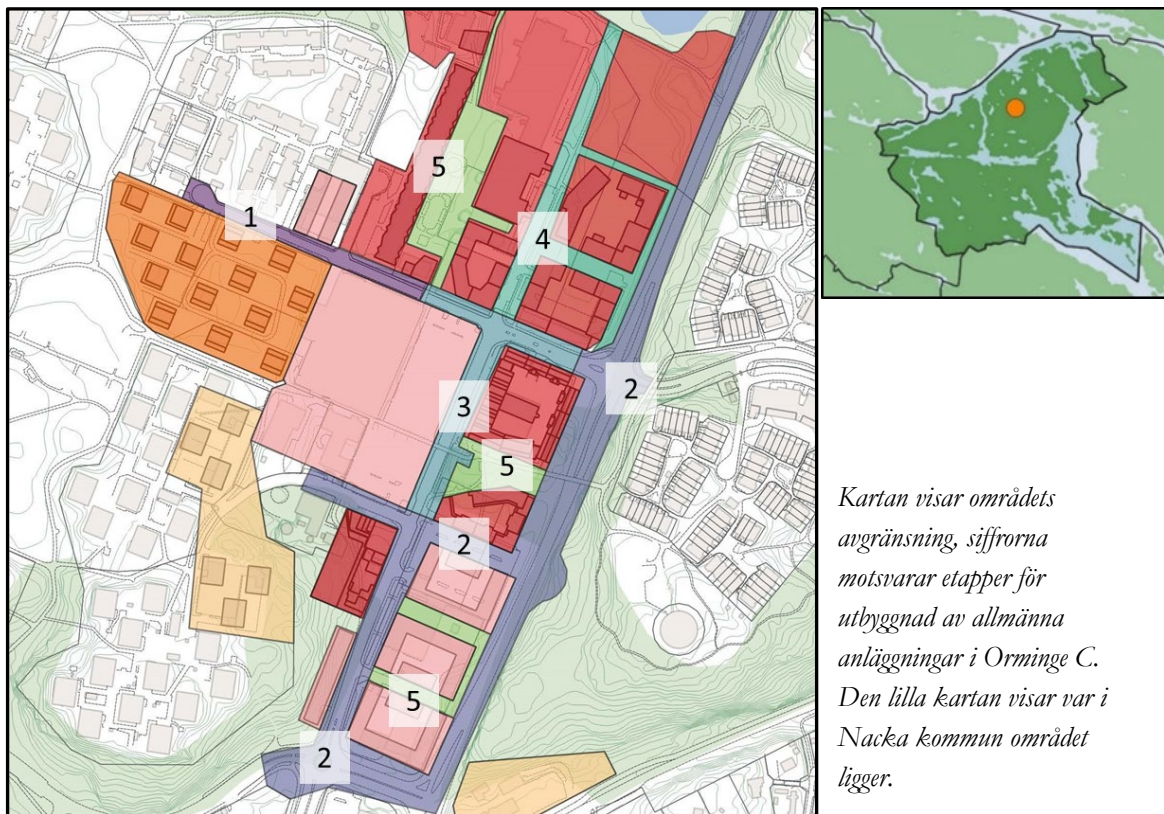
Samordningsprojekt Orminge C samlar genomförande av samtliga allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum och pågår sedan hösten 2018. Projektet utförs etappvis i takt med att detaljplaner inom planprogramområdet antas och avtal tecknas med byggaktörer för bostäder. Utökad budget begärs om totalt 14,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 44,5 miljoner kronor i investeringsutgifter.

På grund av oförutsedda händelser under utbyggnaden har tidsrubbnings uppstått för projektet och medfört ökade utgifter. Projektet har även erhållit förskott av beviljat statsbidrag varför inkomstbudget föreslås justeras. Utredning och detaljprojektering av gångbron och backstagsfundament har visat sig vara mer komplicerat än bedömts tidigare.

## Ärendet

### Bakgrund

Projekt Orminge C är en del av utvecklingen inom och runt Orminge centrum där minst 1500 bostäder och fler lokaler ska byggas. Projektets syfte är att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafikhögt läge, möjliggöra ökad service och trygghet på ett attraktivt och säkert sätt i centrum och dess omgivning.



Huvudprojekt samordningsprojekt Orminge C samlar all om- och utbyggnad av allmänna anläggningar som ska utföras inom planprogramområde Orminge centrum oavsett stadsbyggnadsprojekt och detaljplan. Projektet samordnar även alla arbeten med övriga ledningsägare inom centrum och kraftledningsstråket. Med detta arbetssätt är målet att få samordningsvinster i både tid och pengar inom genomförandeperioden som är cirka 10 år från starten 2018. Arbetssättet kommunen har valt för genomförandet är en totalentreprenad i utökad samverkan och som upphandlades hösten 2018. Utbyggnadspromemoria och budget beslutas löpande för etapperna men projektet arbetar mot en bedömd totalkostnad för huvudprojektet. Inkomster erhålls genom exploateringsersättning, statsbidrag, markförsäljning och i förekommande fall ledningsägare samt åtgärder utförda åt natur- och trafiknämnden.

Utbyggnaden utförs etappvis i takt med att detaljplaner inom planprogramområdet antas och avtal tecknas med byggaktörer för bostäder. Detta medför en noggrann samordning inom och mellan de olika stadsbyggnadsprojekten och genomförandeprojektet för allmänna anläggningar.

En period med oro på bostadsmarknaden har medfört förskjutning i tid för avtalsteckning med byggaktörer och planarbetet. Detta tillsammans med oförutsedda händelser i entreprenadarbetet såsom ökad sprängning, bergschakt, höga vattenflöden, tillkommande beställningar av VA med mera samt effekter av hög frånvaro hos entreprenören till följd av covid-19 har medfört tidsrubbing av produktionen och ökade kostnader som följd. Utredning och detaljprojektering av gångbron och backstagsfundament har visat sig vara mer komplicerat än bedömts tidigare. Brons konstruktion är tids- och kostnadskritisk och noggrann projektering krävs för kommande kalkyl och planering av utförandet.

### **Tidplan**

Projektet påbörjades under 2018 och beräknas pågå till 2028-2030. Inledningsvis fram till 2025 byggs gator, utvecklad bussgata, gång- och cykelbanor och VA-ledningar. Finplanering i form av planteringar, plattläggning, utrustning med mera utförs i takt med att bostadskvarteren byggs och färdigställs, vilket bedöms ske mellan 2023-2028.

### **Tidigare beslut samt kommande beslut**

Start-PM för samordningsprojekt Orminge	Okt 2016
Beviljad budget samordningsprojekt	2017
Utbyggnadspromemoria etapp 1	Mars 2018
Beviljad budget etapp 1	T1 2018
Tilldelning entreprenad	Sep 2018
Utbyggnadspromemoria etapp 2	Dec 2018
Start entreprenad	Jan 2019
Beviljad budget etapp 2	T1 2019
Utbyggnadspromemoria etapp 3	Aug 2019
Beviljad budget etapp 3	T2 2019
Justerad budget med anledning av VA	T1 2020

Kommande beslut kopplat till genomförande av allmänna anläggningar utöver denna tjänsteskrivelse är utbyggnadspromemoria för ej påbörjade etapper och finplanering samt beslut om budget för detta. I budget inkluderas även utsmyckning och konst som planeras att samordnas och samfinansieras med övriga byggaktörer. Beslut om slutrapport sker etappvis.

## Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för fortsatt projektering och utbyggnad i projekt med huvudprojektnummer 93102387 (tidigare 99943800), Samordningsprojekt Orminge C. Totalt föreslås 30,2 miljoner kronor beviljas. Detta fördelat på 14,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 44,5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Ny projektbudget avser de etapper som har beslutad utbyggnadspromemoria och tidigare tilldelats budget.

*Tillkommande medel, miljoner kronor*

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
DP OC E2		0,0	-156,0	-156,0	14,3	-38,0	-23,7	14,3	-194,0	-179,7
DP OC E3		70,5	-57,3	13,2	0,0	-6,5	-6,5	70,5	-63,8	6,7
HP Sam OC		70,5	-213,3	-142,8	14,3	-44,5	-30,2	84,8	-257,8	-173,0

De nya investeringsmedlen söks för att hantera tidsrubbing i projektet, oförutsedda händelser och förskottsutbetalning av statsbidrag i etapp 2 samt mer omfattande utredning kring planerad ombyggnad av gångbron i centrum i etapp 3. Entreprenaden för etapp 2 och projektering etapp 3 och 4 pågår och beräknas vara klar kvartal 1 2021. Ytterligare budget kommer sökas för utbyggnad av kommande etapper. Hela projektet beräknas ha en total kalkyl (inklusive byggherrekostrnad) om cirka 450 miljoner kronor fram till år 2030.

*Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor*

Projekt	Årsbudget									Årsprgnos						Totalt		
	2020			2021			2022			2023			2024=>			2020-2024=>		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
DP OC E2	14,3	-36,0	-21,7	0,0	-2,0	-2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	-38,0	-23,7
DP OC E3	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,5	-6,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,5	-6,5
HP Sam OC	14,3	-36,0	-21,7	0,0	-8,5	-8,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	-44,5	-30,2

I samband med beslut om utbyggnadspromemoria för etapp 2 respektive etapp 3 (se avsnitt Tidplan) har kapital- och driftkostnader redovisats för natur- och trafiknämnden samt KSSU. De nya investeringsmedel som nu söks för att slutföra etapp 2 samt etapp 3 bedöms inte generera ökade driftkostnader då anläggningen/slutprodukten inte förändras. I nedan tabell anges därför endast ändrade kapitalkostnader för detta ärende. Aktiveringsdatum i nedan tabell avser när hela Samordning Orminge C är aktiverat, aktiveringar kommer dock ske löpande under projektets gång vartefter att anläggningar och etapper färdigställs.

*Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor*

Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
HP Sam OC	2	13	0	0	203012

## Ekonomiska konsekvenser

Det aktuella ärendets nya investeringsmedel fördelas totalt på investeringsutgifter respektive investeringsinkomst enligt nedan tabell.

*Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor*

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-44,5	-36,0	-8,5	0,0	0,0	0,0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	-6,5	0,0	-6,5	0,0	0,0	0,0
Material	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-38,0	-36,0	-2,0	0,0	0,0	0,0
Total investeringsinkomst	14,3	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Netto</b>	<b>-30,2</b>	<b>-21,7</b>	<b>-8,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Ytterligare budget kommer sökas för utbyggnad av kommande etapper. Hela projektet beräknas ha en total utgiftskalkyl (inklusive byggherrekostnad) om cirka 440 miljoner kronor fram till år 2030. Inkomster beräknas till cirka 200 miljoner kronor (avseende exploateringsersättning från privata byggaktörer och statsbidrag). Utöver detta räknas markförsäljningsinkomster tillkomma från stadsbyggnadsprojekten inom och i anslutning till planprogramområdet med cirka 370 miljoner kronor netto.

Ej aktuellt att redovisa engångsdriftkostnader för det aktuella ärendet.

*Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor*

Projekt	2020	2021	2022	2023	2024=>
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Risken vid utebliven investering eller försenad investering

Utbyggnaden av allmänna anläggningar är en förutsättning för att pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt inom Orminge centrum (Knutpunkten, Ormingehus, Nybackakvarteret med flera) men även närliggande projekt som exempelvis Kraftlednings-

stråkets projekt ska kunna förverkligas. Kommunen har även blivit beviljad ett statsbidrag om 27,25 miljoner kronor för utveckling av bussbytespunkten i Orminge centrum, komplettera gång- och cykelnätet genom centrum samt öka antalet kollektivtrafiknära bostäder.

Uteblir investeringen förverkligas inte bostadsexploateringen av privat och kommunal mark. det riskeras viten från exploitörer som tecknat avtal med kommunen samt utebliven exploateringsersättning och markförsäljningsinkomster.

En mindre senareläggning av investeringarna medför inte lika stora risker för slutresultatet förutom att bostadsproduktionen och externa byggaktörers projekt kan komma att försenas något.

### **Alternativa lösningar för investeringen**

Ej aktuellt.

### **Påverkan på annan nämnd**

I samband med beslut om utbyggnadspromemoria för etapp 2 respektive etapp 3 (se avsnitt Tidplan) har kapital- och driftskostnader redovisats för natur- och trafiknämnden samt KSSU. De nya investeringsmedel som nu söks för att slutföra etapp 2 samt etapp 3 bedöms inte generera ökade och driftkostnader då anläggningen/slutprodukten inte förändras, däremot ändras kapitalkostnaderna enligt tabell ovan.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget innebär inga negativa konsekvenser för barn. Utvecklingen av Orminge centrum ger ett i dagsläget bildominerat område (stora parkeringsytor) nya gång- och cykelstråk, torgbildningar, bättre bussbytespunkt och fler bostäder vilket ökar säkerheten och tryggheten för att röra sig i området.

Katarina Wählin Alm  
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl  
Projektchef Orminge  
Exploateringsenhet Nacka