

Kommunstyrelsen

## **Stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C Etapp I**

*Projektavslut 93102389*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 92102389 DP Orminge C Etapp 1, allmänna anläggningar. Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Nettoinvesteringar aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och natur- och trafiknämnden.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsprojekt 93102389 DP Orminge C etapp 1 (delprojekt) är första utbyggnadsetappen av allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum. Ytterligare 5-6 etapper utförs eller planeras inom området. Denna etapp omfattar del av Edövägen i Orminge centrum. Inom projektet har följande åtgärder vidtagits: VA-anslutning till ny bostadsbebyggelse i Nybackakvarteret, uppgradering av VA-nätet i Edövägen inför ytterligare ny bostadsbebyggelse i centrum och flytt av gång- och cykelpassage mellan Edövägen och Nämöstigen.

Total kostnad för etapp 1 är cirka 13 miljoner kronor för produktion, projektering och interna kostnader. Genomförande av allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum finansieras i huvudsak genom exploateringsersättning, markförsäljning och statsbidrag. Inkomster är inte budgeterade för delprojektet och av denna anledning redovisas ett underskott om cirka 3,8 miljoner kronor jämfört senast beviljad budget (T1 2020). Underskottet beror även på fakturering till Nacka vatten och avfall AB 2019 samt reducering av budget enligt direktiv T1 2020 kopplat till kostnadsfördelning mellan kommunen och Nacka vatten och avfall AB.



## Ärendet

Ett planprogram för Orminge centrum har antagits 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. Genomförande av om- och nybyggnation av allmänna anläggningar inom planprogramområdet sker samlat i ett samordningsprojekt för att få ett så tids- och kostnadseffektivt utförande som möjligt.

Syftet med delprojekt 93102389 Samordning Orminge centrum etapp 1 har varit att anlägga VA-anslutningar till ny bostadsbebyggelse inom detaljplan Nybackakvarteret, uppgradera VA-nätet i Edövägen samt möjliggöra fortsatt gång- och cykelpassage mellan Edövägen och Nämndöstigen.

Ursprungligen ingick åtgärderna i etapp 1 som en del i stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret (Utbyggnads-PM Nybackakvarteret KFKS 2015/713-251 2018-03-13). I samband med genomförandeplaneringen av allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum och planering av övriga åtgärder under 2018 flyttades åtgärderna till samordningsprojektet som en första etapp. Huvudprojektet är Samordningsprojekt Orminge C och innehåller i dagsläget fem delprojekt (etapp 1-5) avseende genomförande av allmänna anläggningar.

Ombyggnaden av VA-nätet i Edövägen krävde ett samordnat utförande med exploatörernas utbyggnad av Nybackakvarteret som startade under hösten 2018. Entreprenör upphandlades och utbyggnaden påbörjades hösten 2018. En försvarande och fördröjande omständighet i produktionen uppkom då det visades sig att markförhållandena var mer komplicerade än redovisat med mycket berg i gatan och att befintlig vattenledning låg mycket nära berget. Detta krävde så kallad försiktig sprängning för att inte skador skulle uppstå och riskera att norra Orminge kunde bli utan vatten. Det har även utförts vibrationsmätningar i närliggande befintliga byggnader på grund av sprängningsarbetet.

Slutbesiktning utfördes våren 2019 men på grund av oenighet med entreprenören kring vissa ändrings- och tillägsarbeten skedde slutfakturering först våren 2020. En slutrapport som beskriver projektet, dess resultat och erfarenheter har upprättats, se bilaga 1. De politiska beslut som fattats har sammanställts i en ärendeöversikt, se bilaga 2.

Finplanering av Edövägen kommer att utföras när bostadskvarteren längs gatan är klara för att undvika slitage och skador på anläggningen av arbetsfordon och byggtransporter. Det som återstår avseende projektering och utförande av finplanering kommer att samordnas i en senare etapp inom samordningsprojektet och budget kommer att begäras för detta inför att finplanering ska påbörjas. Provisoriska åtgärder för tillgänglighet och trafiksäkerhet för de boende inom Nybackakvarteret och övriga boende kommer att utföras vid behov och i dialog med exploatörerna.



## Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för projektet bedömdes initialt till cirka 11 miljoner kronor. På grund av ökade produktionskostnader kopplat till markförhållanden är utfallet cirka 13 miljoner kronor totalt sett. 5,5 miljoner kronor av dessa avser kostnader för VA-anläggning vilket Nacka vatten och avfall AB bekostar och 7,5 miljoner kronor är kostnader som belastar kommunen avseende bland annat gata, belysning, gång- och cykelväg.

Genomförande av allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum finansieras i huvudsak genom exploateringsersättning, markförsäljning och statsbidrag. Inkomster är inte budgeterade för etapp 1 och av denna anledning redovisas ett underskott om cirka 3,8 miljoner kronor jämfört med senast beviljad budget (T1 2020). Underskottet beror även på fakturering till Nacka vatten och avfall AB 2019 samt reducering av budget enligt direktiv T1 2020 kopplat till kostnadsfördelning mellan kommunen och Nacka vatten och avfall AB. Markförsäljningsinkomster har erhållits från stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret samt från utbetalad exploateringsersättning i och med antagande av detaljplan Ormingehus under 2020 vilket täcker underskottet på projektövergripande nivå för Stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge Centrum.

Aktivering har gjorts i projektet om totalt 6,7 miljoner kronor. Ingen aktivering återstår vid projektavslut. Tillgångar som aktiveras avser gata, gång- och cykelväg (vägkropp, ytskikt), belysning och dagvattenledning.

## Konsekvenser för barn

Bedömning är att ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar tillsammans med om- och nybyggnad av bostadskvarter i Orminge centrum kommer att skapa trygga och tillgängliga trafik-, centrum- och bostadsmiljöer för barn jämfört med dagens situation.

## Bilagor

Bilaga 1 Slutrapport

Bilaga 2 Ärendeöversikt

Ulf Crichton

Exploateringschef

Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl

Projektchef Orminge

Exploateringsenheten Nacka

Zlatko Markovic

Delprojektledare

Enheten för bygg och anläggning