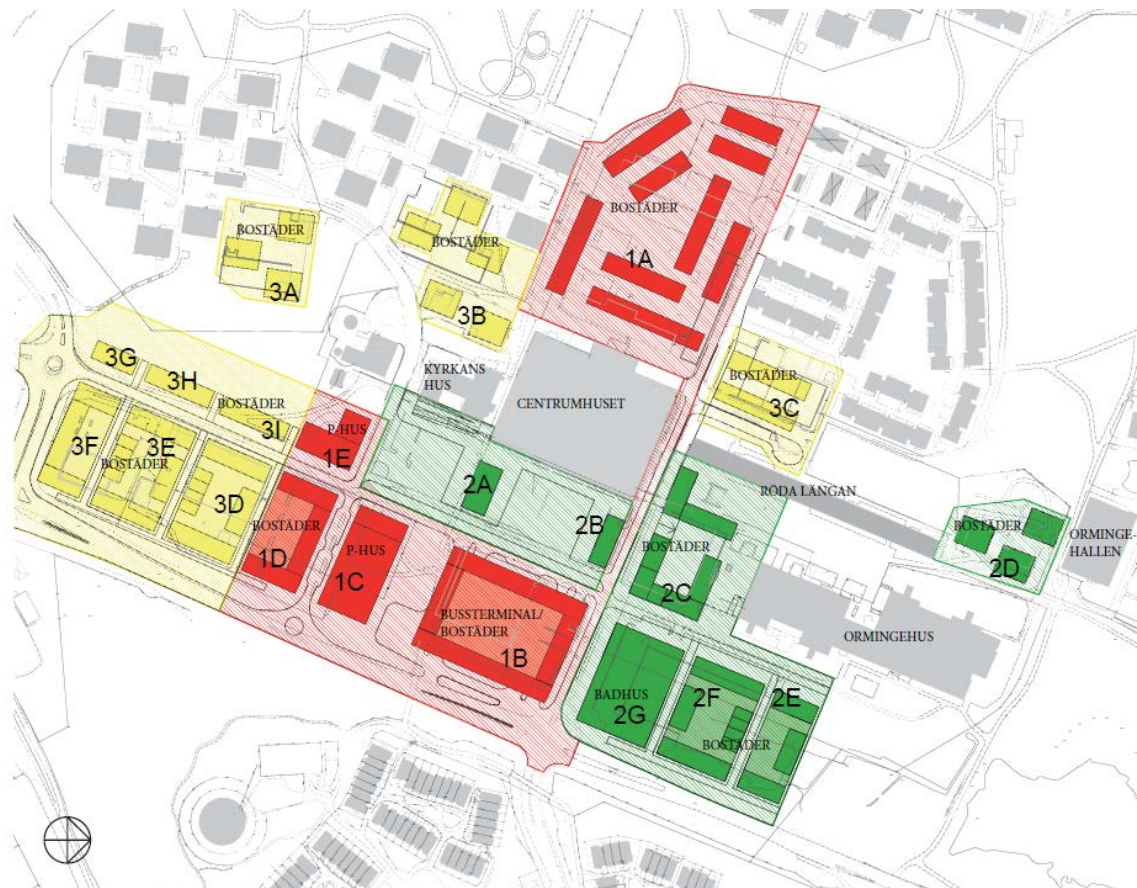


Orminge, Stadsutveckling Genomförandestrategi av förslag till planprogram Nacka kommun



Structor, Industrigatan 2A, 112 46 Stockholm.

21 februari 2014

Per Fladvad

Peter Stenberg

Sammanfattning

Orminge centrums förnyelse har diskuterats länge. Olika utredningar/förslag har tagits fram . 2005 gjordes ett nytag och kommunen tog då fram ett förslag till nytt planprogram. Inför beslut om utställning konstaterades att programmet behövde konkretiseras vad gällde i första hand centrumets trafiklösningar. Under 2010/2011 togs därför i samarbete mellan kommunen och SL en fördjupad studie fram över centrum med fokus på att finna en bra lösning av bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt kompletterande bebyggelse.

Utifrån detta förslag har en fortsatt bearbetning/fördjupning skett under 2012/2013 i syfte att finna en lösning på hur ett genomförande kan ske etappvis, till rimliga risker och kostnader. Till underlag för detta har fördjupade studier av utvecklingsförslaget varit nödvändigt för att bättre bedöma/”säkra” möjliga exploateringar.

Utredningarna har nu resulterat i ett bearbetat förslag till planprogram som nu skall skickas ut för samråd. Denna kalkyl har utgått ifrån detta programförslag men beaktar också det ramavtal, avseende genomförande av etapp, som ligger klart med Magnolia Bostad AB för beslut om godkännande.

Genomförandet är tänkt i 3 huvudetapper. Totalt kommer ca 1 000 – 1 200 nya bostäder att tillkomma varav ca 70 % bostadsrätter och 30 % hyresrätter. Utöver det kan 15 000 kvm verksamhetsytor tillkomma samt infartsparkering i p-hus om ca 500 – 600 bilar. Parkering inom bostadskvarteren löses inom kvartersmark.

Intäkter, i första hand exploateringsintäkter från bostäderna, har översiktligt bedömts för de olika etapperna, dito vad gäller kostnader.

I tabellen nedan har summering gjorts av intäkter/kostnader i det stegvisa genomförandet.

Etapp	In-/uttäkt	Saldo	Kalkylrisk
0	-5	- 5	
1	-105	- 105	+/- 20
2	70	- 40	+/- 25
3	-10	- 50	+/- 35

Denna genomförandeanalys bygger på en hel del relativt osäkra antaganden.

Innan man beslutar sig för att gå vidare bör man genomföra de analyser som angivits under avsnitt 2 och 3 för att minska dessa osäkerheter.

Åtgärder som ligger långt fram i tiden och som kräver mer omfattande projektering innebär en kalkylmässig osäkerhet. I förslaget till planprogram har en första etapp kunnat säkerställas genom överenskommelsen med Magnolia. En relativt mindre andel av återstående åtgärder blir därför osäkra bedömningar. Kalkylrisken för mer osäkra intäkter respektive kostnader har i beräknats med +/- 20 %. Sammantaget innebär det en sammantagen kalkylrisk om +/- 80 miljoner vilket gör att slutligt saldo bedöms ligga inom spannet + 30 till – 130 miljoner kronor. Om ledningar i gatemark behöver byggas om så kommer denna kostnad att tillkomma.

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	4
2	UTGÅNGSPUNKTER.....	4
3	VIKTIGA FRÅGOR ATT KLARA UT FÖR ATT MINSKA OSÄKERHETERNA.....	7
4	UTBYGGNADETAPPER	7
4.1	ETAPP 0, ÅR 1	7
4.2	ETAPP 1, ÅR 2 - 5.....	8
4.3	ETAPP 2, ÅR 3 - 10.....	10
4.4	ETAPP 3, ÅR 5 - 20.....	12
5	CASHFLOW	14

1 Inledning

Orminge centrumets förnyelse har diskuterats länge. Olika utredningar/förslag har tagits fram . 2005 gjordes ett nytag och kommunen tog då fram ett förslag till nytt planprogram. Inför beslut om utställning konstaterades att programmet behövde konkretiseras vad gällde i första hand centrumets trafiklösningar. Under 2010/2011 togs därför i samarbete mellan kommunen och SL en fördjupad studie fram över centrum med fokus på att finna en bra lösning av bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt kompletterande bebyggelse.

Utifrån detta förslag har en fortsatt bearbetning/fördjupning skett under 2012/2013 i syfte att finna en lösning på hur ett genomförande kan ske etappvis, till rimliga risker och kostnader. Till underlag för detta har fördjupade studier av utvecklingsförslaget varit nödvändigt för att bättre bedöma/”säkra” möjliga exploateringar.

Arbetet med denna pm har utförts under ledning av Johan Berggren på Nacka kommun i samarbete med Structor (Per Fladvad och Peter Stenberg) samt Terese Karlqvist, ansvarig planarkitekt på Nacka kommun. Illustrationer har utförts av White arkitekter (bl.a. Geoff Denton, Pontus Pyk och Yara Hormazábal Cortés).

2 Utgångspunkter

Ett genomförande måste baseras på etapper som genererar ett rimligt cashflow och som också beaktar behovet av infartsparkering samt att centrumet i övrigt hela tiden fungerar. Vidare är en viktig utgångspunkt att i tid tillskapa ersättningslokaler för de verksamheter som idag finns i Hantverkshuset så att man slipper betala extra ersättning för dessa framtida ”evakueringar”.

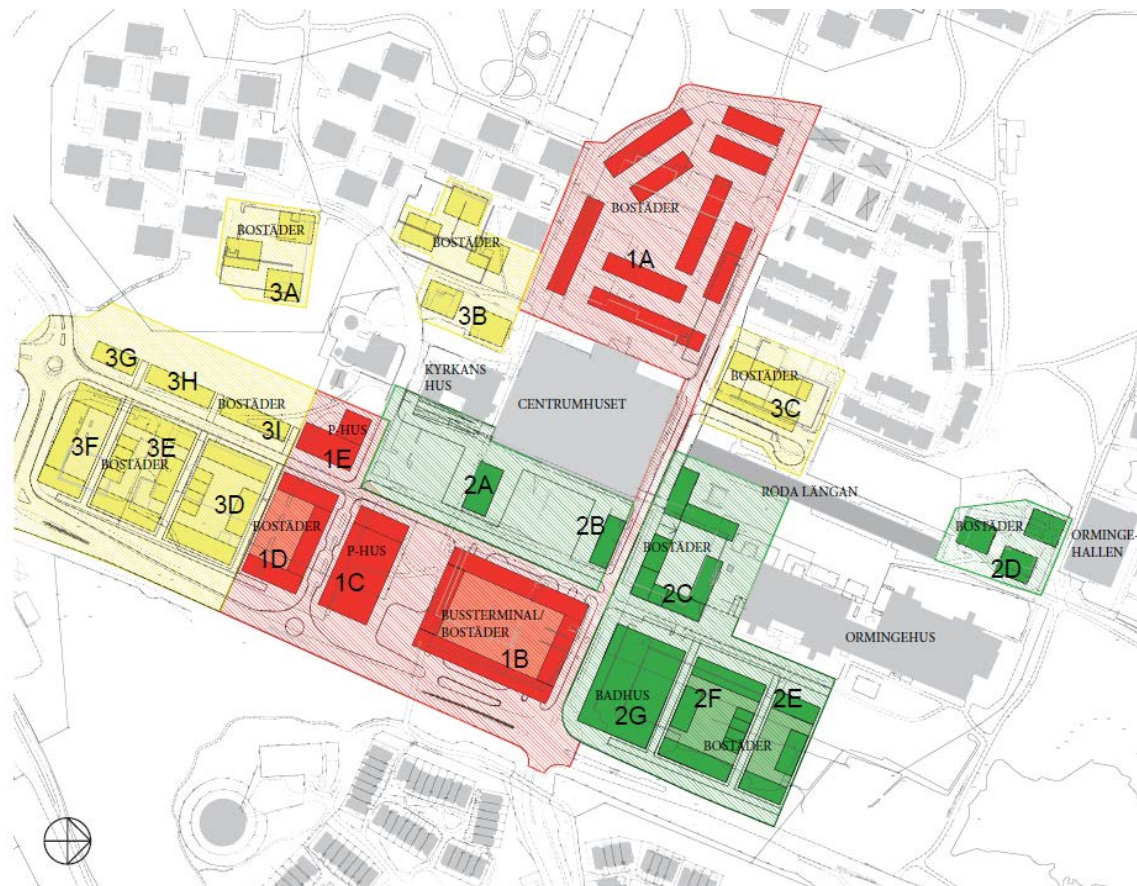
Det strukturella problemen med ett splittrat fastighetsägande i Orminge Centrum innebär svårigheter för att önskad förändring ska kunna initieras och genomföras. Insatserna för att förnya centrumet - skapa en modern bytespunkt samt tillskapa nya bostäder i området - innebär stora initiala investeringskostnader på vissa fastigheter som inte får motsvarande intäkter och värdepotential.

Vid arbete med planprogrammet har därför genomförandefrågorna varit viktiga. Dialog har skett med befintliga fastighetsägare. Ingen av dessa har varit intresserade av att vara huvudman för en inledande etapp som innebär att de strukturella problemen med rivning av Hantverkshuset, anläggandet av en ny bussterminal samt infartsparkering kan realiseras som löser upp och möjliggör en fortsatt utveckling av Orminge Centrum. Ett antal kontakter har därför skett även med andra fastighetsutvecklare/intressenter som kan ta en sådan roll. Det företag som kommunfullmäktige nu föreslås teckna ramavtal med, Magnolia Bostad AB, är beredda att ta denna roll. Magnolia Bostad AB har också tecknat avtal om förvärv av Hantverkshuset, en förutsättning för att kunna genomföra den inledande etappen av utvecklingen av Orminge Centrum.

Av bilden på nästa sida framgår de tre etapper som utbyggnaden föreslås ske genom. För etapp 1 finns en intressent, Magnolia Bostads AB, som alltså är beredda att genomföra denna etapp. De huvudsakliga ekonomiska villkoren innebär att Nacka Kommun bidrar genom upplåtelse av byggrätter på Nybackatomten mot att Magnolia förvärvar och river Hantverkshuset för upplåtelse till bussterminal. Vidare att kommunen bidrar med mark för bostäder och ett parkeringshus med 500 infartsparkeringsplatser som kan dubbelutnyttjas för handelsändamål – planerad livsmedelshall om ca 3 000 kvm i bottenplanet och som ersätter Willys i Hantverkshuset.

Etappen 2, med grönt markerat på bilden nedan, omfattar mark som antingen kommunen äger eller som ägs av fastighetsägare som uttryckligen framfört att de vill utveckla sitt markinnehav. Det finns alltså en relativt hög sannolikhet att dessa projekt/exploateringar kommer att genomföras.

Etappen 3 omfattar markområden/projekt som ansetts lämpliga för en förtätning/utveckling men där nuvarande fastighetsägare/verksamhetsutövare inte anmält intresse för detta. Dvs. osäkerheten för ett genomförande är därmed betydande även om det på sikt säkerligen kommer att finnas intressenter som vill realisera delar av detta.



När det gäller utbyggnadstakt är bedömningen att ca 50-75 bostadsrätter och lika många hyresrätter kan tillkomma per år, dvs. totalt 100-150 lgh per år. Avstämning om detta har skett med olika bostadsexploaterer.

Intäkterna skiljer sig mellan bostadsrätter och hyresbostäder och om marken är i kommunal eller privat ägo. För mark som är i kommunal ägo bedöms bostadsrätter vid markanvisning kunna generera en intäkt i bra lägen om 5 - 6 kkr per ljus BTA och runt 4 kkr i sämre lägen. Hyresbostäder bedöms generera ca 2 - 3 kkr per ljus BTA. Mark som ägs av privata markägare bedöms kunna generera ca 1 - 2 kkr per ljus BTA för hyresrätt och 2- 3 kkr för bostadsrättsändamål.

När det gäller verksamhetsytor så kommer de att kunna generera vissa intäkter, i storleksordningen 1 - 2 kkr per kvm. I förhållande till intäkter från bostäder så är de små och osäkra.

Förskolor kommer att behöva byggas. Bedömningen är att det kommer att behövas minst 4 stycken nya förskoleavdelningar för den nya bebyggelsen.

Tanken är att dessa kan tillkomma genom dels utbyggnad av befintliga lokaler dels i bottenplan på nya byggnader, sedan krävs det också ytor för lek i anslutning till dessa. Därför föreslås förskolorna ligga i nära anslutning till grönytor.

Knäckfrågor för utvecklingen av Orminge är;

1. En viktig pusselbit är förvärv av Hantverkshuset och rivning av befintlig byggnad. Byggnaden har värderats till ca 70 miljoner och en rivning bedöms till ca 20 miljoner, dvs inalles 90 miljoner. Huset ägs av TTL-Finans. Magnolia har nu träffat en principöverenskommelse med dem om ett förvärv.
2. Byggandet av nytt p-hus för infartsparkering och som innehåller ersättningslokaler för verksamheterna i Hantverkshuset. Bedömningen är att denna investering måste ha ett medskick om ca 80 miljoner. (Investering ca 200 miljoner och bestående intäktsvärde ca 120 miljoner – förutsätter att livsmedelhall om 3 000 kvm kan tillkomma i bottenplanet)
3. Att tillskapa ersättningsyta för infartsparkering under tiden man bygger p-huset, se punkt ovan.
4. Att möjliggöra en tillräckligt omfattande exploatering av Sarvträsktomten, med vattenutblick och med en utformning av exploateringen så att man inte får onödigt höga kostnader för grundläggning och konstruktioner.

En annan fråga som påverkar exploateringen av detta område är om man inom kommunen avser att bygga ett badhus här eller ej.

5. Att säkra upp att vi kan begränsa skyddsavståndet runt värmecentralen. Utredning har visat att skyddsavståndet kan begränsas till mellan 50 – 100 meter. Fördjupad utredning bör utföras för att säkerställa nödvändigt säkerhetsavståndet.
6. Buller kontra planerade bostadskvarter måste studeras, dels kontra gator/vägar, dels kontra verksamheter, befintliga som planerade.
7. När det gäller ledningsomläggningar har antagits att huvudledningarna i befintliga gator kan ligga kvar. Det fortsatta arbetet måste säkerställa detta. Det kommer innebära vissa justeringar av programförslaget.
8. Kostnader för de detaljplaner som behöver upprättas har bedömts till sammantaget 10 miljoner. När det gäller kommunen samlade projektledning under de 10 år som utbyggnaden beräknas ske har detta bedömts till 25 miljoner. Plankostnaderna bedöms täckas via de olika exploateringarna medan projektledningskostnaderna måste täckas med de intäkter som genereras.

3 Viktiga frågor att klara ut för att minska osäkerheterna

I ett första skede måste en riskanalys göras för att identifiera nödvändigt skyddsavstånd runt värmecentralen. Skyddsavstånd kontra Q8 (bef. bensinstation) ska också identifieras.

Förhandlingar måste ske med SL angående deras medfinansiering av bytespunkten/bussterminalen. I och med att detta hus bedöms tillkomma runt 2020 så ska behovet av ytterligare busshållplatslägen under tiden fram till dess också utredas. Möjlighet finns av att temporärt anlägga ytterligare 1-2 busshållplatslägen för trafik ut resp. in mot Stockholm på Kvarnholmsvägen. En annan fråga som måste överenskommas med SL om är driftstöd till den infartsparkering/p-hus som anläggs.

En annan viktig förutsättning är att säkra upp de bedömda intäkter som kan förväntas från bostadsexploateringarna i etappen 2. Det sker lämpligen med någon form av en prekvalificering av intressenter som vill lämna anbud på de tänkta markanvisningarna.

Vidare måste ombyggnad och upprustning av allmän plats fördjupas för att kostnaderna bättre ska kunna bedömas. Vidare måste behov av ombyggnad av ledningar i gatumark klarläggas. Kalkylen bygger på att ledningar i gatumark kan vara kvar. För att slutföra utvecklingen av Orminge centrum's södra delar, etappen 3, så måste i tid dialog ske med Toyota och Q8 om förutsättningar för en av flytt och kostnader för detta och inte minst kostnader för rivning och sanering av dessa tomter utredas.

4 Utbyggnadsetapper

4.1 Etapp 0, år 1

I denna etapp sker förberedande arbeten med projektering av allmän plats som ska upprustas i.

Dialog bör samtidigt ske med Toyota och Q8:a om intresse/syn på en flytt.

Kostnader

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Projektering och projekt-/byggledning	Upprustning allmän plats inkl. nya rondeller på Mensåtravägen och ny infartsväg/Utövägen samt nödvändiga ledningsomläggningar.		5
Summa			5

Total kostnad ca 5 miljoner.

4.2 Etapp 1, år 2-5

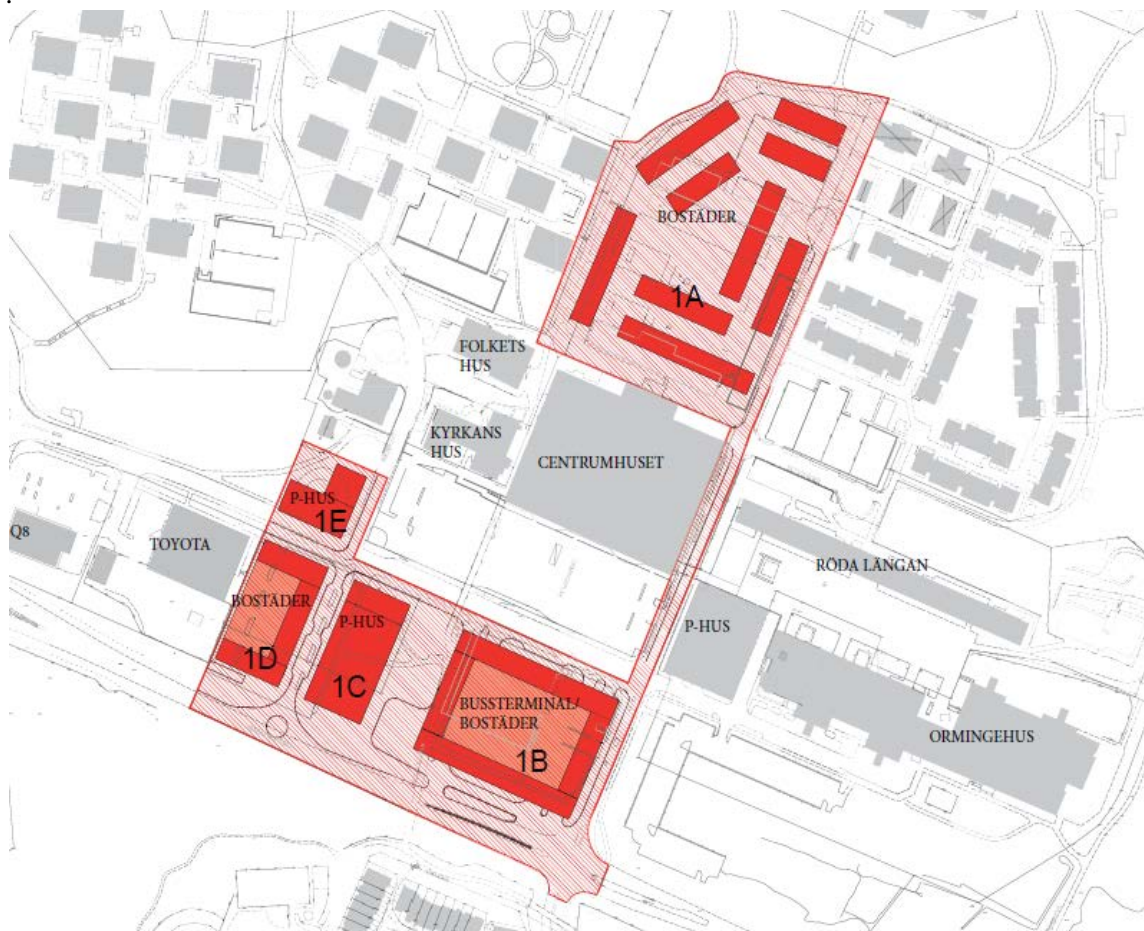
Planläggning och utbyggnad sker av Nybackatomten, kvarter 1 A, kvarter 1 B (Bussterminal med bostäder mm), kvarter 1C (parkeringshus med handel/livsmedelshall i bottenplanet), 1D (bostadskvarter) och 1E (möjlig extra parkeringshus med verksamheter i bottenplanet). Ett ramavtal om ekonomiska principer för detta har arbetats fram med Magnolia Bostäder AB.

Vidare anläggs en ny infartsväg med rondell på Mensättravägen till centrum (Utövägen). Vidare anläggs en rondell i korsningen Mensättravägen och Edövägen. Nödvändiga ledningsomläggningar kopplat till detta utförs. Edövägen rustas samtidigt. Ny gc-bro anläggs över Mensättravägen.

Planavtalsdiskussioner påbörjas med ägarna till Ormingehus. Kontakt tas också med intressenter av att utveckla kommunal mark i etappen 2. I samband med avtalsdiskussionerna med ägarna till Ormingehus om deras planavtal så avtalas om förvärv av del av denne markägares markinnehav inom den s.k. Sarvträsktomten.

Totalt bedöms ca 420 bostäder kunna tillkomma i denna etapp, varav i princip 50 % bostadsrätter och 50 % hyresrätter enligt avtalet med Magnolia Bostads AB.

I avtalet med Magnolia har överenskommit att alla ytor för bostäder ersätts med 4 kkr/kvm ljus BTA oavsett om det är kommunen som är markägare eller marken är i enskild äga/förvärfas av Magnolia eller om det är hyres-/eller bostadsrätter som byggs i de olika kvarteren



Intäkter från exploateringarna i etapp 1 har grovt bedömts till;

Tomt	Exploatering BTA (kvm)	Ljus	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Nybacka tomten, 1A Kommunal mark	20 000, bostäder + en ny förskola om 1 500		4 000: -	80
Bostäder ovanpå Bussterminal, 1 B	13 500, bostäder		4 000: -	54
Fastighet Magnolia förvärvar tomten	3 000, verksamheter		1 500:-	5
Infartsparkering, 1C Med livsmedelshall i bottenplanet	Ca 500 p-platser			
	4 000, verksamheter		1 500:-	6
Bostadskvarter, 1D Kommunal mark	7 000, bostäder		4 000: -	28
	230, Verksamheter		1 500:-	0,2
Parkeringshus, 1E Kommunal mark	Ca 200 p-platser			
	300, Verksamheter		1 500:-	0,3
Summa				170

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Infrastrukturåtgärder	Ny infartsväg, Utövägen med rondell på Mensättravägen. Upprustning av Kanholmsvägen, Mensättravägen och Edövägen. GC-bro över Mensättravägen	En dagvattendamm anläggs söder om planområdet för utjämning och rening av ökade dagvattenflöden.	75
Förvärv av Hantverkshuset och rivning av detta, 1 B			90
Anläggande av bussterminal, 1B	I avtalet med Magnolia ingår att det ansvarar för byggledning av detta		Bedömd kostnad 50 Kostnaderna delas med SLL Kommunal kostnad 25
Byggande av p-hus Kvarter 1 C	Avtal måste träffas med SL om täckning av driftkostnader	Kostnad ca 200 miljoner, bestående värde ca 120 miljoner	80
Kommunal Projekt-/byggledning			5
Summa			275

Saldot i etapp 1 bör bli ca -105 miljoner. Osäkerhet +/- 20 miljoner

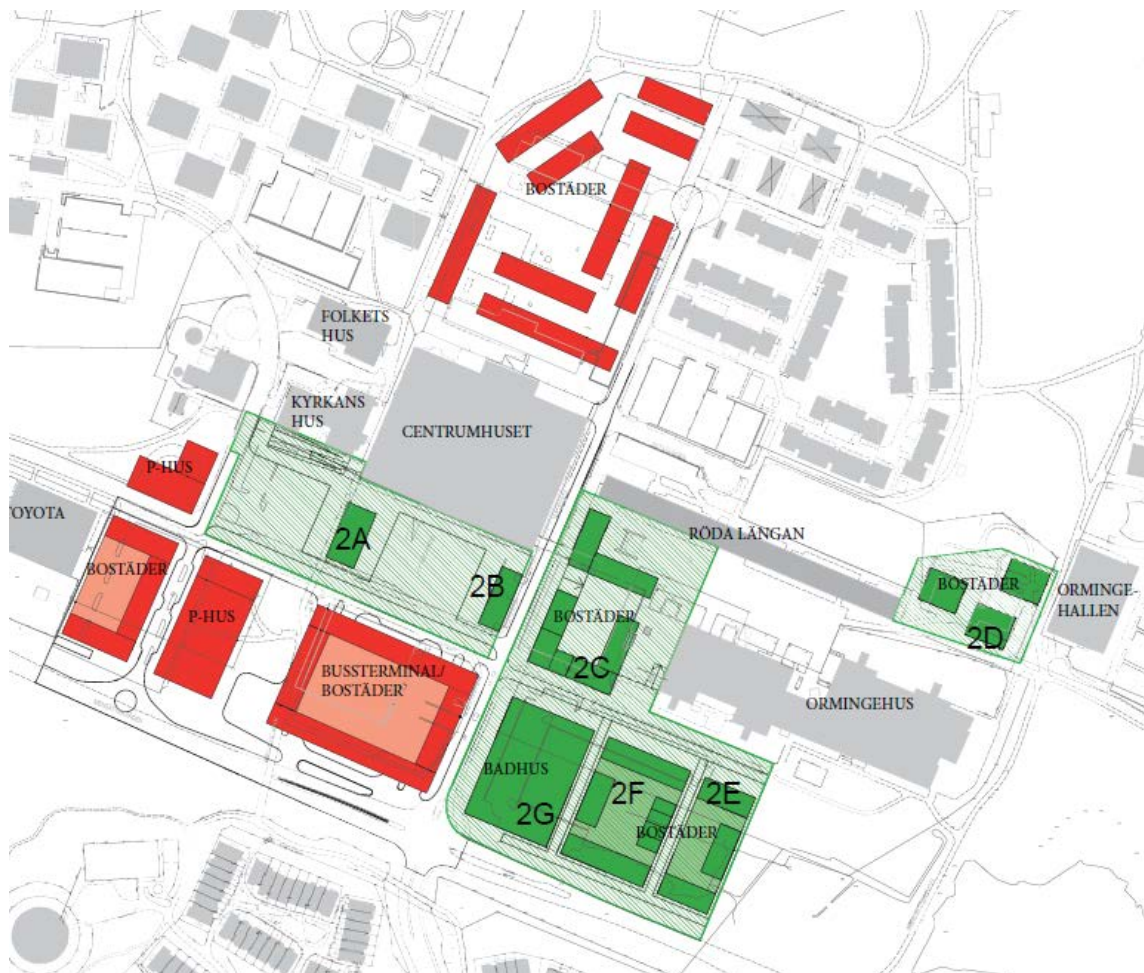
4.3 Etapp 2, år 3 - 10

I etapp 2, med grönt markerat nedan, så utvecklas parkeringsytan framför Centrumhuset till ett parkeringstorg. Två nya kompletterande byggnader kan tikkomma på torget, 2 A och 2 B, för kommersiella ändamål/verksamheter.

Nya bostäder tillkommer inom kvarteren 2 C, 2 D, 2 e och 2 F. Totalt kan ca 300 bostäder tillkomma i denna etapp varav merparten bedöms bli bostadsrätter.

I etappen finns även med möjligheten att bygga ett badhus, 2 G.

Kvarnholmsvägen rustas från Edövägen ner till Sarvträsk. En dagvattendamm anläggs vid Sarvträsk.



Intäkter från exploateringarna har grovt bedömts till;

Tomt	Exploatering BTA (kvm)	Ijus verksamheter	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Centrumbyggnader, 2 A och 2 B	2 000, verksamheter		1 500:-	3
Ormingehus, 2C Privat markägare	11 500 Bostadsrätter		3 000: -	35
Bostadskvarter 2D Kommunal mark	5 400 Hyresrätter		3 000:-	16

Sarvträsktomterna, 2 E och 2 F ¾ kommunal mark ¼ privat mark	11 500 Bostadsrätter	4 500: - x 8 600 kvm 2 500: - x 2 900 kvm Något lägre värdet på grund av högre grundläggingskostnader.	39 7
Sarvträsktomten, 2 G ¾ kommunal mark ¼ privat mark	3 300 Badhus	I avtal med Ormingehus avtalas om att de avstår sin tomtersättning	
Summa			100

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Upprustning av parkering mm framför Centrumhuset		Ska ske i dialog med i första hand ALAB (Atrium/Ljungberg) ang. dels utformning dels kostnaderna	Bedömd kostnad 25 miljoner Kostnaderna delas med ALAB Kommunal kostnad 12,5
Infrastrukturåtgärder och upprustning av Kanholmsvägen	Iordningsställande av Kanholmsvägen från Edövägen till Sarvträsk. Dagvattendamm anläggs		10
Projekt-/byggledning			7,5
Summa			30

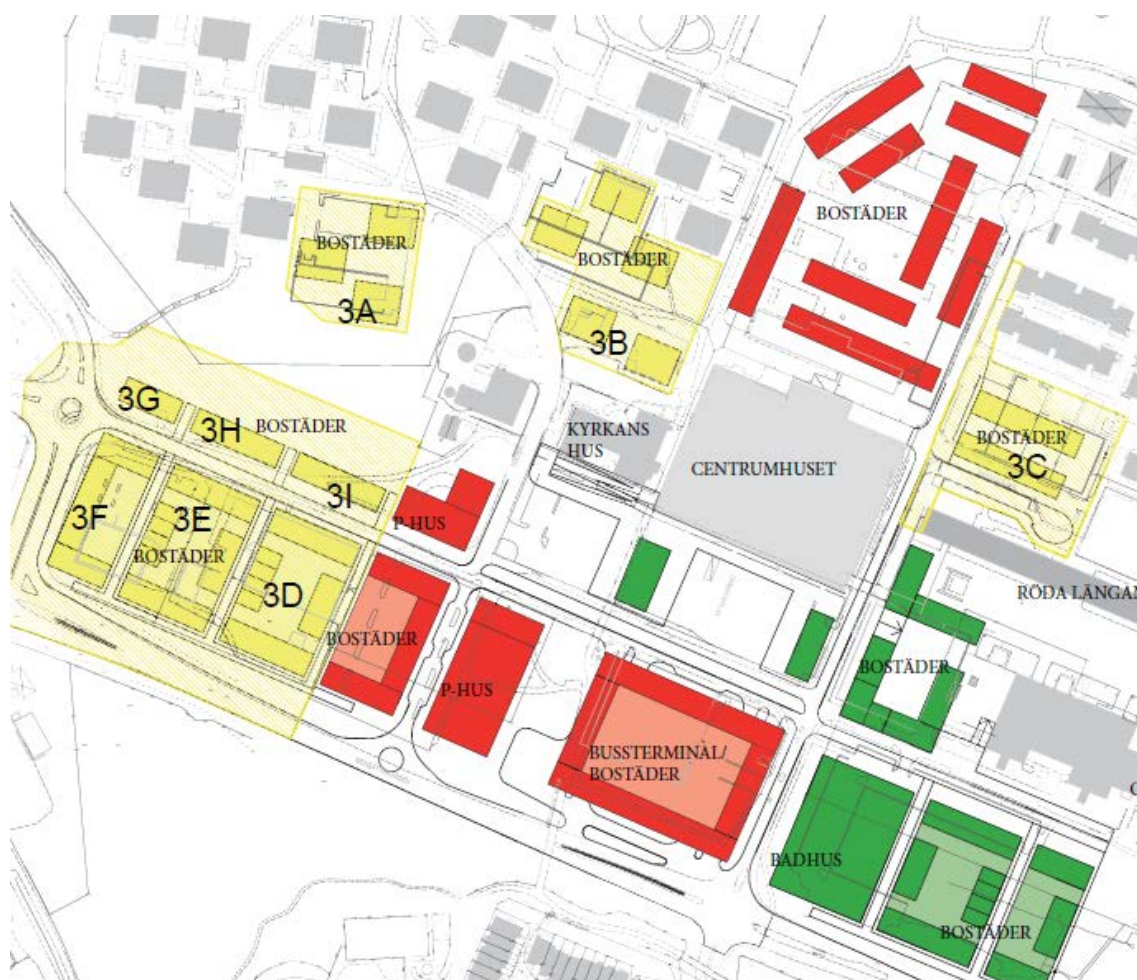
Denna etapp innebär ett positivt saldo om i storleksordningen 70 miljoner. Osäkerhet +/- 25 miljoner

4.4 Etapp 3, år 5 - 20

För att genomföra byggnation föreslagen i denna etapp förutsätts att olika verksamheter flyttas alternativt att markparkering tillhörande befintliga kvarter förädlas.

Om överenskommelse kan träffas om flytt av Toyota och Q 8 så kan exploatering ske av tomterna i den södra delen av Orminge centrum, på båda sidor om Kanholmsvägen. Dvs. inom kvarteren 3 D, 3 E, 3 F, 3 G, 3 H, 3 I. Utbyggnaden av kvarter 3 I är osäker med hänsyn till närheten till värmecentralen och har ej inräknats. Totalt bedöms ca 230 bostäder kunna tillkomma i denna etapp, varav ca 155 bostadsrätter och 75 hyresrätter.

Om bef. parkeringsplatser konverteras till bostäder, 3 A och 3 B och 3 C samt att Folkets hus flyttats kan ytterligare ca 170 bostäder tillkomma. Merparten av dessa bedöms bli bostadsrätter. Intäkterna från dessa exploateringar är osäkra med hänsyn till att det krävs extraordinära insatser för att frigöra marken. Någon intäkt från dessa exploateringar har därför inte kalkylerats.



Intäkter från exploateringarna har grovt bedömts till;

Tomt	Exploatering BTA (kvm)	ljus	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Kvarter 3 H, 3 E, 3 D	16200 Bostadsrätter		4 000:- Utsprängning av berg måste ske, därför en osäkrare intäkt	65
Kvarter 3 F, 3 G Kommunal mark	7 500 Hyresrätter		2 000:- Utsprängning av berg måste ske, därför en osäkrare intäkt	15
Övriga tomtytor inom Orminge centrumområdet 3 A, 3 B och 3 C Privat mark	17000 Bostadsrätter		Osäkra intäkter på grund av byggnation på bef. p-däck mm	
Summa				80

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Avveckling av Q8	Rivning och sanering av tomt	Marklösen 15 milj.	30
Avveckling av Toyota	Rivning och sanering av tomt	Marklösen 15 milj.	30
Upprustning av Mensättravägen, Kanholmsvägen och rondell mm			20
Projekt-/byggledning			8
Summa			88

Denna etapp innebär ett saldo om i storleksordningen – 10 miljoner. Osäkerhet +/- 35 miljoner

5 Cashflow

I tabellen nedan har summering gjorts av intäkter/kostnader i det stegvisa genomförandet.

Ettap	In-/uttäkt	Saldo	Kalkylrisk
0	-5	- 5	
1	-105	- 105	+/- 20
2	70	- 40	+/- 25
3	-10	- 50	+/- 35

Denna genomförandeanalys bygger på en hel del relativt osäkra antaganden.

Innan man beslutar sig för att gå vidare bör man genomföra de analyser som angivits under avsnitt 2 och för att minska dessa osäkerheter.

Åtgärder som ligger långt fram i tiden och som kräver mer omfattande projektering innebär en kalkylmässig osäkerhet. I förslaget till planprogram har en första etapp kunnat säkerställas genom överenskommelsen med Magnolia. En relativt mindre andel av återstående åtgärder blir därför osäkra bedömningar. Kalkylrisken för mer osäkra intäkter respektive kostnader har i beräknats med +/- 20 %.

Sammantaget innebär det en sammantagen kalkylrisk om +/- 80 miljoner vilket gör att slutligt saldo bedöms ligga inom spannet + 30 till – 130 miljoner kronor.

Om ledningar i gatumark behöver byggas om så kommer dessa kostnader att tillkomma.