




Status	Orsak	Åtgärd	BeT tim	BeT tim total	ReT tim	EAC tim		
 Tid	<p>Tidplan för genomförande av allmänna anläggningar är något förskjuten.</p> <p>Projekteringen av allmänna anläggningar Orminge centrum Etapp 2 blev försenad men är slutlevererad april 2019. Sen leverans av bygghandling medför försenad start av entreprenad men den hanteras och tidplanen för hela utbyggnaden påverkas inte.</p> <p>Projektets tidplan påverkas även av marknadsläget och viss försiktighet hos byggherrar då utbyggnad av allmänna anläggningar anpassas till bostadskvarterens tidplaner. Risk för överklagan av vattendom avseende Sarvträsk.</p> <p>Tilldelningsbeslut av anläggningsentreprenad, totalentreprenad i utökad samverkan (partnership) fattades av kommunstyrelsen 2018-08-27, § 251. Tilldelad entreprenör är JM Entreprenad AB.</p>	<p>Kvalitetssäkring av huvudtidplan inkluderande både genomförande av allmänna anläggningar och samtliga stadsbyggnadsprojekt inom Orminge Centrum.</p> <p>Detaljplaner senareläggs något på grund av marknadsläget. Se respektive stadsbyggnadsprojekt inom Orminge centrum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detaljplan Nybackakvarteret har vunnit laga kraft augusti 2018 och genomförande av allmänna anläggningar är klar (Etapp 1). - Detaljplan Knutpunkten något försenad och antagande beräknas kvartal 1 2020 (senarelagd jmf T1 2019). - Detaljplan Ormingehus och Sarvträsk har delats upp i två detaljplaner. Detaljplan Ormingehus beräknas antas kvartal 4 2019 (senarelagd jmf T1 2019). Detaljplan Sarvträsk förskjuten cirka 1 år på grund av tillståndsansökan/vattendom. 	Timmar	943,33	2 819,00	16 321,75	23 340,75	
			Budget	Budget total	Utfall	Prognos	Prognos totalt	
			Kostnader (SEK)	10 529 154,66	24 664 978,00	46 438 618,46	10 529 154,66	24 664 978,00
			Effekter (SEK)	2 502 656,66	7 200 000,00	0,00	2 502 656,66	7 200 000,00
Risk								
Total risk								
Kommentar	<p>Tid - Projektet har startat tre detaljplaner. Första planen är antagen 2018, genomförande pågår. Övriga detaljplaner förväntas antas senast kvartal 4 2019. Första inflyttning senhösten 2020.</p> <p>Kostnad - Projektet är i ekonomisk balans. Påverkan intäkter pga marknadsläget och önskemål om att bygga hyresrätt i stället för fri upplåtelseform.</p> <p>Produkt - Se statusinformation</p>							
Lägesbeskrivning								
<p>I samband med att utbyggnad för allmänna anläggningar i Orminge centrum har påbörjats under 2018-2019 har ett delprojekt per utbyggnadsetapp inom projekt Orminge Centrum allmänna anläggningar skapats. Detta för att få bättre uppföljning och styrning av ekonomin för respektive etapp och samverkansentreprenaden samt samordningsprojektet som helhet.</p> <p>Till skillnad från andra samordningsprojekt ingår all planering och utbyggnad av allmänna anläggningar i Samordningsprojekt Orminge C (planprogrammets geografiska område). Delprojekten har samlats under ett huvudprojekt. Detaljplanearbete och markförsäljning/exploatering hanteras inom respektive stadsbyggnadsprojekt inom planprogrammets geografiska område.</p> <p>Start-PM antogs av KSSU 2016-10-25, KFKS 2016/803. Utbyggnads-PM för Orminge C allmänna anläggningar etapp 2 antogs av KS 2018-12-11, KFKS 2016/803. Etapp 1 Edövågen har ursprungligen legat inom stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret 9435 och etappen har därför hanterats inom start-PM samt utbyggnads-PM för Nybackakvarteret.</p> <p>Budgetmedel har förts över i samband med T2 2019 från projekt Nybackakvarteret 9435 till samordningsprojekt Orminge C. Budgetmedel har även förts över från 9438 till delprojekt för etapp 1 resp etapp 2. Utfall har ännu inte omfördelats i T1 och därför är utfall större än prognos. Omfördelning kommer ske under 2019.</p> <p>Projektets kostnader för plansamordningsarbete fördelas årligen på ingående stadsbyggnadsprojekt och finansieras där via plansamordningsavgift. Samordningsprojektet genomför utbyggnaden av de allmänna anläggningarna som finansieras av exploateringsersättning från externa fastighetsägare/byggherrar och Nacka kommun som markanvisat nya byggherrar den kommunala marken.</p>								
 Kostnad	<p>I samordningsprojekt Orminge Centrum hanteras hela genomförandet av allmänna anläggningar inom Orminge centrum (planprogrammets geografiska område) och därför begärs budget för samtliga allmänna anläggningar i detta projekt.</p> <p>Budget finns beviljad för allmänna anläggningar etapp 1, projektering etapp 2 samt de tidiga åtgärderna för allmänna anläggningar etapp 2 som utförs våren 2019, cirka 55 miljoner kronor. I budget ingår även plansamordningskostnader för 2018 samt projektering etapp 3. Budget för genomförande av allmänna anläggningar inom Orminge Centrum finns även avsatt inom stadsbyggnadsprojekt Nybacka, cirka 25 miljoner kronor, och kommer i T1 föreslås föras över till samordningsprojekt Orminge Centrum för bättre ekonomuppföljning.</p> <p>2018-12-11 fastställdes Utbyggnads-PM för allmänna anläggningar etapp 2. Begäran om utökad budget för allmänna anläggningar etapp 2, cirka 128 miljoner kronor, sker i T1 2019.</p> <p>På grund av rådande marknadsläge finns en risk att intäkterna inte blir lika höga som ursprungligen beräknat alternativt att projekt skjuts något på framtiden och intäkter kommer senare än planerat.</p>	<p>Översyn av åtgärder och rutiner för ekonomiuppföljning, likviditetsflöde och projektstyrning har genomförts inom projektet tillsammans med entreprenören i utökad samverkan.</p> <p>Förstärkning av projektorganisation med projektledare för genomförande/avtalsansvarig och med controller för samverkansentreprenaden inom exploateringsenheten.</p> <p>Arbete med nivå för exploateringsersättning pågår inför kommande exploateringsavtal.</p> <p>Intäkterna från stadsbyggnadsprojekt, statsbidrag med mera kommer att överstiga kostnaderna för allmänna anläggningar i Orminge centrum.</p>						

Status	Orsak	Åtgärd
◆ Produkt	<p>Gestaltningssystemet för Orminge centrum rekommenderar en hög standard på utformning och material. Projektet arbetar dock med en åtgärdslista och risk- och möjlighetsanalys för att ha en beredskap om kostnadsnivå behöver justeras.</p> <p>På grund av det marknadsläget och dämpad produktion av bostäder generellt sett finns från byggaktörers sida önskemål om att bygga hyresrätter i stället för fri upplåtelseform vilket till exempel påverkar intäktsnivån för markförsäljning. Detta i sin tur kan kräva att vi måste se över ambitions- och kostnadsnivå för allmänna anläggningar.</p> <p>Prognosen för antal bostäder i Orminge centrum är något högre än målet i detaljplaneprogrammet, cirka 1500 bostäder.</p> <p>Stadsbyggnadsprojekt inom Orminge centrum som inte är påbörjade är: 2A Orminge Torg, 2B Edövägen, 3B Utövägen samt 3A Kanholmsvägen. Arbeta med 2A Orminge Torg som har varit vilande en period har återupptagits med förnyad dialog med fastighetsägaren.</p>	<p>Beredskap med åtgärdslista för eventuella kostnadsbesparingar.</p> <p>Risk- och möjlighetsanalys tillsammans med samverkansentreprenör.</p> <p>Förstärkning av organisation med projektledare för genomförande/avtalsansvarig inom exploateringsenheten.</p>