

## **Investeringsbeslut T2 2019 avseende utökad budget för utbyggnad allmänna anläggningar och detaljprojektering, Orminge centrum**

*Exploateringsenheten Nacka*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja samordningsprojekt Orminge centrum, projektnummer 99943800, medel om totalt 5 801 000 kronor. Detta då summan av 70 541 000 kronor i investeringsinkomster och 64 740 000 kronor i investeringsutgifter utgör en positiv förändring av nettoinvesteringen. Det avser utbyggnaden av Orminge centrum etapp 3 (delprojekt 93102391) samt detaljprojektering av etapp 4 (delprojekt 93102392).

### **Sammanfattning**

Ett planprogram för Orminge centrum antogs 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. Utbyggnaden av allmänna anläggningar för planprogramområdets ingående stadsbyggnadsprojekt utförs samordnat i en totalentreprenad i utökad samverkan om cirka fem etapper under perioden 2019 till 2024.

Begäran om utökad budget gäller utbyggnad av allmänna anläggningar etapp 3 i Orminge centrum och avser främst ombyggnad och utveckling av bussgatan till en effektiv och tillgänglig bytespunkt för kollektivtrafiken i Orminge samt ökad tillgänglighet för gång- och cykeltrafik. Utbyggnadspromemoria för etapp 3 fastställdes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 augusti 2019. Budgetbegäran avser även detaljprojektering etapp 4 som planeras att påbörjas under hösten 2019. Etapp 4 avser främst allmänna anläggningar för genomförande av detaljplan i stadsbyggnadsprojekt Ormingehus och Sarvträsk.



Totalt föreslås cirka 64,7 miljoner kronor, fördelat på 57,3 miljoner kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar Orminge C etapp 3 och 7,4 miljoner kronor för detaljprojektering av Orminge C etapp 4, i investeringsutgifter beviljas.

Utgifter för utbyggnadsetapp 3 bedöms att täckas av inkomster från exploateringsersättning och statsbidrag under samma period om cirka 70,5 miljoner kronor.

Risker i projektet finns både avseende inkomster som utgifter. Minskade eller sena inkomster kan till exempel uppstå om exploateringsavtal inte undertecknas, detaljplanen försenas eller om tänkt markförsäljning ändras till tomträtt. Ökade utgifter kan uppstå vid oförutsedda markföroreningar, ökad sprängning av berg eller förlängda tidplaner för entreprenaden. Projektet arbetar kontinuerligt med risk- och möjlighetsanalyser.

## Ärendet

### Bakgrund

Ett planprogram för Orminge centrum antogs 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. Samordningsprojekt Orminge omfattar området inom Orminge i enlighet med nedanstående karta, se figur 1 (orange linje). Området för planprogram Orminge centrum har en mindre utbredning (blå streckad linje) och här ingår sex till sju stadsbyggnadsprojekt.

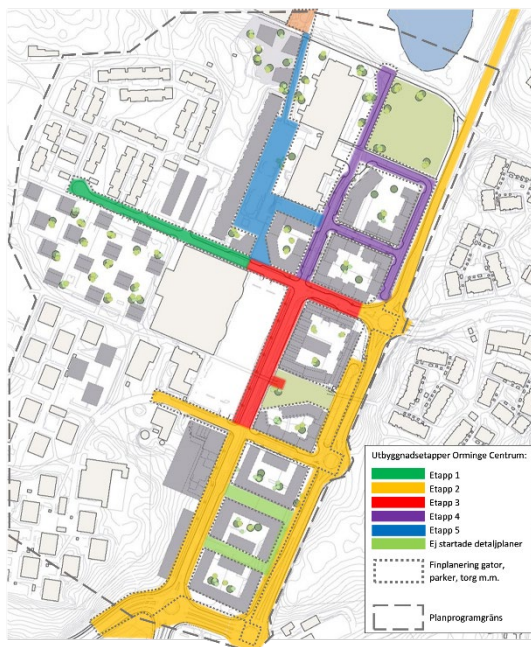
För att uppnå samordningsvinster gällande utbyggnad av allmänna anläggningar för planprogrammets ingående stadsbyggandsprojekt sker utbygganden samordnat. Ett led i det är att en totalentreprenad i utökad samverkan har handlats upp. Även områden utanför planprogrammets geografiska avgränsning men i nära anslutning till Orminge centrum ingår i projektet, till exempel projekt inom Kraftledningsstråket, för att få en effektiv utbyggnad.

Planprogramområde är fördelningsområde som ligger till grund för exploateringsersättning för stadsbyggnadsprojekt (detaljplaner) inom planprogrammet.

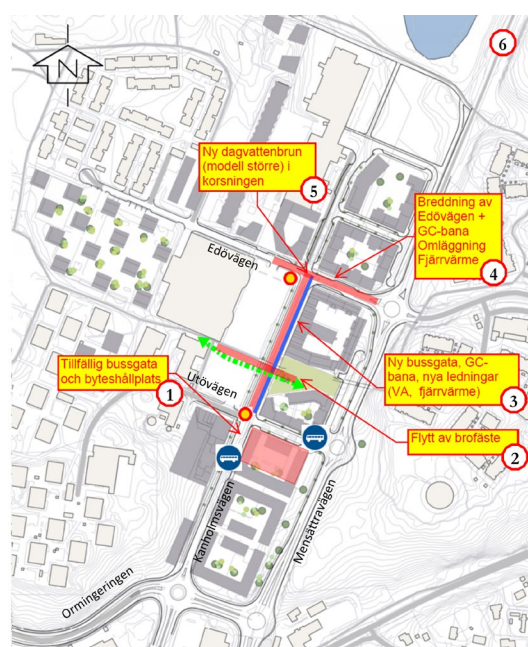


Figur 1 Projektområdets geografiska avgränsning illustreras ovan, orange linje samordningsprojektets utbredning, blå streckad linje planprogramområdets avgränsning. Lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

En etappvis utbyggnad planeras av allmänna anläggningar i Orminge centrum. Utbyggnaden planeras genomföras i fem etapper inom centrumområdet under en period av cirka fem år, se figur 2. Etapp 1 (grön) är klar, utbyggnad etapp 2 (gult område) och har beviljad budget. Detaljprojektering av etapp 3 (rött område) pågår.



Figur 2 Utbyggnadsetapper allmänna anläggningar Orminge centrum.



Figur 3 Förslag till åtgärder i etapp 3 som planeras att utföras under 2020.

Åtgärder som föreslås utföras i etapp 3, se figur 3 är:

1. Provisorisk bussomstigning (minimera störningar under ombyggnation).
2. Rivning och flytt av brofäste (för att kunna bredda bussgatan).

3. Bussgatan Kanholmsvägen breddning inklusive sprängning, cykelbana, ledningsarbeten.
4. Edövägen breddning inklusive cykelbana (delen vid Willys), ledningsarbeten.
5. Dagvattenledning/brunn (utökad dagvattenkapacitet, enligt skyfallsutredning).
6. Färdigställande kompensationsåtgärder Sarvträsk grodtunnlar del 2 (merparten har utförts i etapp 2).

Detaljprojekteringen för etapp 4 (lila område) avser främst allmänna anläggningar för genomförande av detaljplan i stadsbyggnadsprojekt Ormingehus och Sarvträsk, det vill säga den norra delen av Kanholmsvägen samt lokalgator. Projektet bör ha framförhållning i detaljprojekteringen för att kunna tillhandahålla till exempel gatunivåer och anslutningspunkter för vatten och avlopp för de kvarter där byggaktörer påbörjar sin detaljplanering. Framförhållning krävs även för att kunna ha en effektiv produktionsplanering och samordning för ledningsarbeten, inköp med mera i kommunens entreprenad.

Utbyggnaden av etapp 4 startar först när en aktuell detaljplan kan antas, efter det att genomförandeavtal tecknats och utbyggnadspromemoria samt budget är godkänd.

## Tidplan

Utbyggnadstakten är beroende av godkända utbyggnadspromemorior för respektive etapp, beviljad budget samt laga kraftvunna detaljplaner men även andra externa infrastrukturprojekt som till exempel markförläggning av högspänningskabel förbi Orminge centrum. Då utförande av samtliga allmänna anläggningar som är kopplat till de stadsbyggnadsprojekt som ingår i planprogrammet för Orminge centrum sker i ett separat projekt möjliggörs att hitta en tids- och resurseffektiv tidplan för helheten.

Övergripande tidplan Orminge centrum allmänna anläggningar	
Etapper Orminge centrum	Preliminär utbyggnad
Etapp 1 Ledningsomläggning VA Edövägen vid Nybackakvarteret	2019 (klar maj 2019)
Etapp 2 Spillvattenmagasin, ledningsomläggning, cirkulationsplatser m.m.	2019–2020 (pågår)
<b>Etapp 3 Bussgatan, gång- och cykelbanor, flytt gångbrofäste m.m.</b>	<b>2020</b> <b>(projektering pågår 2019)</b>
<b>Etapp 4 Norra delen av Kanholmsvägen, lokalgator, gång- och cykelväg.</b>	2021/2022 <b>(projektering 2019/2020)</b>
Etapp 5 Lokalgator ännu ej startade projekt i centrum samt finplanering	Start tidigast 2023/2024
Etapp Torg (vid Ormingehus) och Park (vid gångbron)	Start tidigast 2023/2024

## Tidigare beslut samt kommande beslut

Tidigare beslut är följande:

- Startpromemoria för samordningsprojekt Orminge, projektnummer 9438, antagen av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2016-10-25, § 179.



Samordningsprojekt Orminge omfattas av de stadsbyggnadsprojekt som startas inom planprogrammet för Orminge centrum.

- Utbyggnadspromemoria Etapp 1 Edövägen, beslutad av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2018-03-13, § 41. Etappen upphandlades i separat entreprenad på grund av tidsskäl i samband med genomförande av detaljplan Nybackakvarteret, projektnummer 9435.
- Beviljad budget T1 2018, beslutad av kommunfullmäktige 2018-06-18, §184 KFKS 2017/19.
- Tilldelning för totalentreprenad i utökad samverkan beslutad av kommunstyrelsen 2018-08-27, § 251. Entreprenör är JM Entreprenad AB.
- Utbyggnadspromemoria Etapp 2, beslutad av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2018-12-11, § 241. NTN tillstyrkt 2018-12-11.
- Beviljad budget T1 2019, beslutad av kommunfullmäktige 2019-06-20, §256 KFKS 2018/68.
- Utbyggnadspromemoria Etapp 3, beslutad av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2019-08-13, § 120. NTN tillstyrkt 2019-08-27.

Kommande beslut är godkännande av genomförandeavtal, antagande av detaljplaner, godkännande av utbyggnadspromemoria för kommande etapper, budgetbegäran, samt projektavslut.

### Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för samordningsprojekt Orminge (99943800) avseende utbyggnad av allmänna anläggningar DP Orminge C etapp 3 (delprojekt 93102391) samt detaljprojektering av allmänna anläggningar DP Orminge C etapp 4 (delprojekt 93102392). Totalt föreslås cirka 64,7 miljoner kronor i investeringsutgifter beviljas, fördelat på 57,3 miljoner kronor för Orminge C etapp 3 och 7,4 miljoner kronor för etapp 4. Se tabell 1.

Tabell 1. Tillkommande medel, tusentals kronor

Projektnamn	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Samordningsprojekt 99943800		7 200	-24 665	-17 465	0	0	0	7 200	-24 665	-17 465
DP Orminge C etapp 1		0	-11 565	-11 565	0	0	0	0	-11 565	-11 565
DP Orminge C etapp 2		0	-171 852	-171 852	0	0	0	0	-171 852	-171 852
DP Orminge C etapp 3		0	0	0	70 541	-57 320	13 221	70 541	-57 320	13 221
DP Orminge C etapp 4		0	0	0		-7 420	-7 420	0	-7 420	-7 420
<b>Summa</b>		<b>7 200</b>	<b>-208 082</b>	<b>-200 882</b>	<b>70 541</b>	<b>-64 740</b>	<b>5 801</b>	<b>77 741</b>	<b>-272 822</b>	<b>-195 081</b>

Investeringen avser utbyggnad av allmänna anläggningar etapp 3 i Orminge centrum och främst ombyggnad och utveckling av bussgatan till en effektiv och tillgänglig bytespunkt för kollektivtrafiken i Orminge samt ökad framkomlighet för gång- och cykeltrafik.

Utbyggnadspromemoria för etapp 3 fastställdes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 13 augusti 2019.

Budgetbegäran avser även detaljprojektering etapp 4 som planeras att påbörjas under hösten 2019. Etapp 4 avser främst allmänna anläggningar för genomförande av detaljplan i stadsbyggnadsprojekt Ormingehus och Sarvträsk.

Begärd projektbudget för etapp 3 och 4 är en del av en total utbyggnad av allmänna anläggningar om minst fem etapper i Orminge centrum. Budget finns hittills beviljad för planering och utbyggnad av allmänna anläggningar med avseende på plan- och genomförandesamordning samt tidiga utredningar om 25 miljoner kronor. För detaljprojektering och genomförande etapp 1 respektive etapp 2 finns beviljade medel om 183 miljoner kronor, totalt cirka 208 miljoner kronor. Ytterligare begäran om budget kommer att göras under 2020 för utbyggnad etapp 4 och kommande etapper.

För åtgärder som pågår i etapp 2 och som planeras i etapp 3 finns beviljat statsbidrag om 27,25 miljoner kronor (Stadsmiljöavtalet). Ansökan om utbetalning av statsbidrag för genomförda åtgärder 2019 kommer att ske 2020. Exploateringsersättning har fastställts till 1 700 kronor per kvadratmeter bruttoarea och kommer erläggas av byggaktörer när detaljplaner har vunnit laga kraft. Cirka 50 miljoner kronor är prognostiserade inkomst avseende exploateringsersättning 2020 till 2021.

Utöver inkomster från exploateringsersättning och statsbidrag inkommer markförsäljningsinkomster från försäljning av kommunal mark (exempelvis projekt Nybackakvarteret och Kraftledningsstråket) som dock redovisas i respektive stadsbyggnadsprojekts budget. Totalt balanserar inkomsterna inklusive markförsäljning utgifter för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Tabell 2. Förslag nytt beslut, fördelning per år, tusentals kronor

Projektnamn	Årsbudget									Årsprognos					
	2019			2020			2021			2022			2023=>		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
DP Orminge C etapp 3	0	0	0	10 421	-57 340	-46 919	50 120	0	50 120	10 000	0	10 000	0	0	0
DP Orminge C etapp 4	0	-1 300	-1 300	0	-6 100	-6 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### Kommande investeringsbeslut

Projektet planerar söka investeringsmedel 2020 för utbyggnad av allmänna anläggningar DP Orminge C etapp 4 under förutsättning att utbyggnadspromemoria godkänns. Under 2020 begärs eventuellt medel för detaljprojektering av etapp 5, torg och trappor vid Ormingehus samt park vid Hanterverkshuset. Detta är beroende av detaljplanering av kvarteren. Investeringsmedel för utbyggnad av etapp 5 och senare etapper för ej påbörjade detaljplaner söks preliminärt 2021 till 2022.

## Ekonomiska konsekvenser

Tabell 3. Förenklad investeringskalkyl avseende etapp 3 och detaljprojektering etapp 4, miljoner kronor

Projektnamn	Total	2019	2020	2021	2022	2023=>
<b>Total investeringsutgift</b>	<b>-65</b>	<b>-1</b>	<b>-63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
varav:						
Extern kostnad för utredning/projektering/köpta tjänster	0	0	0	0	0	0
Material (ingår i entreprenadkostnad)	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-7	0	-7	0	0	0
Övriga kostnader (investeringsutgift, totalentreprenad)	-58	-1	-56	0	0	0
<b>Total investeringsinkomst</b>	<b>71</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>50</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>Netto</b>	<b>6</b>	<b>-1</b>	<b>-53</b>	<b>50</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

Totalt är produktionskostnaden för totalentreprenaden under byggperioden för samtliga åtgärder i projekt Orminge centrum och angränsande projekt, såsom projekt inom Kraftledningsstråket, uppskattad till utgifter om cirka 450 miljoner kronor. Detta är en tidig kostnadsuppskattning inför upphandling av entreprenaden hösten 2017.

Inkomsterna i form av markförsäljning, exploateringsersättning, statsbidrag samt andra ersättningar från bland annat ledningsägare uppskattas uppgå till cirka 650 miljoner kronor för samma område. Stadsbyggnadsprojekten i Orminge bedöms generera en vinst om cirka 200 miljoner kronor när angränsande projekt till Orminge centrum inkluderas i prognosen.

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Risker finns att detaljplaner blir försenade och förväntade intäkter därmed kommer senare eller att oförutsedda markförörensningar eller ökad sprängning av berg medför ökade utgifter. Det finns även risk att marknaden för tilltänkta exploatörer påverkar vilja och förmåga att genomföra projekten som planerat. Beviljat statsbidrag kräver motprestation om antagna detaljplaner inom Orminge centrum som ska bidra till ökad inflyttning och på så sätt ökat underlag för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik.

### Alternativa lösningar för investeringen

Alternativ lösning om begäran om investeringsmedel inte godkänns är att avbryta och/eller senarelägga alla eller vissa av stadsbyggnadsprojekten samt att avbryta och/eller senarelägga hela eller delar av totalentreprenaden i Orminge centrum.

### Påverkan på annan nämnd

Projektet har idag inga kända engångsdriftkostnader, därför redovisas dessa inte.

Investeringen påverkar med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. Kapital- och driftkostnader har beräknats preliminärt för hela projektets samtliga utbyggnadsetapper i Orminge centrum utifrån det underlag som finns att tillgå idag med avseende på tidiga utredningar och kalkyler. Förslaget är kommunicerat med natur- och

trafiknämnden i samband med tillstyrkan av utbyggnadsprogrammet etapp 3 den 27 augusti 2019.

Driftkostnaderna kommer preliminärt att öka med cirka 2,4 miljoner kronor per år för tillkommande anläggningar när allt är utbyggt (etapp 1–5). Utöver driftkostnader bedöms kapitalkostnader (avskrivning och internränta) uppgå till cirka 10 miljoner kronor per år när allt är utbyggt. Projektet är i ett tidigt skede och kapitalkostnaderna beräknas därför med schablon.

Tabell 4. Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, tusentals kronor, för hela projektet. Driftkostnad avser tillkommande anläggningar i Orminge centrum, etapp 1-5.

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Orminge centrum	10	10	2	2	202201

## Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms skapa trygga och tillgängliga trafik-, centrum- och bostadsmiljöer för barn jämfört med dagens situation. Det innebär positiva konsekvenser för barn.

Anna Green  
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl  
Projektchef Orminge  
Exploateringsenheten Nacka