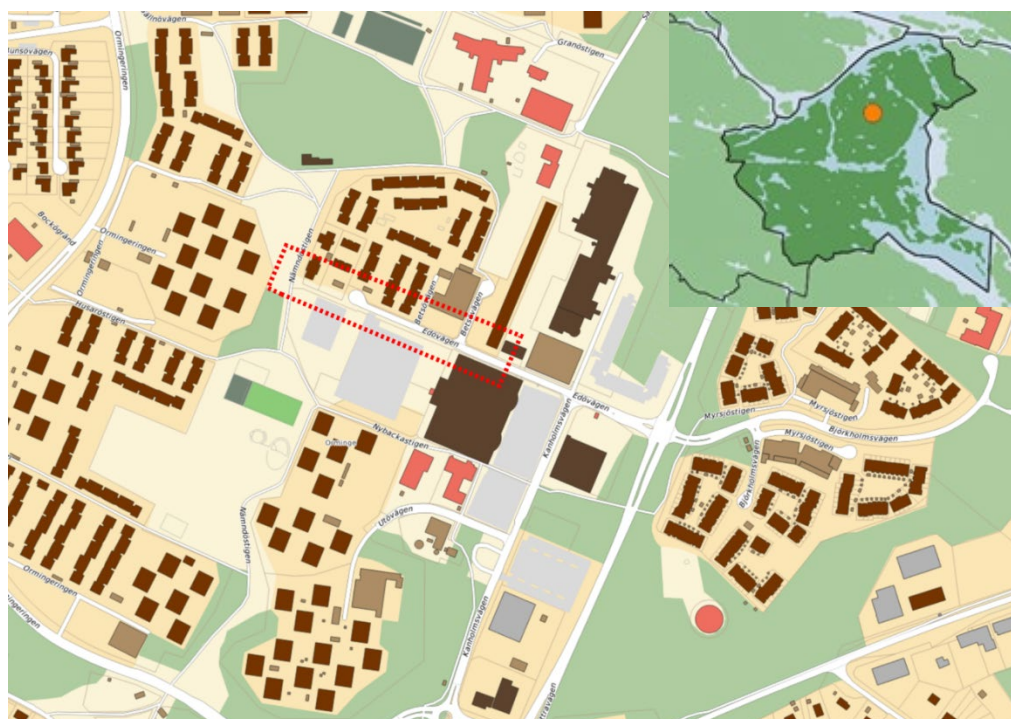


## Slutrapport Samordning Orminge Centrum Etapp I

Stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge centrum etapp 1,  
fastigheten Orminge 60:1, i kommundelen Orminge, Nacka kommun



*Kartan visar projektområdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.*

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b><i>Sammanfattning</i></b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><i>Bakgrund och syfte</i></b> .....	<b>3</b>
2.1	Område och avgränsningar .....	3
2.2	Syfte.....	4
2.3	Mål.....	4
2.3.1	Projektmål.....	4
<b>3</b>	<b><i>Resultat</i></b> .....	<b>4</b>
3.1	Produkt .....	4
3.2	Tidplan .....	5
3.3	Ekonomi .....	5
3.3.1	Budget.....	5
3.3.2	Utfall .....	6
3.3.3	Driftkostnader för allmänna anläggningar .....	6
<b>4</b>	<b><i>Slutsatser och förslag på förbättringar</i></b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b><i>Bilagor</i></b> .....	<b>7</b>

## **I Sammanfattning**

Projektområdet är beläget i Orminge och omfattar del av Edövägen i Orminge centrum fastigheten Orminge 60:1.

Syftet med projektet var att anlägga VA-anslutning till den nya bebyggelsen som uppförs med stöd av detaljplan Nybackakvarteret samt uppgradera VA-nätet i Edövägen. Ytterligare ett syfte var att flytta gångpassagen som fortsatt möjliggör passagen mellan Edövägen och Nämöstigen.

Produktionen har blivit dyrare på grund av mer berg i gatan än redovisat i projekteringen och att befintlig vattenledning låg dikt an berget vilket medförde att en så kallad försiktig sprängning utfördes för att inte riskera att spränga sönder den befintliga vattenledningen och riskera att norra Orminge blev utan vatten.

Totalt har hela projektet en upparbetad kostnad om cirka 13 miljoner kronor. Av detta har kostnader om cirka 5,5 miljoner kronor fakturerats Nacka vatten och avfall (NVOA) enligt överenskommelse 2019. Projekts kostnad är cirka 6,7 miljoner kronor för kommunens del. Genomförande av allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum finansieras i huvudsak genom exploateringsersättning, markförsäljning och statsbidrag.

## **2 Bakgrund och syfte**

### **2.1 Område och avgränsningar**

Med projektet ville kommunen åstadkomma VA-anslutning till den nya bebyggelsen som uppförs med stöd av detaljplan Nybackakvarteret och möjliggöra en fortsatt gångpassage för kommuninvånarna från vändplatsen på Edövägen till Nämöstigen väster om Nybackakvarteret.

När det gäller de topografiska förhållandena var det inga svårigheter i detta projekt, då åtgärden avsåg endast omläggning av nya VA-ledningar samt återställa till befintlig marknivå. Markförhållandena var dock mer komplicerade med mycket berg i gatan samt fyllning av gammal bergsten.

Inga föroreningar påträffades då marken i princip endast var berg

Edövägen har inte fått en ändrad användning efter projektet utan används idag på samma sätt som tidigare det vill säga gata för biltrafik/anslutningstrafik till fastigheter med en gångbana längs östra sidan. Finplanering av gatan med gång- och cykelväg samt anslutningar till bostadskvarter kommer att utföras när bostäderna är färdigbyggda för att inte byggtransporter med mera ska orsaka skador. Provisoriska åtgärder för tillgänglighet och trafiksäkerhet utförs vid behov.

Projektområdet avgränsades till Edövägen sträckan från Nämndöstigen till strax innan korsningen Edövägen/Kanholmsvägen. Området ingår i fastigheten Orminge 60:1.

Ursprungligen ingick åtgärden som en del i stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret (se Utbyggnads-PM Nybackakvarteret KFKS 2015/713-251 2018-03-13) men i samband med genomförandeplanering av allmänna anläggningar inom Orminge centrum 2017/2018 beslutades att även denna del skulle ingå i projekt Samordning Orminge centrum som en egen etapp.



Bildtext: Karta visar ett flygfoto över projektområdet.

## 2.2 Syfte

Syftet med projektet har varit att anlägga VA-anslutningar till ny bebyggelse inom detaljplan Nybackakvarteret, uppgradera VA-nätet i Edövägen samt möjliggöra fortsatt gång- och cykelpassage mellan Edövägen och Nämndöstigen.

## 2.3 Mål

### 2.3.1 Projektmål

Etappen är en del av den totala utbyggnaden av allmänna anläggningar i Orminge centrum (planprogramområdet) och har inga egna etappmål.

## 3 Resultat

### 3.1 Produkt

Nacka kommuns anläggning avser:

- Dagvattenledning 157m
- GC-bana 65m (162,5m<sup>2</sup>)
- Belysning

NVOA anläggning avser:

- Vattenledning 210m
- Spillvattenledning 163m

## 3.2 Tidplan

Aktivitet	Tidplan Start-PM (år och kvartal)	Utfall (år och kvartal)
Byggstart allmänna anläggningar	2018 Q4	2018 Q4
Godkänd slutbesiktning	2019 Q1	2019 Q1
Projektavslut	2020 Q2	2020 Q4

Ursprunglig tidplan fick förlängas något på grund av komplicerade markförhållanden och försiktig sprängning. Mellan slutbesiktningen och projektavslutet är det 21 månader, vilket främst beror på sena kostnadsjusteringar och slutfakturering av entreprenör.

## 3.3 Ekonomi

### 3.3.1 Budget

Åtgärden ingick ursprungligen som en del i stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret. I samband med genomförandeplanering under 2017/2018 beslutades att även denna åtgärd skulle ingå i projekt Samordning Orminge centrum genomförande av allmänna anläggningar som en deletapp. Budget och utfall redovisas först i samordningsprojekt Orminge centrum 99943800 och från T1 2019 i eget delprojekt 93102389, DP Orminge C etapp 1. Huvudprojektet är Samordning Orminge C.

Genomförande av allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum finansieras i huvudsak genom exploateringsersättning, markförsäljning och statsbidrag. Inkomster är inte budgeterade för delprojekt 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 NVOA 2019 samt reduktion av budget enligt direktiv T1 2020 kopplat till överenskommen kostnadsfördelning mellan kommunen och NVOA.

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 C.

Kommentarer till tabell med beslut om beviljad budget:

2018-06-18 T1 2018 beviljad budget för VA-omläggning m.m. enligt utbyggnads-PM Nybackakvarteret som flyttades till Samordning Orminge C 99943800.

2019-06-17 T1 2019 flytt av budget och utfall från Samordning Orminge C 99943800, totalt 11 miljoner kronor för etapp 1 i samband med uppdelning på delprojekt, justering av budget.

2020-06-15 T1 2020 reducering av budget enligt direktiv T1 2020 kopplat till överenskommen kostnadsfördelning mellan kommunen och NVOA.

	Beslutstidpunkt samt beslut (belopp tkr)			SUMMA
	2018-06-18	2019-06-17	2020-06-15	
	§ 184 Dnr KFKS 2017/19	§ 256 Dnr KFKS 2018/68	§167 Dnr KFKS 2019/76	
Inkomster/intäkter				0
Utgifter	3 000	565	88	3 653
<b>Netto exkl VA</b>	<b>3 000</b>	<b>565</b>	<b>88</b>	<b>3 653</b>
Inkomst VA				0
Utgift VA	8 000	0	-8 000	0
<b>Netto VA</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>	<b>-8 000</b>	<b>0</b>
<b>TOTALT BEVILJAD BUDGET</b>	<b>11 000</b>	<b>565</b>	<b>-7 912</b>	<b>3 653</b>

### 3.3.2 Utfall

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 NVOA bekostar och 7,5 miljoner kronor är kostnader som belastar kommunen avseende bland annat gata, belysning, gång- och cykelväg.

Fram till och med 2019 ingick NVOA-kostnader i projektets utfall. Fakturering av dessa kostnader skedde december 2019. Under 2020 har projektet haft utgifter efter slutbesiktning 2019 med anledning av en oenighet kring ändringar och tillägsarbeten. Slutfakturering från entreprenör skedde våren 2020.

Verksamhet	Inkomster/intäkter	Utgifter 2018-2020	Netto 2018-2020
Mark gata/park/dagvatten	0	6 698 030	6 698 030
Övrigt	0	790 927	790 927
<b>Netto exkl VA</b>	<b>0</b>	<b>7 488 957</b>	<b>7 488 957</b>
VA (NVOA) t o m 2019	0	5 534 759	5 534 759
<b>Netto inkl VA</b>	<b>0</b>	<b>13 023 716</b>	<b>13 023 716</b>

Tillgångar som avser gata (vägkropp, ytskikt), belysning och dagvattenledning läggs in i anläggningsregistret och 6 698 030 kronor har aktiverats.

### 3.3.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Projektet generera ingen utökad drift- och underhållskostnad då anläggningens omfattning är lika som före ombyggnad. Kapitalkostnader erhålls i och med utförd investering. Av kapitalkostnad om 340 000 kronor år 1 utgör ränta cirka 115 000 kronor. Redovisade kostnader har gjorts enligt ”Mall beräkning av kapitalkostnader”.

Driftkalkyl (mkr)						
Mnkr	Tidigare år	2019	2020	2021	2022-2040	Total
<b>Utgifter</b>						
Driftkostnad, utemiljö	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Driftkostnader, fastighetsförvaltning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalkostnader	0,0	0,0	0,34	0,34	6,1	6,7
<b>Delsumma utgifter drift</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,34</b>	<b>0,34</b>	<b>6,1</b>	<b>6,7</b>
<b>Inkomster</b>						
Tomträttsavgälder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hysesinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Delsumma inkomster drift</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,34</b>	<b>0,34</b>	<b>6,1</b>	<b>6,7</b>

## 4 Slutsatser och förslag på förbättringar

En slutsats som projektet har kommit fram till är att det är en fördel med mängdreglerade lyft mot entreprenören istället för månadslyft/entreprenadlyft. Mängdreglerade lyft underlättar diskussioner med entreprenören i efterhand om eventuella fördröjningar i projektet.

Edövägen är en del av kommande utbyggnadsetapper inom Orminge centrum och kommer på sikt få en likartad utformning/finplanering längs hela dess sträcka fram till korsning med Kanholmsvägen. Eftersom projekteringen av VA-ledningar var under tidspress för ett samordnat utförande med utbyggnaden av Nybackakvarteret valdes att enbart projektera och bygga om del av sträckan. Samtidigt är det ett medvetet val att inte utföra finplanering innan bostadskvarteren 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 projekt Samordning Orminge centrum. Tillfälliga åtgärder för tillgänglighet och trafiksäkerhet för de boende inom Nybackakvarteret kommer att utföras vid behov och i dialog med exploitörer.

På grund av mer berg i gatan än redovisat och att befintlig vattenledning låg dikt an berget blev produktionen dyrare än beräknat eftersom en så kallad försiktig sprängning fick utföras för att inte riskera att befintlig vattenledning skadades och norra Orminge skulle bli utan vatten. Ett förbättringsförslag är att utföra förbättrade riskanalyser av händelser som kan dyka upp under produktionen och åtgärder för dessa, som exempelvis denna vattenledning som låg alltför nära berget som skulle sprängas bort. Det skapar bättre framförhållning och förberedelse och förslag på lösningar som förhoppningsvis kan underlätta arbetet samt vara mer kostnadseffektiva om risken upptäcks i tid.

## 5 Bilagor

Inga bilagor.

## *Öppenhet och mångfald*

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap  
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

