

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Orminge centrum, utbyggnad av allmänna anläggningar, etapp 2

Fastställande av utbyggnadspromemoria, 9438

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för samordningsprojekt Orminge etapp 2 och ger exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i natur- och trafiknämnden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

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.

Bilagd promemoria gäller utbyggnad av en andra etapp inom Orminge centrum och avser främst ett spillvattenmagasin, ledningsarbeten och åtgärder på Kanholmsvägen, Utövägen och Mensättravägen för att tillräcklig kapacitet på infrastrukturen som tillgodoser behovet från påbörjad (Nybackakvarteret) och planerad utveckling av Orminge centrum.

De åtgärder som föreslås för etapp 2 är samtliga i ett standardiserat utförande och är inte extraordinära utan utförs på det sätt som krävs för rätt funktion i det tekniska försörjningssystemet, kostnadseffektivitet och drift- och underhållsmässigt effektiva lösningar samt möter det behov som finns i utbyggnaden av bostäder i Orminge C. Utifrån en genomförd behovsanalys av åtgärderna är flera av de föreslagna åtgärderna rationella och kostnadseffektiva att göra nu i samband med att Vattenfall markförlägger kraftledningen utmed Ormingeringen och Mensättravägen. Det kommer att bli betydligt dyrare för kommunen att göra dessa åtgärder i ett senare skede eftersom det krävs särskilda säkerhetsåtgärder att utföra anläggningsarbeten nära markförlagd högspänningskabel. Att bygga ett spillvattenmagasin med ledningar i Kanholmsvägen är en nödvändig åtgärd för att klara behov från pågående och planerade byggnationer då dagens kapacitet inte räcker till. Övriga ledningsomläggningar är rationellt att göra i samband med detta.

Samordningsprojekt Orminge etapp 2 bedöms få kostnader på cirka 170 miljoner kronor (160–185 miljoner kronor) inklusive vatten- och avlopp, byggherrekostnad, oförutsedda åtgärder, risker och entreprenadarvode enligt avtal. Budget finns beviljad för etapp 2 med 60 miljoner kronor för projektering, förberedande arbeten samt genomförande under våren 2019. Ytterligare budget för genomförandeskedet etapp 2 kommer att sökas i T1 2019. Genomförande av etapp 2 sker i huvudsak under 2019.

Av hittills inkomna intäkter från pågående stadsbyggnadsprojekt i Orminge centrum (Nybackakvarteret, byggnationer påbörjades hösten 2018), på 25 miljoner kronor 2018 och prognostiserad intäkt 2019 på 145 miljoner kronor, täcker 125 miljoner kronor av dessa kostnaderna för etapp 2 tillsammans med beviljat bidrag via Stadsmiljöavtalet och kostnader för Nacka vatten och avfall AB, natur- och trafiknämnden samt övriga ledningsägare utifrån tecknade genomförandeavtal. Intäkterna summeras till cirka 185–195 miljoner kronor för perioden 2018–2019.

Totalt sett ska samordningsprojektet göra ett nollresultat. Detta innebär att de kostnader som uppstår inom samordningsprojektet ska fördelas ut på ingående stadsbyggnadsprojekt. Totalt kommer markförsäljning och exploateringsbidrag generera cirka 650 miljoner kronor i intäkter från stadsbyggnadsprojekten i Orminge. Bedömd kostnad för genomförande av allmänna anläggningar är cirka 450 miljoner kronor, varav Orminge centrum utgör cirka 300 miljoner kronor av den totala kostnaden. Övriga projekt är till exempel Kraftledningsstråket. Stadsbyggnadsprojekten i Orminge bedöms ge en vinst på cirka 200 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

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.

Startpromemoria för samordningsprojekt Orminge har antagits av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 25 oktober 2016, § 179, med syfte att säkerställa ett genomförande i enlighet med planprogrammet, samordna stadsbyggnads-, fastighets- och externa projekt, driva utredningar, som påverkar helheten samt följa, styra och regelbundet rapportera den övergripande ekonomin och tidplanen. Projektets mål är att stödja och samordna ingående stadsbyggnadsprojekt, upprätta en övergripande ekonomisk kalkyl samt tidplan, skapa helhetssyn och styra mot de bästa helhetslösningarna, leverera tydliga beslutsunderlag samt att skapa samordningsvinster.

För att uppnå kostnadseffektivitet och tidsvinster gällande utbyggnad av allmänna anläggningar för ingående stadsbyggnadsprojekt i Orminge kommer utbyggnaden att ske samordnat inom samordningsprojektet. Ett led i det är att en totalentreprenad i samverkan,

JM Entreprenad AB, har handlats upp vilken är beslutad av kommunstyrelsen den 27 augusti 2018, § 251.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar för detaljplaner som föregåtts av planprogram för Orminge centrum planeras byggas ut etappvis. Utbyggnaden planeras genomföras i fem etapper inom centrumområdet. Bilagd promemoria avser utbyggnad av allmänna anläggningar inom etapp 2 med ett genomförande i huvudsak under 2019.

Ettapp 2

Inom en andra etapp av utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum planeras åtgärder för att förbättra kapaciteten för infrastrukturen och möjliggöra kommande exploatering. Ettapp 2 innehåller anläggande av spillvattenmagasin, ledningsomläggningar för vatten- och avlopp, fjärrvärme, med flera ledningar längs bland annat Kanholmsvägen, förlängning och ombyggnad av Utövägen, breddning samt nyanläggande av tre cirkulationsplatser längs Mensättravägen samt anläggande av en ny lokalgata. Ettapp 2 omfattar även kompensationsåtgärder för bland annat groddjur kopplat till detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus.

Dessa åtgärder behöver främst genomföras under 2019 för att kunna förbereda och möjliggöra byggnation på kvartersmark, bland annat kvarteret med parkeringshuset för infartsparkeringar och säkra tillräcklig VA-kapacitet för både påbörjad och planerad bebyggelse. Vidare behöver också detta ske under 2019 med hänseende till Vattenfalls markförläggande av högspänningskabel för att undvika högre kostnader kopplat till säkerhetsåtgärder, minska störningar och effektivisera arbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär kostnader för nämnda åtgärder för etapp 2 om cirka 170 miljoner kronor (160–185 miljoner kronor) inklusive vatten- och avlopp samt påslag för byggherrekostnad, oförutsedda åtgärder, risker och entreprenadarvode enligt avtal. Budget finns beviljad för etapp 2 med 60 miljoner kronor för projektering, förberedande arbeten samt genomförande under våren 2019. Ytterligare budget för genomförandeskedet etapp 2 kommer att sökas i T1 2019.

Av hittills inkomna intäkter från pågående stadsbyggnadsprojekt i Orminge centrum (Nybackakvarteret, byggnationer påbörjades hösten 2018), på 25 miljoner kronor 2018 och prognostiserad intäkt 2019 på 145 miljoner kronor, täcker 125 miljoner kronor av dessa kostnaderna för etapp 2 tillsammans med beviljat bidrag via Stadsmiljöavtalet och ersättning från Nacka vatten och avfall AB, natur- och trafiknämnden samt övriga ledningsägare utifrån tecknade genomförandeavtal. Intäkterna summeras till cirka 185–195 miljoner kronor för perioden 2018–2019.

Sammanställning behovsanalys och motiv etapp 2

Nedan följer en sammanställning av åtgärder i etapp 2 med behovsnivå och motiv samt kostnad. Behovsanalysen är indelad i fyra nivåer.

Nivå 1: Åtgärder som krävs till följd av lagkrav.

Nivå 2: Åtgärder som krävs nu på grund av pågående byggnationer/tecknade avtal.

Nivå 3: Åtgärder som är rationellt att göra nu och medför kostnadseffektivitet.

Nivå 4: Åtgärder som är "trevligt-att-göra" och kanske inte är nödvändiga för funktionen av de allmänna anläggningarna eller kvartersmarken men höjer till exempel attraktiviteten av området.

Tabell:

<i>Åtgärd enligt utbyggnadsprogram etapp 2</i>	<i>Behovsnivå och motiv</i>	<i>Kostnad (miljoner kronor)</i>
Fördröjningsmagasin spillvatten inklusive spillvattenledningar till magasinet invid Kanholmsvägen.	Nivå 2: Krävs nu. Pågående och planerat bostadsbyggande behöver utökad spillvattenkapacitet. Vattenfalls markförläggning högspänningsledning, passerar via Ormingeren.	14
Omläggning av ledningar Utövägen/Kanholmsvägen, (vatten, dagvatten, el, fiber, tele, fjärrvärme). Återställning gata.	Nivå 3: Rationellt/kostnadseffektivt att göra nu. Övriga ledningar läggs ned samtidigt med spillvattenledning. Omläggning av fjärrvärme är säsongsberoende och behöver utföras sommarhalvåret.	20 (varav 8 vatten och dagvatten)
Förlängning Utövägen inklusive flytt av huvudvattenledning samt höjning av korsning Utövägen/Kanholmsvägen.	Nivå 3: Rationellt/kostnadseffektivt att göra nu. Utförs samtidigt med övriga ledningsomlägg- ningar i Utövägen/Kanholmsvägen. Höjning av korsning för att klara skyfall och hantering av dagvatten.	15
Rivning av tunnel Utövägen, ny ramp och anpassning av gångvägar.	Nivå 3: Rationellt/kostnadseffektivt att göra nu. Utförs samtidigt med övriga ledningsomläggningar i Utövägen/Kanholmsvägen. Anpassning till parkeringshus och övriga gator.	8
Breddning Mensättravägen inklusive omläggning dagvattenledning	Nivå 3: Rationellt/kostnadseffektivt att göra nu. Vattenfalls markförläggning av högspänningsledning, mindre störningar för busstrafiken och övrig trafik, minska köbildning.	22 (varav 3 dagvatten)

Tre rondeller Mensättravägen	Nivå 3: Rationellt/kostnadseffektivt att göra nu. Vattenfalls markförläggning av högspänningsledning, mindre störningar för busstrafiken. Anpassning till förlängning Utövägen och ny lokalgata.	10
Ny lokalgata vid Hantverkshuset, parallellt med Mensättravägen.	Nivå 3: Rationellt/kostnadseffektivt att göra nu. Vattenfalls markförläggning av högspänningsledning.	6
Kompensationsåtgärder för groddjur och fladdermöss (grodtunnlar, groddammar)	Nivå 3: Rationellt/kostnadseffektivt att göra nu. Vattenfalls markförläggning av högspänningsledning. Krävs för tillståndsprövning inför vattendom för detaljplanen Sarvträsk.	5
Övrigt	Miljöprovtagning, provisorier, tillfälliga bussåtgärder, trafikordningar med mera.	15
Summa exklusive påslag	Produktionskostnad	115
Påslag	Byggherrekostnad, oförutsett, övrigt, risker ca 35% Entreprenadarvode enl. entreprenadavtal	39 16
Summa inklusive påslag		170

Föreslaget anläggningsarbeten enligt utbyggnads-PM Etapp 2 innehåller inte några arbeten som krävs till följd av lagkrav (nivå 1). Ingen av de föreslagna åtgärderna tillhör kategorin ”Trevligt-att-göra” (nivå 4).

Spillvattenmagasinet och nya spillvattenledningar behöver byggas ut för att de påbörjade bostäderna i Nybackakvarteret ska bli inflyttningsbara i tid, därav angivet behov nivå 2.

De åtgärder som föreslås för etapp 2 är samtliga i ett standardiserat utförande och är inte extraordinära utan utförs på det sätt som krävs för rätt funktion i det tekniska försörjningssystemet, kostnadseffektivitet och drift- och underhållsmässigt effektiva lösningar samt möter det behov som finns i utbyggnaden av bostäder i Orminge C. Anläggningen anpassas även för att minska kostnader och konsekvenser för egendom som uppstår på grund av klimatförändringar exempelvis att vi mer ofta får hantera översvämning efter skyfall.

Flera av de föreslagna åtgärderna enligt utbyggnadspromemorian är rationellt att göra nu i samband med att Vattenfall markförlägger kraftledningen utmed Ormingeringen och Mensättravägen. Det kommer att bli betydligt dyrare för kommunen att göra dessa åtgärder i ett senare skede eftersom Vattenfall då kommer att kräva att kommunens entreprenör tar hänsyn till kraftledning och i vissa fall kan den även behöva lyftas upp för att kommunens åtgärder ska kunna genomföras.

Åtgärder för befintlig del av Utövägen avseende minskad lutning och rivning av gångtunneln genomförs för att kunna lägga ledningar i gatan. Det är också en anpassning till att kunna genomföra planerad bebyggelse av parkeringshus och bostäder på den mark ledningarna korsar idag. Tunneln behöver ersättas med ramper som följer föreskrivna tillgänglighetskrav enligt Boverket.

Vissa åtgärder är säsongsberoende. Omläggning av fjärrvärmeledningar behöver göras under sommarhalvåret och grodtunnlar samt groddammar behöver genomföras när inte groddjuren vandrar till/från övervintringsplatser på östra sidan om Mensättravägen. Utförs inte åtgärderna 2019 förskjuts ombyggnationen ett år vilket påverkar övriga byggherrars tidplaner inklusive att vi inte kan samordna åtgärder med Vattenfall.

Fördyringen av att göra åtgärderna i ett senare skede rör sig i ett spann på 50–100% i ökade kostnader.

Budget och finansiering Samordningsprojekt Orminge 9438

Utbyggnadspromemoria för respektive kommande etapper i Samordningsprojekt Orminge centrum skrivs fram allt eftersom detaljplaner antas för Knutpunkten, Ormingehus och Sarvträsk samt avtal tecknas med byggaktörer. Det innebär att även för åren efter 2019 kommer intäkterna från exploateringsbidrag, tomträttsavgifter och markförsäljning att täcka kostnaderna för kommande etapper av allmänna anläggningar.

Preliminär bedömning av kostnad inklusive vatten och avlopp för kommande etapper i Orminge C:

Etapp	Preliminär kostnad (miljoner kronor)	Genomförande (år)
Etapp 3 Bussgatan Kanholmsvägen samt del av Edövägen	ca 35–45	2020
Etapp 4 Ormingehus Sarvträsk	ca 35–45	2020/2021
Etapp 5 Ytskikt, finplanering, trädplantering med mera	ca 35–40	2021
Etapp Torget (bakom Ormingehus) med tillhörande trappor	ca 25–30	2020/2021

Totalt sett ska samordningsprojektet göra ett nollresultat. Detta innebär att de kostnader som uppstår inom samordningsprojektet ska fördelas ut på ingående stadsbyggnadsprojekt. Totalt kommer markförsäljning och exploateringsbidrag generera cirka 650 miljoner kronor i intäkter från stadsbyggnadsprojekten i Orminge. Bedömd kostnad för genomförande av allmänna anläggningar är 450 miljoner kronor, varav Orminge centrum utgör cirka 300 miljoner kronor av totala kostnaden. Övriga projekt är till exempel Kraftledningsstråket. Stadsbyggnadsprojekten i Orminge bedöms ge en vinst på cirka 200 miljoner kronor.

Drift- och underhållskostnader

I etapp 2 byggs delvis nya anläggningar enligt beslutat planprogram, till exempel förlängning av Utövägen mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, och bedömning av ökade drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar är cirka 1,4 miljoner kronor/år. På några års sikt kommer ytor för infartsparkeringar i Orminge centrum att ersättas av ett parkeringshus som ska drivas i privat regi. Nya vatten- och avloppsledningar, energieffektiva belysningsarmaturer, nya ytskikt med mera ersätter befintliga anläggningar vilket därmed bör bidra till minskade drift- och underhållskostnader i dessa delar.

Konsekvenser för barn

Projektets bedömning är att utbyggnaden kommer att skapa trygga och tillgängliga trafik-, centrum- och bostadsmiljöer för barn jämfört med dagens situation.

Bilagor

Bilaga 1 – Orminge centrum, utbyggnad av allmänna anläggningar, etapp 2, 9438

Bilaga 2 – Ärendeöversikt med karta 9438

Bilaga 3 – Projektrapport 9438.

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl
Projektschef Orminge
Exploateringsenheten Nacka