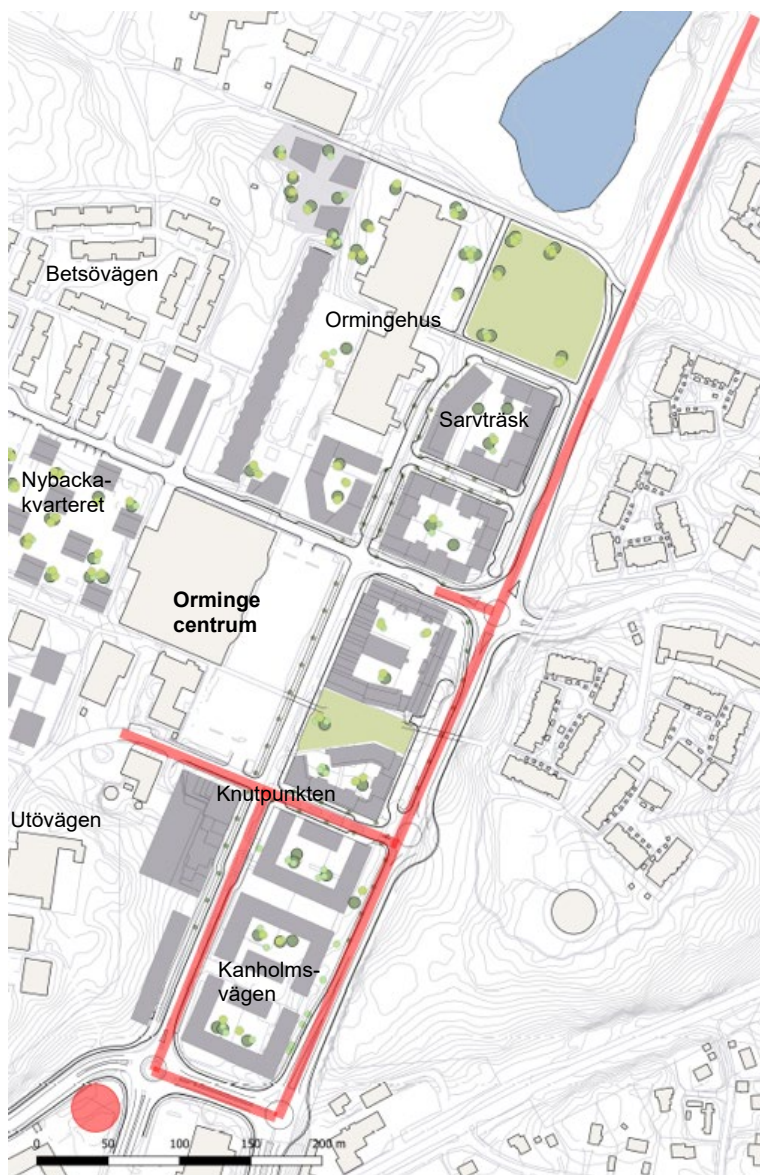


**UTBYGGNADS-PM**  
**Samordning Orminge C**

Dnr KFKS 2016/803  
Projekt 9438

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott /  
Natur- och trafiknämnden

## **Orminge centrum, utbyggnad av allmänna anläggningar, etapp 2**



## Innehåll

|   |    |
|---|----|
| Orminge centrum, utbyggnad av allmänna anläggningar, etapp 2.....       | 1  |
| Innehåll .....  | 2  |
| Sammanfattning.....   | 3  |
| Bakgrund.....   | 5  |
| Status på projektet.....  | 5  |
| Fördröjningsmagasin för spillvatten (1).....                            | 6  |
| Ledningsomläggning (2).....   | 6  |
| Mensättravägen (3) .....  | 7  |
| Utövägen och Kanholmsvägen (4).....                                     | 7  |
| Ny lokalgata (5) .....  | 8  |
| Kompensationsåtgärder för groddjur m.m. (6) .....                       | 8  |
| Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser ..... | 8  |
| Mål för projektet .....   | 8  |
| Målområden för hållbart byggande .....                                  | 9  |
| Ekonomi .....   | 10 |
| Generella ekonomiska principer.....                                     | 10 |
| Budget och finansiering .....   | 10 |
| Uppföljning av planer .....   | 14 |
| Problem och möjligheter.....  | 14 |
| Förslag till beslut.....  | 15 |

## Sammanfattning

Ett planprogram för Orminge centrum har antagits 2015. Enligt programmet ska centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med cirka 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvm nya verksamheter.

Samordningsprojekt Orminge ska övergripande koordinera och skapa samordningsvinster för utbyggnad av allmän plats i ingående stadsbyggnadsprojekt. En totalentreprenad i samverkan har upphandlats som en del i detta. Denna promemoria gäller utbyggnad av den andra etappen inom Orminge centrum och syftet är att få väsentliga och nödvändiga delar av infrastrukturen i Orminge centrum på plats för både pågående (Nybackakvarteret) och planerad kvartersbebyggelse i enlighet med avtal med byggaktörer. Det avser främst spillvattenmagasin, ledningsarbeten och åtgärder på Kanholmsvägen, Utövägen och Mensättravägen. Åtgärderna är planerade utifrån att erhålla god samordning och hitta kostnadseffektiva lösningar kopplat till andra ledningsägares projekt, t ex Vattenfalls markförläggning av högspänningskabel, och planerat bostadsbyggande. Framkomligheten för busstrafiken är prioriterad och ska påverkas så lite som möjligt under byggnation men boende och övriga trafikanter ska även ha god tillgänglighet och säkerhet.

Samordningsprojekt Orminge etapp 2 bedöms få kostnader på cirka 170 mkr (mellan 160–185 mkr) inklusive vatten- och avlopp samt påslag för byggherrekostnad, oförutsedda åtgärder, risker och entreprenadarvode enligt avtal. Huvuddelen av etappen genomförs under 2019, med påbörjan kvartal 1 2019. Budget finns beviljad för etapp 2 med 60 mkr för projektering, förberedande arbeten samt genomförande under våren 2019. Ytterligare budget för genomförandeskedet etapp 2 kommer att sökas i T1 2019.

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.

Av hittills inkomna intäkter från pågående stadsbyggnadsprojekt i Orminge centrum (Nybackakvarteret, byggnationer påbörjades hösten 2018), på 25 mkr 2018 och prognostiserad intäkt 2019 på 145 mkr, täcker 125 mkr av detta kostnaderna för etapp 2 tillsammans med beviljat bidrag via Stadsmiljöavtalet och ersättning från Nacka Vatten och Avfall, Natur- och trafiknämnden samt övriga ledningsägare utifrån tecknade genomförandavtal. Intäkterna summeras till ca 185–195 mkr för perioden 2018–2019.



Utbyggnadspromemorior för kommande etapper i Orminge centrum skrivs fram när detaljplaner har antagits 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 kostnader för Etapp 3 är ca 35–45 mkr, etapp 4 ca 35–45 mkr, etapp 5 finplanering, planteringar och torget med trappor ca 60–70 mkr. Genomförandetid för samtliga etapper är 2019–2021.

Totalt kommer markförsäljning och exploateringsbidrag generera ca 650 mkr i intäkter från stadsbyggnadsprojekten i Orminge. Bedömd kostnad för genomförande av allmänna anläggningar är 450 mkr, varav Orminge centrum utgör ca 300 mkr av totala kostnaden. Övriga projekt är t ex Kraftledningsstråket. Stadsbyggnadsprojekten i Orminge bedöms ge en vinst på ca 200 mkr.



## Bakgrund

Ett planprogram för Orminge centrum har antagits 2015. Enligt programmet ska centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med cirka 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvm nya verksamheter.

### *Start-PM samordningsprojekt Orminge*

Startpromemoria för samordningsprojekt Orminge, projektnummer 9438, har antagits av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2016-10-25, § 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 tidplan. Projektets mål är att stödja och samordna ingående stadsbyggnadsprojekt, upprätta en övergripande ekonomisk kalkyl samt tidplan, skapa helhetssyn och styra mot bästa helhetslösningar, leverera tydliga beslutsunderlag samt att skapa samordningsvinster.

I genomförandet av planprogrammet för Orminge centrum planeras följande stadsbyggnadsprojekt:

- Nybackakvarteret, projektnummer 9435 (detaljplanen laga kraft 2018)
- Ormingehus, projektnummer 9436 (detaljplan antas prel. Q3 2019)
- Sarvträsk, projektnummer 9436 (detaljplan antas prel. Q4 2020)
- Knutpunkten, projektnummer 9437 (detaljplan antas prel. Q2 2019)
- Bostäder vid Kanholmsvägen, kommande projekt
- Bostäder vid Edövägen, kommande projekt
- Bostäder vid Utövägen, kommande projekt

För att uppnå samordningsvinster gällande utbyggnad av allmänna anläggningar för ingående stadsbyggnadsprojekt kommer utbygganden att ske samordnat inom samordningsprojektet. Ett led i det är att en totalentreprenad i samverkan, JM Entreprenad AB, har handlats upp, beslutat av kommunstyrelsen 2018-08-27, § 251.

### *Etapvindelning*

En etappvis utbyggnad planeras av allmänna anläggningarna för detaljplaner som föregåtts av planprogram för Orminge centrum. Utbyggnaden planeras genomföras i fem etapper. Denna promemoria avser utbyggnad av allmänna anläggningar inom etapp 2.

Ettapp 1 är påbörjad hösten 2018 och avser allmänna anläggningar för detaljplan Nybackakvarteret, projektnummer 9435, enligt Utbyggnads-PM ettapp 1, beslutat av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2018-03-13, § 41.

## Status på projektet

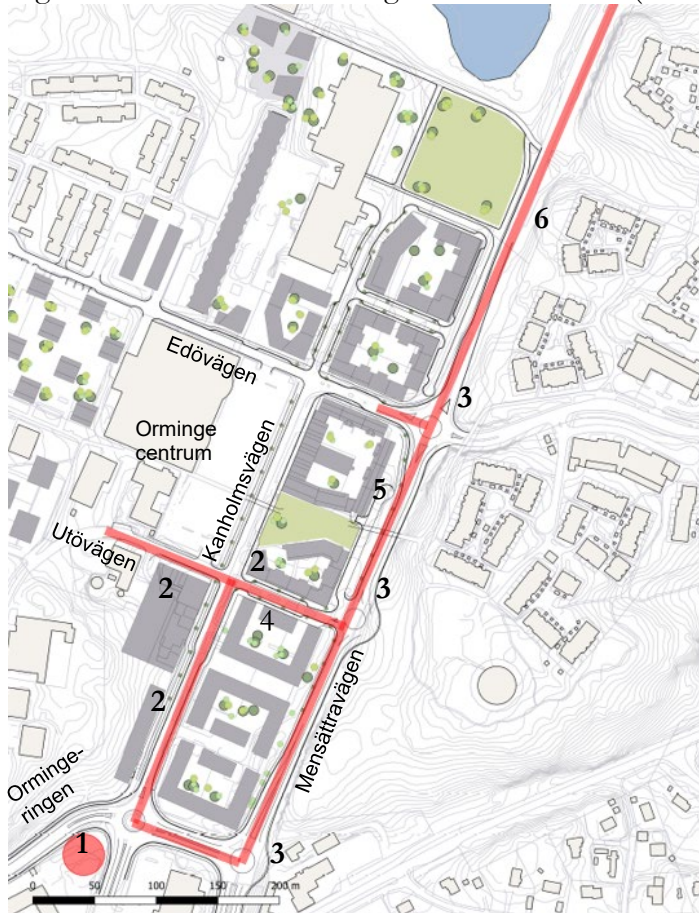
Denna utbyggnadspromemoria avser en andra etapp i utbyggnaden av Orminge (Ettapp 2). Huvuddelen av etappen genomförs under 2019, med påbörjan kvartal 1 2019.

Övergripande syfte med Ettapp 2 är att få väsentliga och nödvändiga delar av infrastrukturen gällande ledningar och gatustruktur i Orminge centrum på plats före planerad kvartersbebyggelse påbörjas i enlighet med avtal med byggaktörer. Detta medför även ett



kostnadseffektivt, tillgängligt och arbetsmiljömässigt säkert utförande av de allmänna anläggningarna.

Ingående delar beskrivs utförligare i avsnitt nedan (siffror i kartan hänvisar till resp avsnitt).



### **Fördröjningsmagasin för spillvatten (1)**

*Åtgärd:* Ett fördröjningsmagasin för spillvatten ska anläggas i hörnet vid Kanholmsvägen och Ormingeringen.

*Motiv:* Spillvattenmagasinet behövs eftersom spillvattenkapaciteten nedströms är begränsad och klarar inte behovet från tillkommande exploatering i Orminge eller skyfall i form av 100-årsregn enligt utförda utredningar. Med fördröjningsmagasinet kan spillvatten regleras för att jämna ut belastningstoppar i ledningsnätet. Detta behöver genomföras under första halvåret 2019 före Vattenfall ska genomföra sin kabelförläggning (en del av projektet Stockholm ström). Om arbetena utförs efter Vattenfall har varit på plats innebär det fördröjande åtgärder behöver vidtas. Detta främst kopplat till säkerhetsåtgärder med hänsyn till en driftsatt högspänningskabel.

### **Ledningsomläggning (2)**

*Åtgärd:* Nya spill-, vatten-, och dagvattenledningar läggs ned längs södra Kanholmsvägen samt Utövägen. I samband med det planeras även Stockholm exergis (tidigare Fortum) fjärrvärmeledningar att samförläggas med kommunens ledningar.

*Motiv:* De nya ledningarna krävs för att kapacitetsmässigt klara alla nya bostäder och verksamheter inom Orminge centrum. Motiv till ledningsbytet i etapp 2 är även att de befintliga ledningarna ligger inom kvartersmarken för det framtida parkeringshuset med infartsparkering och eftersom detaljplanen för Knutpunkten planeras att antas kvartal 2 2019 kan marken tas i anspråk av exploatören redan under andra halvåret 2019. Stockholm exergi har dessutom krav på att åtgärder kopplat till fjärrvärmeomläggning inte får ske när utomhustemperaturen understiger 10 grader. Det innebär att genomförande av dessa arbeten planeras under sommarhalvåret 2019. Konsekvensen av uteblivet arbete 2019 är att exploatören av parkeringshuset och bostäder kommer igång ett år senare än planerat. Det befintliga ledningsnät börjar även nå sin tekniska livslängd varför det är effektivt att byta dessa.

*Åtgärd:* Utöver ovan åtgärder kommer en ny huvudvattenledning att förläggas i samband med en förlängning av Utövägen (se punkt 4).

*Motiv:* Befintlig sträckning för huvudvattenledningen kommer bebyggas vilket medför att ledningen inte kan ligga kvar i befintligt läge.

### **Mensättravägen (3)**

*Åtgärd:* Tre nya cirkulationsplatser anläggs längs Mensättravägen vid korsningarna vid Edövägen, Ormingeringen samt förlängningen av Utövägen (se punkt 4). Mensättravägen breddas med ett körfält i norrgående riktning mellan Ormingeringen och Edövägen för att få godtagbar kapacitet i vägnätet. I samband med att Vattenfall markförlägger högspänningskablar längs Mensättravägen gör kommunen förberedande arbeten. Detta genom att anlägga L-stöd mot kablarna som skydd för nya trädplanteringar i ett senare skede.

*Motiv:* För att klara den ökade biltrafiken som kommande exploatering i Orminge och hela Boo innebär, behöver Mensättravägen få en bättre kapacitet. Detta i första hand för att klara framkomligheten för den utökade busstrafiken samt även för övrig trafik. En trafikutredning med trafiksimuleringar har gjorts som visar på att vissa åtgärder behöver genomföras för att få tillräcklig kapacitet i vägnätet. Cirkulationsplatser har en större kapacitet och därför byggs detta i stället för plankorsningar.

Projektet vill genomföra åtgärder längs Mensättravägen under våren 2019, innan Vattenfall genomför sin kabelförläggning under slutet av 2019. Projektet kan därmed undvika ökade kostnader kopplat till säkerhetsåtgärder på grund av högspänningsledning. Vidare innebär dessa åtgärder att framkomligheten för främst kollektivtrafiken men även övrig trafik kan stärkas under byggtiden av andra åtgärder i Orminge centrum under 2019 och framåt.

### **Utövägen och Kanholmsvägen (4)**

*Åtgärd:* Förlängning av Utövägen mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen. Höjning av korsning Utövägen/Kanholmsvägen. Riva befintlig gångtunnel och ersätta med nya gångbanor och ramper för att klara tillgänglighetskrav. Flytt av fjärrvärmeledning.

*Motiv:* För att få tillräcklig framkomlighet för bussar samt övrig trafik visar trafikutredning att Utövägen behöver förlängas från Kanholmsvägen till Mensättravägen. Utövägens förlängning är också en förutsättning för att kunna möjliggöra kvartersstruktur för nya bostäder enligt planprogrammet. Åtgärden krävs i ett tidigt skede under 2019 för att

minimera störningar och tillgänglighet till bussgatan, centumparkering och Utövägen under bygg- och ledningsarbete i Kanholmsvägen.

Höjning av Utövägen/Kanholmsvägen krävs utifrån framtagna skyfallsanalys som visar att det idag finns lågpunkter vid korsningen som vid kraftiga skyfall kan ge ledning till översvämningar vid 100-årsregn. Ytor som idag kan översvämmas kommer ersättas med byggnader där översvämningar kan medföra stora skador. Ytlig avrinning längs med gatan eftersträvas för att kunna hantera stora mängder dagvatten när ledningarna inte räcker till. Höjning av marknivån rekommenderas i dagvattenutredning för allmän plats i Orminge centrum och är nödvändig för genomförande av detaljplanerna i centrala Orminge.

Rivning av gångtunneln under Utövägen och sänkning av gatan behöver genomföras för att gatan ska anpassas till kommande bebyggelses entréer, höjdnivåer och tillgänglighetskrav men även för att den nya bebyggelsen förutsätter en flytt av fjärrvärmeledningar. Efter rivningen behöver gångvägar anpassas mot centrumfastigheten.

### **Ny lokalgata (5)**

*Åtgärd:* Längs med Mensättravägen, mellan Edövägen och förlängningen av Utövägen, behöver en ny lokalgata anläggas för att möjliggöra exploatering i kommande kvarter.

*Motiv:* Detta för att se till att angöring för bostäder och verksamheter kan ske enligt befintliga tillgänglighetskrav. Varken Kanholmsvägen (bussgata) och Mensättravägen (huvudled) samt att bostäderna även angränsar mot en park innebär att angöring inte kan ske från dessa platser. Denna gata behöver anläggas innan Vattenfall kommer med sin högspänningskabel utifrån skäl som har nämnts ovan (punkt 2).

### **Kompensationsåtgärder för groddjur m.m. (6)**

*Åtgärd:* Cirka sju stycken grodtunnlar ska anläggas under Mensättravägen, norr om Edövägen. Som biotopshöjande åtgärd ska också två groddammar anläggas inom våtmarksområdet söder om Sarvträsk.

*Motiv:* Groddammarna är anmälningspliktiga och behöver föregås av en anmälan om vattenverksamhet. Åtgärderna stärker populationerna av groddjur men även fladdermöss som lever i våtmarksområdet samt förväntas underlätta för kommande tillståndsprövning för vattenverksamhet som krävs i samband med exploatering vid Sarvträsk.

## **Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser**

### **Mål för projektet**

Samordningsprojektet Orminge ska övergripande samordna, ha helhetssyn och skapa samordningsvinster för ingående stadsbyggnadsprojekt.

Mycket av samordningen sker löpande i det dagliga arbetet, bland annat genom kontinuerliga samordningsmöten. Vidare har samordningsprojektet tagit fram en övergripande tidplan och ekonomisk kalkyl. De visar att stadsbyggandeprojekten följer den övergripande tidplanen och att projekten tillsammans kommer att generera ett överskott till kommunen.



För att få samordningsvinster har vissa utredningar som berör flera stadsbyggnadsprojekt genomförts inom samordningsprojektet, så som trafikutredning, teknisk förstudie och riskutredning. Vidare har det bedömts att utbygganden av allmän plats ska ske inom samordningsprojektet då många allmänna anläggningar sträcker sig över och påverkar flera stadsbyggnadsprojekt. För detta har så tidigare nämnt en samverkansentreprenör handlats upp.

### **Målområden för hållbart byggande**

#### *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*

Området utgör kommundelscentrum i Boo och utvecklingen av Orminge centrum innebär att cirka 1500 nya bostäder och 25 000 kvadratmeter bebyggelse för andra verksamheter kommer att tillkomma. Centrumområdet som idag domineras av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader utvecklas för att skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.

#### *Ett hållbart resande*

Orminge centrum är tänkt att fungera som knutpunkt för kollektivtrafiken med en utvecklad bytespunkt för buss som även rymmer eventuellt framtida koppling till tunnelbana. Även gång- och cykelvägar är tänkta att utvecklas för att skapa tydligare, tryggare och mer tillgängliga stråk genom centrum och ut till naturen i närområdet. Detta medför goda förutsättningar för hållbart resande.

#### *Effektiv mark- och resursanvändning*

Orminge centrum utgörs idag av ett stort antal markparkeringar. För att frigöra yta som idag används för markparkering i centrumområdet kommer ett parkeringshus med minst 400 parkeringsplatser att byggas. Ytan som frigörs kan planläggas för bostäder, verksamheter och annat inom ett område där service, kollektivtrafik samt stora delar av infrastruktur finns.

#### *Dagvatten som renas och infiltreras*

Dagens dagvattensystem är hårt belastat inom Orminge och det finns risk för översvämning vid skyfall. Krav på lokalt omhändertagande av dagvatten ställs på alla byggaktörer inom detaljplanerna i Orminge. Vidare kommer gatornas utformning göras om för att bättre ta emot dagvatten och höga flöden vid skyfall.

#### *Nära till skola, fritid, idrott och kultur*

Orminge centrum ska utvecklas till ett levande, tryggt och attraktivt kommundelscentrum med liv och rörelse under fler av dygnets timmar jämfört med idag. När området förtätas och andelen invånare, boende och besökare ökar är det viktigt med närhet till skola och verksamheter inom fritid, idrott och kultur. Inom området idag finns goda förutsättningar bl.a. genom tillgång till den centrala parken, Boo Folkets hus och Orminge skola. Vidare möjliggörs det nya ytor för förskola i detaljplanerna för Nybackakvarteret och Ormingehus och Sarvträsk samt nya idrottsanläggningar inom Myrsjö sportcentrum.

## **Ekonomi**

### **Generella ekonomiska principer**

Totalt sett ska samordningsprojektet göra ett nollresultat. Detta innebär att de kostnader som uppstår inom samordningsprojektet ska fördelas ut på ingående stadsbyggnadsprojekt.

Kostnader för utbyggnad av VA, dagvatten och spillvatten ska bekostas av Nacka Vatten och Avfall AB. Kostnader för markarbeten vid ny- och omläggning av ledningar ska bekostas av ledningsägarna i enlighet med tecknade genomförandeavtal.

Övriga kostnader för utbyggnad av de allmänna anläggningar som ingår i centrumområdet ska finansieras genom exploateringsbidrag av de fastighetsägare inom Orminge centrum som har nytta av anläggningarna. Då detaljplanerna föregåtts av ett planprogram och utbyggnaden planeras etappvis kommer exploateringsbidraget bestämmas utifrån ett fördelningsområde omfattandes hela Orminge centrum.

Exploateringsbidragets omfattning ska beslutas innan tecknande av exploateringsavtal med de privata fastighetsägarna i Orminge centrum och ersättningen kommer att kunna tas ut för redan vidtagna åtgärder.

Då Nacka kommun äger en stor del av fastigheterna i Orminge centrum kommer Nacka kommun stå för exploateringsbidraget för de markområden som inte ägs privat. Nacka kommun står även för de kostnader som kommer ifrån att kvartersmark, som kommunen ska/har markanvisat, behöver iordningställas. Dessa kostnader finansieras genom intäkter vid markförsäljning av kommunens mark.

## **Budget och finansiering**

### **Etapp 2**

Samordningsprojekt Orminge etapp 2 bedöms få kostnader på cirka 170 mkr (mellan 160–185 mkr) inklusive vatten- och avlopp samt påslag för byggherrekostnad, oförutsedda åtgärder, risker och entreprenadarvode enligt avtal. Huvuddelen av etappen genomförs under 2019, med påbörjan kvartal 1 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 åtgärder 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.

Behovsanalys och bedömd kostnad för respektive åtgärd i etapp 2

| Åtgärd i Orminge C etapp 2  | Behovsnivå och motiv   | Bedömd kostnad (miljoner kronor)     |
|---|--|--------------------------------------|
| Fördröjningsmagasin spillvatten inklusive spillvattenledningar till magasinet i Kanholmsvägen.                        | Nivå 2: Krävs nu. Pågående och planerat bostadsbyggande behöver utökad spillvattenkapacitet. Vattenfalls markförläggning högspänningsledning, passerar via Ormingeringen.                          | 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<br>(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 ledningsomläggningar 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<br>(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                          |
| <b>Summa exkl. påslag</b>  | <b>Produktionskostnad</b>  | <b>115<br/>(110 – 120*)</b> |
| Påslag   | Byggherrekostnad, oförutsett, övrigt, risker ca 35%  | 39<br>(35 – 45*)            |
|  | Entreprenadarvode enl. entreprenadavtal  | 16<br>(15 – 20*)            |
| <b>Summa inkl. påslag</b>  |  | <b>170<br/>(160 – 185*)</b> |

\* Observera att preliminär angiven kostnad är med viss osäkerhet pga. detaljprojektering pågår och därför är total produktionskostnad med påslag samt total kostnad även angiven med ett intervall. Budget kommer äskas T1 2019.

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.

Finansiering/intäkter för Orminge bedöms till följande:

| <b>Finansiering genom:</b>                                  | <b>Bedömd intäkt/bidrag<br/>(miljoner kronor)</b> |
|---|---|
| Stadsbyggnadsprojekt – markförsäljning, exploateringsbidrag | 125   |
| Nacka Vatten och Avfall, NVOA (inkl. byggherrekostnad m.m.) | 30  |
| Beviljat bidrag Stadsmiljöavtalet                           | 27  |
| <b>Total intäkt Etapp 2 exkl. NTN</b>                       | <b>Ca 170–180 Mkr</b>                             |
| Natur- och trafiknämnden, NTN (inkl. byggherrekostnad m.m.) | 14  |
| <b>Total intäkt Etapp 2 Samordningsprojektet</b>            | <b>Ca 185–195 Mkr</b>                             |

Ovan visar att intäkterna 2018–2019 täcker kostnader för Orminge etapp 2 under denna period.

### **Totalt Samordningsprojektet Orminge**

Utbyggnadsprogrammet för respektive kommande etapper i Samordningsprojekt Orminge centrum skrivs fram allt eftersom detalplaner 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 inkl. VA för kommande etapper i Orminge C:

| <b>Etapp</b>   | <b>Prel. kostnad</b> | <b>Genomförande</b> |
|--|----------------------|---------------------|
| Etapp 3 Bussgatan Kanholmsvägen samt del av Edövägen | ca 35–45 Mkr         | 2020                |
| Etapp 4 Ormingehus Sarvträsk                         | ca 35–45 Mkr         | 2020/2021           |
| Etapp 5 Ytskikt, finplanering, trädplantering m.m.   | ca 35–40 Mkr         | 2021                |
| Etapp Torget (bakom Ormingehus), trappor             | ca 25–30 Mkr         | 2020/2021           |

Totalt kommer markförsäljning och exploateringsbidrag i stadsbyggnadsprojekten generera ca 650 mkr i intäkter. Bedömd kostnad för genomförande av allmänna anläggningar är 450 mkr, varav Orminge centrum utgör ca 300 mkr av totala kostnaden. Övriga projekt är t ex Kraftledningsstråket.

Stadsbyggnadsprojekten i Orminge bedöms ge en vinst på ca 200 mkr.



### **Drift- och underhållskostnader**

I etapp 2 byggs delvis nya anläggningar enligt beslutat planprogram, till exempel förlängning av Utövågen 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.

### **Uppföljning av planer**

Enligt Startpromemoria, antaget kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2016-10-25, §179, för samordningsprojektet är den övergripande tidplanen att utbyggnaden, av de stadsbyggnadsprojekt som bygger på planprogrammet för Orminge centrum, ska vara färdig cirka år 2030. Samordningsprojektets bedömning är att tidplanen för de ingående, startade samt ej startade, stadsbyggnadsprojekten följer den övergripande tidplanen.

### **Problem och möjligheter**

Parallellt med utbyggnaden av Orminge centrum pågår projektet Stockholms ström, där Vattenfall Eldistribution AB ("Vattenfall"), Ellevio AB och Svenska Kraftnät samarbetar för att förnya Stockholms elnät. Inom projektet Stockholms ström planeras bl.a. markförläggning av Vattenfalls luftburna kraftledningar under 2019 längs Mensättravägen. Detta möjliggör att samordningsvinster kan erhållas om projekten synkroniseras. Sådana samordningsvinster kan uppnås genom att exempelvis samplanera förläggning av ledningar för minskade trafikstörningar och genomföra vissa arbeten innan Vattenfalls ledningar spänningssätts för att minska arbetsmiljörisker och kostnader i ett senare skede.

Inom utbyggnaden planeras ny- och omläggning av fjärrvärmeledningar. Arbeta med fjärrvärmeledningar är säsongsb beroende och kopplat till avtalade leveranser till kund. Föreslagen etapp är anpassad till dessa arbeten och omläggning av ledningar längs Kanholmsvägen och Utövågen behöver företas innan nytt parkeringshus kan byggas intill värmecentralen då dessa ledningar idag korsar kvartersmarken.

Utbyggnaden planeras samordnat för hela Orminge centrum, vilket innebär att vissa delar av åtgärderna som föreslås i denna promemoria planeras utföras innan antagen detaljplan för att minska trafikstörningar, skapa kostnadseffektivitet i utbyggnaden samt inte försena planerade markförsäljningar och byggstarter. Det medför samtidigt att marklov och andra tillstånd behöver sökas utifrån gällande detaljplan.

Entreprenaden är stor och komplex och måste ske i delmoment vilka är beroende av varandra. Detta ställer stora krav på entreprenörens förmåga att planera arbetet och ta in rätt kompetens och resurser. Den arbetsform som är vald för projektet, totalentreprenad i samverkan, ger goda förutsättningar att använda kompetens och resurser på ett effektivt sätt.

Utbyggnaden inom Orminge C innebär att omfattande entreprenadarbeten kommer att ske inom områden med kollektivtrafik, gående och cyklister samt övrig trafik. Säkerheten för entreprenadarbeten med hänsyn till befintlig trafik och för boende och besökare i området

måste noga planeras och prioriteras. För att trygga säkerhet och framkomlighet för alla boenden, besökare och näringsidkare krävs temporära lösningar såsom delar av körfält stängs av, omledning av trafik och att tillfälliga vägar anläggs med noga planering.

Genom god planering, framförhållning och tydlig information till samtliga trafikanter ska olägenheter minimeras pga. ombyggnationerna. Projektet har tagit fram generella principer för trafikframkomlighet som vägledning. Tidig samverkan mellan kommunens handläggare för trafikordningar och entreprenörens trafikordningsplanerare och produktionsplanerare förebygger problem och risker.

### **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.

### **Bilagor**

Ärendeöversikt med karta

Projektrapport med projektdata och översiktlig tidplan