

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Jarlabergsvägen, fastighet Sicklaön 367:5 m.fl., västra Sicklaön

Utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Jarlabergsvägen, 99925100 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten Nacka stad i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkten 2 och 3 nedan.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Jarlabergsvägen, 99925100 med -21,6 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad för år 2021-2023. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 3 nedan.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att bevilja budget för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Jarlabergsvägen, 99925100 med -12 miljoner kronor netto för år 2024 och framåt.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg Jarlabergsvägen är ett byggherreprojekt där koncernen ALM Equity AB är exploatör och utvecklar Jarlaberg med nya flerbostadshus med verksamheter i bottenplan. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör cirka 110 nya bostäder och 900 kvadratmeter verksamheter. Del av kvartersmarken ägs av Nacka kommun som kommer att överlåta området till exploatören. Exploatören har erhållit ett bygglov på 140

bostäder. Utbyggnadsprogrammet beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar, vilka består av gata och torg samt utbyggnad på kvartersmark. Utbyggnad av bostadsbebyggelse på kvartersmark planeras påbörjas Q2 2022 och utbyggnaden av allmänna anläggningar planeras att påbörjas ungefär samtidigt.

Stadsbyggnadsprojektets totala projektkalkyl genererar ett netto om cirka -27 miljoner kronor. Tillsammans med medfinansiering av tunnelbanan om cirka 5,5 miljoner kronor samt marktäckningsintäkter om cirka 34 miljoner kronor erhåller kommunen ett positivt netto om cirka 12,5 miljoner kronor.

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg Jarlabergsvägen, 99925100, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2021-2023, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, samt beviljas för år 2024 och framåt, med totalt -33,6 miljoner kronor netto. I detta ingår 27 miljoner kronor i investeringsutgifter. Den tidigare marktäckningsintäkten om 6,6 miljoner kronor ska även räknas av då denna inte ska ingå i det enskilda projektets budget utan ingår i kommunens driftintäkter. Detta är endast en bokföringsteknisk åtgärd som följer av ändrade redovisningsprinciper.

Kommunalt övertagande av allmänna anläggningar medför ökade driftkostnader om cirka 0,2 miljoner kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 1 miljon kronor.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg Jarlabergsvägen är ett byggherreprojekt där koncernen ALM Equity AB är exploatör och utvecklar Jarlaberg med nya flerbostadshus med verksamheter i bottenplan. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör cirka 110 nya bostäder och 900 kvadratmeter verksamheter. Del av kvartersmarken ägs av Nacka kommun som kommer att överlåta området till exploatören. Detaljplanen innebär även utveckling av den allmänna platsmarken genom anläggning av en ny stadsgata och ett nytt torg. Utbyggnad planeras att påbörjas Q2 2022 och avslutas Q1 2025. Exploatören har erhållit ett bygglov på 140 bostäder.

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg Jarlabergsvägen har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan som har vunnit laga kraft. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadsprogrammet som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark, samt en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Den 23 juni 2020 vann detaljplanen för Jarlaberg Jarlabergsvägen laga kraft. Exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojektet antogs kommunfullmäktige den 4 mars 2019.



Bild 1: Ortofoto med planområdet för Jarlabergsvägen med rödstreckad linje.

Utbyggnads-PM

De allmänna anläggningarna som ska byggas inom stadsbyggnadsprojektet är breddning av en befintlig gata, Jarlabergsvägen, för att säkerställa busstrafik, ge plats för cykelbana, gångbanor, parkering/angöring och dagvattenrening samt fördröjning av dagvatten. En torgyta ska anläggas med ett gångstråk mellan skolan och det nya bostadskvarteret. Utbyggnaden beräknas starta kvartal Q2 år 2022 och vara klart kvartal Q1 år 2025. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder behövas för att säkerställa av- och påstigning för skolbarn. Närboende kan uppleva störningar så som buller och vibrationer med flertalet trafikomläggningar för att säkerställa trafikanters säkerhet.

På kvartersmark ska nya bostäder i form av fyra nya punkthus i 8–9 våningar anläggas. Bygglov har erhållits för 140 bostäder. En sammankopplande sockelvåningsbyggnad följer Jarlabergsvägen och i bottenvåningen ska lokaler med centrumändamål byggas. Under mark planeras parkeringsgarage. Utbyggnad beräknas starta kvartal Q2 år 2022 och vara klart kvartal Q1 år 2025. ALM Equity AB är ansvarig för utbyggnaden.

Viktiga avtal som redan har tecknats är exploateringsavtal för Jarlabergsvägen. Avtal som återstår att teckna är genomförandavtal med samtliga ledningsägarna.

Konsten att skapa stad planeras att innehålla standardhöjande åtgärderna för nätstationen inom detaljplaneområdet.

Förslag till utbyggnadspromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg Jarlabergsvägen antogs av kommunfullmäktige den 4 mars 2019, bilaga 2. Pågående projektering och planerad utbyggnad av allmän plats och kvartersmark utgår från det gällande exploateringsavtalet.

Tilldelning av budget

Kommunfullmäktige har fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt den 20 april 2020. Den innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgetram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad med 366 miljoner kronor netto för åren 2021-2023. Detta fördelat på 326 miljoner kronor i investeringsinkomster och 692 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Den del av nettoinvesteringen som avser år 2024 och framåt beviljas utanför budgetram för stadsbyggnadsprojekt beslutad i Mål & Budget 2021–2023, se tabell 2.

Stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg Jarlabergsvägen, söker en utökning av budget om -33,6 miljoner kronor netto.

Den sökta budgeten ska användas för utbyggnad av allmänna anläggningar, för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Projektet har sedan tidigare beviljats 10 miljoner kronor i utgiftsbudget för projektering och utbyggnad, inom den totalt beviljade utgiftsbudgeten om 15,7 miljoner kronor.

I gällande budget ingår en inkomstbudget om 6,6 miljoner kronor för tidigare prognostiserade marktäkter. Budget för marktäkter ingår numera inte i stadsbyggnadsprojektets budget, varför dessa 6,6 miljoner kronor utgår i samband med genomförandebeslutet och tillförs budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad för år 2021-2023. Som beskrivs ovan är detta endast en bokföringsteknisk åtgärd som följer av ändrade redovisningsprinciper.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Jarlberg Jarlabergsvägen 4	22,3	-15,7	6,6	-6,6	-27,0	-33,6	15,7	-42,7	-27,0

Budget =>2020	Årsbudget 2021						Årsbudget 2022						Årsbudget 2023						Årsbudget 2024=>						Totalt	-instans	Datum
	Inkomst	Utgifter	Netto	Inkomst	Utgifter	Netto	Inkomst	Utgifter	Netto	Inkomst	Utgifter	Netto	Inkomst	Utgifter	Netto	Inkomst	Utgifter	Netto	Inkomst	Utgifter	Netto						
Projektbudget beviljad tom 2020	22,3	-8,4	13,9	0,0	-3,8	-3,8	0,0	-3,5	-3,5					0,0	0,0				0,0	22,3	-15,7	6,6	KF				
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0					0,0					0,0	0,0	0,0	0,0	KSSU				
Inriktningsbeslut			0,0			0,0			0,0					0,0					0,0	0,0	0,0	0,0	KS				
Genomförandebeslut			0,0	-6,6	-6,6	0,0	-7,2	-7,2		-7,8	-7,8		-12,0	-12,0		-6,6	-27,0	-33,6					KF	aktuellt ärende			
Total	22,3	-8,4	13,9	-6,6	-3,8	-10,4	0,0	-10,7	-10,7	0,0	-7,8	-7,8	0,0	-12,0	-12,0	15,7	-42,7	-27,0									

Jarlberg Jarlabergsvägen 4	=>2020	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-6	0	0	0	0	-6
Ledningsarbeten	0	0	-3	-2	0	-5
Provisorier	0	0	-1	0	0	-1
Sanering	0	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	-1	0	0	-1
Restvärde	0	0	0	0	0	0
Övr driftskostnader	0	0	0	0	0	0
Detaljplaneintäkter	4	0	0	0	0	4
Vidarefakturering ledningsarbeten	0	0	2	1	0	3
Exploateringsersättning	12	0	0	0	0	12
Gatukostnadsersättning	0	0	0	0	0	0
Övr driftsintäkter	0	0	0	0	0	0
Summa	10	0	-3	-1	0	6

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Startpromemoria	5 juni 2015	På delegation av planchef och exploateringschef
Antagen detaljplan	4 mars 2019	Kommunfullmäktige
Detaljplan laga kraft	23 juni 2020	
Genomförandebeslut	Q1, 2022	Kommunfullmäktige
Byggstart, allmänna anläggningar	Q2, 2022	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q1, 2025	
Slutredovisning	Q2, 2025	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter som erhålls inom stadsbyggnadsprojektet är exploateringsersättning 11,7 miljoner kronor, samt planintäkter 3,8 miljoner, vilket blir totalt 15,7 miljoner kronor.

Intäkter från ledningsägare kommer att erhållas men eftersom avtal saknas kan storleken på dessa intäkter inte bedöms i nuläget.

I gällande inkomstbudget ingår 6,6 miljoner kronor för tidigare prognostiserade markintäkter. Budget för markintäkter ingår numera inte i stadsbyggnadsprojektets budget, varför dessa utgår i samband med genomförandebeslutet och tillförs budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad för år 2021-2023. Markintäkter till kommunen beräknas uppgå till 34 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektets totala projektkalkyl genererar ett netto om cirka -27 miljoner kronor. Tillsammans med medfinansiering av tunnelbanan om cirka 5,5 miljoner kronor samt markintäkter om cirka 34 miljoner kronor erhåller kommunen i sin helhet ett positivt netto om cirka 12,5 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

I det fall budget för utbyggnad av allmänna anläggningar uteblir kan allmänna anläggningar inte byggas ut i enlighet med projekterad bygghandling som är samordnad med exploitören. Det kommer att bli svårt att säkerställa tillgängligheten till den nya bebyggelsen om inga nya åtgärder på gatan görs.

Alternativ till tilldelning av budget

En alternativ lösning kan vara att bevilja investeringsmedel i en mindre omfattning.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader för natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Kommunalt övertagande av allmänna anläggningar medför ökade driftkostnader om cirka 156 717 kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 1,05 miljoner kronor.

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Jarlaberg Jarlabergsvägen 4	1 050 000	1 050 000	156 717	213 213	202501

Konsekvenser för barn

Planerad utbyggnad av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg Jarlabergsvägen bedöms få flera positiva konsekvenser för barn genom bättre gång- och cykelbanor, en bilväg som görs om till gångfartsområde och utveckling av torg som kan fungera som mötesplatser för både barn och vuxna.

Bilagor

- Bilaga 1 Utbyggnads-PM
- Bilaga 2 Exploateringsavtal
- Bilaga 3 Ärendeöversikt

Christina Gerremo
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Johan Björkman
Projektledare Nacka stad
Exploateringsenheten Nacka stad

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Jenny Salomonsson
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning