

2025-02-26

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2017-00769

Reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Enspännarvägen

Utökad budget för genomförandeskedet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Enspännarvägen med 3,5 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 8,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och -4,6 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen för egen del följande.

2. Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Enspännarvägen med -39,8 miljoner kronor netto, för år 2025–2027. Detta fördelat på 26,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -66,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Enspännarvägen, inklusive övriga kalkylposter som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett netto om cirka 34,3 miljoner kronor. Detta fördelat på 166,6 miljoner kronor i inkomster, samt i -132,3 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Enspännarvägen, beläget i Nacka stad, och innefattar ett beslut om utökad budget.

Beslutet är nödvändigt för genomförande av den detaljplan som vann laga kraft den 17 januari 2023.

Kommunen har gjort en översyn av prognosen för stadsbyggnadsprojektets genomförande av allmänna anläggningar. Utökad budget föreslås, med bakgrund av detta, tilldelas för stadsbyggnadsprojektet från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2025-2027, samt beviljas för år 2028 och framåt, med totalt -36,3 miljoner kronor i negativt netto. Detta fördelat på 34,6 miljoner kronor i investeringsinkomster och -70,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Begäran om utökad budget innehåller medel nödvändiga för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning, projektstöd och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt vidarefaktureringsandel av detta till exploatör. Kostnadsökningarna i stadsbyggnadsprojektets genomförande av allmänna anläggningar omfattar både lokala och övergripande allmänna anläggningar.

Intäkter från ledningsägare kommer att erhållas men eftersom avtal tecknas i senare skede ingår inte intäkter från ledningsägare i föreslagen utökad budget. Intäkten uppskattas till cirka 10 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektets totala projektkalkyl genererar ett netto om cirka 2,2 miljoner kronor inklusive markintäkter om 7,3 miljoner kronor och exploateringsersättning om 64 miljoner kronor som är i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal i Program för markanvändning. När medfinansiering av tunnelbanan om 32,1 miljoner kronor inkluderas erhåller kommunen ett netto om cirka 34,3 miljoner kronor.

Ärendet

Ärendet rör reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Enspännarvägen och innefattar begäran om utökad budget för stadsbyggnadsprojektet. Ärendet är nödvändigt för att genomföra den detaljplan som vann laga kraft i januari 2023. I samband med detaljplanens antagande i december 2022 tilldelade kommunfullmäktige budget för genomförandeskedet. Tillsammans med tidigare budgetbeslut har projektet beviljats budget om 38,5 miljoner kronor netto fördelat på 99,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och -61,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Begäran om utökad budget innehåller medel nödvändiga för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning, projektstöd och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt vidarefaktureringsandel av detta till exploatör.

Kommunens arbeten omfattas av både utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar, i form av Jarlabergsvägen, samt lokala allmänna anläggningar, i form av de

resterande gatorna. Utbyggnaden av övergripande allmänna anläggningar finansieras genom exploateringsersättning vilken exploatören betalar en andel av och utbyggnaden utav lokala allmänna anläggningar finansieras i sin helhet av exploatören.

Exploatören har också erlagt 32,1 miljoner kronor i medfinansieringsersättning för utbyggnad av tunnelbanan.

Tilldelning av utökad budget

Den tidigare tilldelade budgeten bedöms inte räcka för att täcka alla kommunens arbeten för att genomföra stadsbyggnadsprojektet fram till dess avslut. Därför föreslås en ökning med 34,6 miljoner kronor i investeringsinkomster och 70,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Flera faktorer har bidragit till de ökade kostnaderna i projektet. En av dessa är de generella kostnadsökningarna inom byggbranschen. En annan faktor är att den ursprungliga kostnadsuppskattningen baserades på ofullständiga projekteringshandlingar. Det visade sig senare att de antaganden som gjordes om utbyggnadens omfattning var underskattade, vilket ledde till ökade kostnader när omfattningen visade sig vara större än tidigare bedömt.

Dessutom baserades tidigare genomförandebeslut på en utbyggnadsordning som senare visade sig vara ogenomförbar, eftersom det inte var möjligt att tillfälligt stänga av Jarlabergsvägen under byggtiden.

Alla dessa omtag har tillsammans bidragit till ökade tidskostnader, särskilt för byggherrekostnader och projektering. Arbetsmomenten för att driva stadsbyggnadsprojektet framåt har varit mer komplicerade än vad som tidigare bedömts, vilket utgör den största kostnadsökningen i projektet.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Enspännarvägen	99,9	-61,4	38,5	34,6	-70,9	-36,3	134,5	-132,3	2,2

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2024			2025			Årsbudget 2026			2027			Årsbudget 2028=>			Totalt			Besluts- instans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget																				
beviljad tom 2020	45,1	-39,9	5,2	54,8	-21,5	33,3	0,0	0,0				0,0		0,0		99,9	-61,4	38,5	KF	
Utredningsbeslut			0,0			0,0		0,0				0,0		0,0		0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0			0,0		0,0				0,0		0,0		0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut			0,0			0,0		0,0				0,0		0,0		0,0	0,0	0,0	KF	
Reviderat genomförandebeslut			0,0	2,6	-22,9	-20,3	14,1	-22,1	-8,0	9,8	-21,3	-11,5	8,1	-4,6	3,5	34,6	-70,9	-36,3	KF	aktuellt ärende
Total	45,1	-39,9	5,2	57,4	-44,4	13,0	14,1	-22,1	-8,0	9,8	-21,3	-11,5	8,1	-4,6	3,5	134,5	-132,3	2,2		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Enspännarvägen	2025	2026	2027	2028=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	-15,5	0,0	0,0	0,0	-15,5
Provisorier	-3,3	-1,9	-0,4	0,0	-5,6
Sanering	-1,0	-0,2	0,0	0,0	-1,2
Rivning	-0,5	0,0	0,0	0,0	-0,5
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	-0,5	-0,4	-0,2	-0,2	-1,4
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturerings ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	56,7	13,7	9,4	7,4	87,2
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,7	0,4	0,4	0,4	1,9
Summa	36,6	11,6	9,2	7,6	64,9

Tidplan

Under våren 2024 togs första spadtaget för exploatörens bostadsutbyggnad. För allmän plats utförde kommunen under våren 2024 en mindre bergentreprenad. Kommunens grovplaneringsentreprenad för allmän plats inleddes under hösten 2024 med planerat avslut vid årsskiftet 2025/2026.

Finplaneringsentreprenaden planeras att upphandlas under 2025 och har en planerad start till hösten 2026 och avslut våren 2028. Jarlabergsvägen ska vara i bruk för allmänheten under utbyggnaden och exploatörens bostadsutbyggnad samt förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanans tunnelbaneprojekt ska pågå parallellt med kommunens arbeten med allmän plats.

Eventuellt kan det krävas en slutskedesentreprenad efter att förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan har avetablerat.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Start-PM	2015-08-11	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	2022-12-19	Kommunfullmäktige

Genomförandebeslut	2022-12-19	Kommunfullmäktige
Reviderat genomförandebeslut	2025-04-28	Kommunfullmäktige
Byggstart kvartersmark	Våren 2024	
Byggstart allmän plats	Våren 2024	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2029	
Slutredovisning	2029	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektets totala projektkalkyl genererar ett netto om cirka 2,2 miljoner kronor, varav markintäkter om 7,3 miljoner kronor.

Kommunen har, enligt tecknat exploateringsavtal, full kostnadstäckning för lokala allmänna anläggningar, vilket omfattar projektering, utbyggnad av allmänna anläggningar och kommunens tid.

Exploatören delfinansierar utbyggnaden utav Jarlabergsvägen genom erläggandet av exploateringsersättning eftersom Jarlabergsvägen utgör en övergripande allmän anläggning. Exploateringsersättningen om 64 miljoner kronor har fastställts i samband med genomförandebeslutet och med exploatören då tecknat exploateringsavtal.

Eftersom avtal med ledningsägare tecknas i senare skede ingår inte intäkter för detta i redovisat netto. Intäkten från ledningsägare uppskattas dock till cirka 10 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Trots att stadsbyggnadsprojektet tidigare har beviljats budget för genomförandet har kostnadsökningarna i stadsbyggnadsprojektet nu lett till att en utebliven investering innebär att utbyggnaden av allmän platsmark och anpassning till framtida kvartersmark inte kan ske. Detta riskerar att få som följd att pågående bostadsproduktion och planerade inflyttningar inte kan ske.

Om investeringen försenas för att senare beviljas kommer det att medföra ökade kostnader i kommunens pågående entreprenad bland annat för provisorier. Försenad investering riskerar även att få negativ påverkan på den pågående bostadsproduktion och planerade inflyttningar.

Alternativ till tilldelning av budget

Något alternativ till att genomföra detaljplanen Enspännarvägen med kommunal gata

finns inte då detaljplanen har vunnit laga kraft. Planerade allmänna anläggningar bedöms utgöra nödvändiga åtgärder.

Påverkan på annan nämnd

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

I kapitaltjänstkostnaderna nedan ingår även prognosticerat anläggningsvärde för gåva om 12,2 miljoner kronor, vilket avser allmän anläggning exploatören bygger ut och överlämnar till kommunen.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Enspännarvägen	-4,5	-4,5	-0,8	-0,8	202812

Konsekvenser för barn

Ett nytt bostadsområde utvecklas vid Enspännarvägen med möjlighet för både barn och ungdomar att växa upp i, med närhet till både natur och stadsliv, intill en av de nya tunnelbanestationerna i Nacka. Genomförandet av detaljplanen kommer leda till en säkrare trafikmiljö och ett tryggare område. Jarlabergsvägen kommer anpassas trafiksäkerhetsmässigt som ett led i ombyggnationen. När den mindre verksamhetsbyggnaden och parkeringsytorna ersätts med bostäder kommer det leda till att fler människor rör sig i området vilket bedöms bidra till en större trygghet i närområdet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2025-02-26
Bilaga 1 Ärendeöversikt

Anna-Carin Mattsson
Enhetschef
Exploateringsenheten

Johan Rapping
Projektledare
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Peter Dalhamn
Byggprojektledare
Anläggningsenheten