

2025-04-22

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2018-00017

Reviderat genomförandebeslut avseende budget och tilläggsavtal till exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Jarlabergsvägen, fastighet Sicklaön 367:5 med flera, Västra Sicklaön

Beslut om utökad budget för genomförandet, tilläggsavtal till exploateringsavtal och godkännande av säkerhet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Jarlabergsvägen med -1,9 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 0,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 miljoner kronor i investeringsutgift.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande:

2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå tillägg till exploateringsavtal för Jarlabergsvägen, fastigheten Sicklaön 367:5 m.fl. Jarlaberg med Ekonomisk förening nummer 37 i Nacka och Bostadsrättsföreningen Torgstråket, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 22 april 2025.
3. Kommunstyrelsen godkänner av Einar Mattsson Projekt AB utställd borgen, enligt bilaga 4 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 22 april 2025.
4. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Jarlabergsvägen med 35,1 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka/Nacka stad för år 2025–2027. Detta fördelat på 1,6 miljoner kronor i investeringsinkomster och -36,7 miljoner kronor i investeringsutgifter. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige beslutar att bevilja budget enligt punkt 1 ovan.

Sammanfattning av ärendet

Förslag till reviderat genomförandebeslut behandlades vid kommunstyrelsens sammanträde den 16 december 2024. Kommunstyrelsen återremitterade ärendet med följande motivering:

Kommunstyrelsen återremitterar ärendet för att se över alternativa lösningar för busstrafiken i Jarlaberg med ambition att den fortfarande ska gå in i Jarlaberg under ombyggnadstiden och inte bara på Skönviksvägen. I översynen ingår också att se över när de planerade vägombyggnaderna behöver utföras.

Med anledningen av kommunstyrelsens återremiss har utförande av den kommande gatuentreprenaden setts över utifrån förutsättningen att bussen fortsatt trafikerar Jarlabergsvägen. I ärendet beskrivs hur bussen kommer trafikera Jarlabergsvägen under byggnationen samt konsekvenser för gatuentreprenaden med en bibehållen buss i området.

Ärendet rör reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Jarlaberg Jarlabergsvägen och innefattar beslut om utökad budget samt tilläggsavtal till exploateringsavtal och godkännande av säkerhet. Besluten är nödvändiga för genomförande av den detaljplan som kommunfullmäktige tidigare har fattat beslut om att anta och som har vunnit laga kraft 2020. Stadsbyggnadsprojektet syftar till att möjliggöra för en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel samt bygga om del av Jarlabergsvägen. Exploatören är markägare till del av projektområdet, fastigheten Sicklaön 367:5, resterande del ägs av kommunen.

På grund av att fastigheten Sicklaön 367:5 har överlåtits föreslås kommunen ingå tilläggsavtal till exploateringsavtal med Ekonomisk förening Nummer 37 i Nacka och Bostadsrättsföreningen Torgstråket vilket reglerar att exploateringsavtalet överläts till Bostadsrättsföreningen Torgstråket såsom ny part. Kommunen föreslås godkänna av Einar Mattsson Projekt AB utställd borgen.

Kommunfullmäktige har 2022 fattat genomförandebeslut och tilldelat stadsbyggnadsprojektet budget för genomförande. På grund av rådande marknadsläge har inte den tidigare exploatören startat genomförandet.

Kommunen har gjort en översyn av kalkyl för genomförandet. Utökad budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2025–2027, samt beviljas för år 2028 och framåt, med totalt -37 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 1,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 38,7 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser utökade medel för kraftigt stigande priser för varor och tjänster i byggbranschen med anledning av världsmarknaden, ökade kostnader med anledning av uppdatering till gällande AMA-regler, ökade kostnader med anledning

av kompletterande projektering gjord hösten 2021, kostnadsutveckling under utbyggnadstiden och ökade kostnader för administration, projektledning och arbete med proaktiv bygglovsprocess.

Det är i dagsläget osäkert när byggstart på kvartersmark kommer att ske. Upphandlingen av kommunens entreprenad föreslås fortskrida för att därefter kunna starta gatuentreprenaden efter att arbetena på Lokomobilvägen och Jarlabergsvägen inom stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen är färdigställda.

Intäkter från ledningsägare kommer att erhållas men eftersom avtal saknas ingår inte intäkter från ledningsägare i föreslagen utökad budget.

Stadsbyggnadsprojektets totala projektkalkyl genererar ett netto om cirka -30,2 miljoner kronor inklusive markintäkter om 34 miljoner kronor och exploateringsersättning om 11,7 miljoner kronor som är i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal i *Program för markanvändning*. Inklusive medfinansiering av tunnelbanan om cirka 5,5 miljoner kronor erhåller kommunen ett netto om cirka -24,7 miljoner kronor.

Ärendet

Förslag till reviderat genomförandebeslut behandlades vid kommunstyrelsens sammanträde den 16 december 2024. Kommunstyrelsen återremitterade ärendet med följande motivering:

Kommunstyrelsen återremitterar ärendet för att se över alternativa lösningar för busstrafiken i Jarlaberg med ambition att den fortfarande ska gå in i Jarlaberg under ombyggnadstiden och inte bara på Skönviksvägen. I översynen ingår också att se över när de planerade vägombyggnaderna behöver utföras.

Under rubriken Återremiss beskrivs hur bussen kommer trafikera Jarlabergsvägen under byggnationen samt konsekvenser för gatuentreprenaden med en bibehållen buss i området.

Kommunen ingick avtal om utbyggnad av tunnelbana till Nacka i och med 2013 års Stockholmsförhandling och åtog sig att låta bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg Jarlabergsvägen, nedan benämnt stadsbyggnadsprojektet, ingår i utvecklingen av västra Sicklaön, se geografisk avgränsning på bild 1. Stadsbyggnadsprojektet bidrar till utvecklingen av Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön.

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att komplettera Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel, med hänsyn till naturvärden och befintliga boende. Stadsbyggnadsprojektets mål är att skapa ett attraktivt närcentrum med bostäder nära

kollektivtrafik, behålla och utöka ytor för handel och centrumverksamhet, samt säkerställa offentliga ytor och återvinningsstation.

Den 23 juni 2020 vann detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet laga kraft vilken möjliggör byggnation på fastigheten Sicklaön 367:5 om cirka 110 nya bostäder i ett flerbostadshus med verksamheter i bottenplan. Exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunfullmäktige den 4 mars 2019, § 71. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet den 31 januari 2022, § 56.

När detaljplanen hade vunnit laga kraft påbörjade exploatören genomförandet genom att ansöka om bygglov och genomföra fastighetsrättsliga åtgärder. Därefter avvaktade exploatören genomförande med anledning av de rådande marknadsförutsättningarna. Stadsbyggnadsprojektet omfattar också att kommunen ska bygga om Jarlabergsvägen och nya ledningar ska läggas ned i Jarlabergsvägen. Kommunen har inte startat ombyggnation av Jarlabergsvägen.

Fastigheten som ska bebyggas har sedan sålts och på grund av överlåtelsen av fastigheten behöver beslut fattas gällande överlåtelse av exploateringsavtal och godkännande av ny säkerhet. Bygglov finns beviljat men den nya exploatören har ansökt om ett nytt bygglov som har avslagits i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 april 2025. Det är därför svårbedömt när byggnationen på kvartersmark kommer att påbörjas. Inför genomförandebeslutet som fattades 2022 togs en kalkyl fram för kostnaden för utbyggnad av allmän plats. Uppdatering av kalkyl för kostnaden för utbyggnad av allmän plats har genomförts i oktober 2024 och resultatet är att prognosen för kostnaden har ökat och därmed föreslås beslut om utökad budget för genomförandet. Ärendet är nödvändigt för att genomföra detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet.

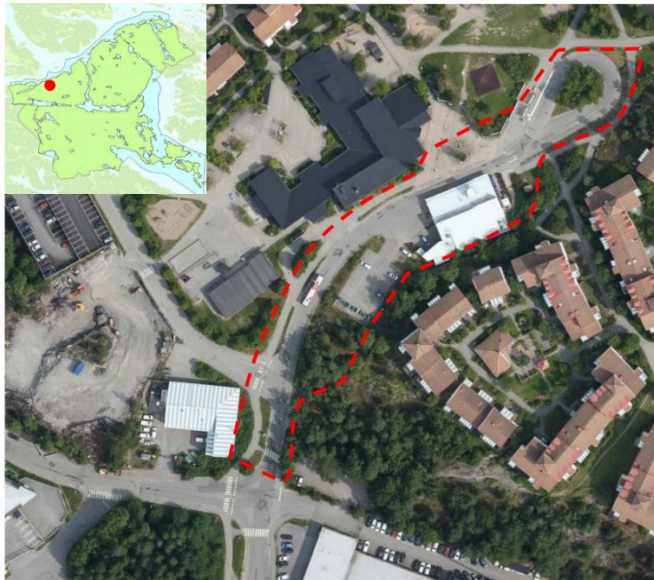


Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet för Jarlaberg Jarlabergsvägen. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Återremiss

Med anledning av kommunstyrelsens återremiss har stadsbyggandsprojektet sett över planering av produktionen av kvartersmark och allmän plats utifrån förutsättningen att bussen fortsatt trafikerar Jarlabergsvägen. I och med att exploatörens bygglovsansökan avslagits är det i dagsläget svårbedömt när byggstart på kvartersmark kommer att ske. Upphandlingen av kommunens entreprenad föreslås fortskrida för att därefter kunna starta gatuentreprenad då arbetena på Lokomobilvägen och Jarlabergsvägen inom stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen är färdigställda.

Även om det ytmässigt finns plats för bussarna att passera byggnationerna på Jarlabergsvägen, så behöver bussarna samsas med tung byggtrafik på en begränsad yta. För att fortsatt kunna säkerställa en robust och förutsägbar kollektivtrafik anser Trafikförvaltningen och Nobina i samråd med Nacka kommun att det är svårt att trafikera med samma antal avgångar eftersom sådan omfattning tillsammans med byggtrafiken kommer leda till förseningar i busstrafiken. För att möta behovet av att bussen fortsatt ska trafikera inom Jarlaberg, och för att underlätta för de äldre och rörelsehindrade så har kommunen och Trafikförvaltningen tittat på möjligheten att ha kvar en del av avgångar från nuvarande hållplats Jarlaberg. Antalet avgångar är dock inte beslutade och kommer fastställas inför en byggstart.

Med en bibehållen buss på Jarlabergsvägen innebär det att kommunens entreprenad behöver utföras i flera etapper istället för som tidigare i en sammanhållen etapp, samt att fler trafikanordningar krävs. De flera etapperna leder till en förlängd entreprenadtid samt

ökade risker som i sin tur leder till ökade kostnader. Därför behöver stadsbyggnadsprojektet ansöka om ytterligare utökad budget om 3 miljoner kronor.

I samband med budgetöversynen har budgeten för intern administration med kvartersmark setts över och det har framkommit att budgeten för bland annat projektledning, samordning och proaktiv bygglovsprocess samt övergripande projektadministration behöver utökas. Tidigare bedömning var att intern administration skulle uppgå till 0,8 miljoner kronor medan nuvarande bedömning är 1,2 miljoner kronor. Kostnaden för intern administration kommer debiteras exploatören, så en utökad kostnad ger därför en lika stor utökad intäkt. Utöver detta krävs omprojektering dels på grund av ändrade tekniska krav, dels projekteringsförändringar beställda av exploatören på kommunens handlingar. Bedömd budget för projekteringsförändringarna är 1 miljon kronor, varav cirka 0,5 miljoner kronor debiteras exploatören.

Stadsbyggnadsprojektet behöver även iordningställa en ny plats för bussarnas reglerplatser som idag står inom exploatörens fastighet. Den nya platsen för reglerplasterna kommer vara intill Värmdövägen, strax under Saltsjöbadsleden. Även en ny plats för återvinningstation behöver iordningställas. Uppskattad tillkommande budget för reglerplatserna och återvinningsstationen är 1,5 miljoner kronor.

Tilläggsavtal till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet tecknades mellan kommunen och Bostadsrättsföreningen H ALM taket 37 som vid tidpunkten för exploateringsavtalets tecknande ägdes av ALM Equity AB. Bostadsrättsföreningen H ALM taket 37 var vid tidpunkten för exploateringsavtalets tecknande fastighetsägare till fastigheten Sicklaön 367:5.

Bostadsrättsföreningen H ALM taket 37 har under våren 2023 överlåtits till Svenska Nyttobostäder AB. Bostadsrättsföreningen H ALM taket 37 har under hösten 2023 bytt namn till Ekonomisk förening Nummer 37 i Nacka.

Fastigheten Sicklaön 367:5 har den 24 april 2024 överlåtits från Ekonomisk förening Nummer 37 i Nacka till Goldcup 34757 AB som ägs av Einar Mattsson Bromma Holding AB. Efter överlåtelsen har Goldcup 34757 AB bytt namn till Nacka Sicklaön 367:5 AB. Einar Mattsson har för avsikt att bygga bostadsrätter på fastigheten och har för det ändamålet bildat Bostadsrättsföreningen Torgstråket. Nacka Sicklaön 367:5 AB har den 31 maj 2024 överlåtits fastigheten Sicklaön 367:5 till Bostadsrättsföreningen Torgstråket. Ett entreprenadavtal är tecknat mellan Bostadsrättsföreningen Torgstråket och Einar Mattsson Projekt AB som får i uppdrag att uppföra bostadsrättsföreningens hus.

Exploateringsavtalet reglerar att ett så kallat hängavtal ska tecknas vid en överlåtelse av fastigheten mellan kommunen, exploatören och den nya fastighetsägaren. Syftet med

hängavtalet är att säkerställa att den nya fastighetsägaren tillstyrker, och därmed åtar sig att tillse, att den exploatering som framgår av exploateringsavtalet genomförs på fastigheten. En överlåtelse av fastigheten innebär dock varken att exploatörens förpliktelser enligt exploateringsavtalet upphör eller att den nya fastighetsägaren blir part i exploateringsavtalet. För detta krävs att parterna överenskommer om överlåtelse av exploateringsavtalet. Med anledning av att fastigheten Sicklaön 367:5 har, som redogjorts för ovan, överlåtits från Ekonomisk förening Nummer 37 i Nacka via Nacka Sicklaön 367:5 AB till Bostadsrättsföreningen Torgstråket är det önskvärt att Ekonomisk förening Nummer 37 i Nacka träder ur som part i exploateringsavtalet och Bostadsrättsföreningen Torgstråket träder in som part i exploateringsavtalet. Om så sker behövs inte hängavtal ingås.

Enligt exploateringsavtalet får exploateringsavtalet inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande och en överlåtelse ska formaliseras genom ett tilläggsavtal. Kommunen föreslås ingå tilläggsavtal med Ekonomisk förening Nummer 37 i Nacka och Bostadsrättsföreningen Torgstråket. Genom att ingå tilläggsavtalet godtar kommunen att Bostadsrättsföreningen Torgstråket övertar samtliga förpliktelser enligt exploateringsavtalet samt att Ekonomisk förening nummer 37 i Nacka utträder som part i exploateringsavtalet. Förslag till tilläggsavtal till exploateringsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Exploateringsavtalet reglerar att säkerhet för fullgörande av exploatörens skyldigheter och viten enligt exploateringsavtalet ska ställas i form av garanti som kommunen godkänner. ALM Equity AB har tidigare ställt ut en garanti för fullgörandet av Ekonomisk förening Nummer 37 i Nacka:s skyldigheter och viten enligt exploateringsavtalet, bilaga 3. ALM Equity AB har begärt att få åter den utställda garantin. Med anledning av försäljningen av fastigheten Sicklaön 367:5 till Bostadsrättsföreningen Torgstråket har Einar Mattsson Projekt AB ställt ut en borgen, bilaga 4. Föreslagen borgen innebär att Einar Mattsson Projekt AB går i borgen såsom för egen skuld för Bostadsrättsföreningen Torgstråket rätta fullgörande enligt exploateringsavtalet. Ekonomi- och finansdirektören bedömer att Einar Mattsson Projekt AB har en god genomförandeförmåga och borgensåtagandet bedöms därmed utgöra fullgod säkerhet.

Ersättning för medfinansiering av tunnelbana respektive exploateringsersättning har erlagts och den nya utställda borgen omfattar därför inte dessa åtaganden.

Vid överlåtelsen av Bostadsrättsföreningen H ALM taket 37 under våren 2023 till Svenska Nyttobostäder AB tecknades inget hängavtal med anledning av att fastigheten Sicklaön 367:5 ej överläts. Ny säkerhet beslutades det inte heller om med anledning av att ALM Equity AB ej begärt att få åter den utställda garantin.

Tilldelning av utökad budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgetram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt. Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2025–2027 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2025-2027.

Stadsbyggnadsprojektet har sedan tidigare tilldelats en budget om cirka -42,9 miljoner kronor i investeringsutgifter och cirka 49,7 miljoner kronor i investeringsinkomster. Den tilldelade budgeten bedömdes vid den tidpunkten inrymma kommunens arbete för att genomföra stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Intäkter som erhålls och som omfattas av tidigare sökt budget inom stadsbyggnadsprojektet är exploateringsersättning om 11,7 miljoner kronor, markintäkter om 34 miljoner kronor samt planintäkter om 3,8 miljoner kronor.

Den tilldelade budgeten kvarstår, men bedöms nu inte inrymma samtliga av kommunens arbeten för att genomföra stadsbyggnadsprojektet fram till projektslut.

Stadsbyggnadsprojektet bedömer att budgeten behöver utökas med 1,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och -38,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Framtagen kostnadsbedömning för stadsbyggnadsprojektet som helhet sammanfattas här nedan.

Den nya kostnadsbedömningen är uppräknad till prisnivå i oktober 2024. Detta jämfört med prisnivåer september 2021 som låg till grund för genomförandebeslutet i januari 2022. Mot bakgrund av en instabil världsmarknad har det varit exceptionellt stora prisökningar på vanligt förekommande arbeten, varor och tjänster inom byggbranschen. Prisökningen från september 2021 till oktober 2024 har kraftigt ökat, exempelvis med 50 procent på asfaltsbeläggningar (gatuarbeten) vilket innebär en prisökning om 9,6 miljoner kronor för stadsbyggnadsprojektet.

Arbetet med utbyggnad av allmän plats pausades våren 2022, innan upphandlingen av entreprenad för allmän plats hann påbörjas, på grund av att exploatören inte inledde byggnationen av kvartersmark. Sommaren 2024 återupptogs arbetet med utbyggnad av allmän plats med anledning av att ny exploatör planerar att starta utbyggnad av kvartersmark. Vid en genomgång av det tidigare framtagna förfrågningsunderlaget för utbyggnaden av den allmänna platsen, som hade utarbetats 2022, upptäcktes ett antal områden som behövde ses över och kompletteras. Det visade sig att mängdförteckningen var baserad på en äldre AMA-version (Allmän material- och arbetsbeskrivning) som inte var i enlighet med de krav som gäller för kommunen. Dessutom hade kompletterande projektering utförts under hösten 2021, fram till strax

före genomförandebeslutet i januari 2022, men kalkylen som togs fram i september 2021 justerades inte efter dessa ändringar. Efter att förfrågningsunderlaget säkerställts under hösten 2024 är det nu redo att gå vidare till upphandling och genomförande, men med en ökad kostnad på 13,4 miljoner kronor.

Aktuell kostnadsbedömning tar även hänsyn till aktuell tidplan och idag kända planeringsförutsättningar samt innehåller bedömd kostnadsutveckling för hela stadsbyggnadsprojektet. Med den nya förutsättningen att bussen fortsatt ska trafikera Jarlabergsvägen, och att kommunens gatuentreprenad därmed genomförs i flera etapper medför det även att entreprenaden kommer öka med cirka 3 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektet bedömer att det är budgeten för intern administration med kvartersmark, till exempel projektledning, samordning och proaktiv bygglovsprocess samt övergripande projektadministration, som behöver utökas. Tidigare bedömning var att intern administration skulle uppgå till 0,8 miljoner kronor. Nuvarande bedömning är 1,2 miljoner kronor. Kostnaden för intern administration kommer debiteras exploatören, så en ökad kostnad ger därför en lika stor ökad intäkt. Utöver detta krävs omprojektering dels på grund av ändrade tekniska krav, dels projekteringsförändringar beställda av exploatören på kommunens handlingar. Bedömd budget för projekteringsförändringarna är 1 miljon kronor, varav cirka 0,5 miljoner kronor debiteras exploatören. Stadsbyggnadsprojektet behöver även iordningställa en ny plats för bussarnas reglerplatser som idag står inom exploatörens fastighet. Även en ny plats för återvinningstation kommer behöva iordningställas. Uppskattad tillkommande budget för reglerplatserna och återvinningsstationen är 1,5 miljoner kronor.

Anledningen till att investeringsinkomsterna inte ökar lika mycket som investeringskostnaderna inom stadsbyggnadsprojektet är att exploatören har erlagt exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar om 11,7 miljoner kronor i enlighet med tecknat exploateringsavtal och kommunens riktlinjer för exploateringsavtal i *Program för markanvändning*.

Intäkter från ledningsägare kommer att erhållas men eftersom avtal saknas ingår inte intäkter från ledningsägare i föreslagen ökad budget.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Tidigare beslutad projektbudget					Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Projekt	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Jarlabergsvägen		49,7	-42,9	6,8	1,7	-38,7	-37,0	51,4	-81,6	-30,2

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget															Besluts- instans	Datum			
	=>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>					Totalt		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare bev budget	15,7	-14,1	1,6	-1,6	-1,6			0,0			0,0			0,0	15,7	-15,7	0,0	KF		
Bev Genomförandebeslut			0,0	-0,3	-0,3		-8,1	-8,1		-18,8	-18,8			0,0	0,0	-27,2	-27,2	KS	KF 2022-01-31	
Tidigare bev budget, markintäkt	34,0		34,0		0,0			0,0			0,0			0,0	34,0	0,0	34,0	KS	KF 2022-09-01	
Reviderat genomförandebeslut			0,0		0,0	0,6	-10,0	-9,4	1,0	-26,7	-25,7	0,1	-2,0	-1,9	1,7	-38,7	-37,0	KF	aktuellt ärende	
Total	49,7	-14,1	35,6	0,0	-1,9	-1,9	0,6	-18,1	-17,5	1,0	-45,5	-44,5	0,1	-2,0	-1,9	51,4	-81,6	-30,2		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Jarlabergsvägen	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	0,0	-1,4	-5,3	-4,3	-11,0
Provisorier	0,0	-0,5	0,0	0,0	-0,5
Sanering	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Rivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	-0,3	-0,2	-0,1	-0,1	-0,7
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturerings ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,2	0,2	0,1	0,2	0,7
Summa	-0,1	-2,0	-5,3	-4,2	-11,6

Tidplan

Stadsbyggandeprojektet har inför reviderat genomförandebeslut tagit fram en preliminär tidplan. Byggstart för allmän platsmark beräknas ske 2026 och vara färdigställd preliminärt 2027. Byggstart inom kvartersmark är i dagsläget svårbedömt då exploatörens bygglov avslagits i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. För att exploatören ska kunna genomföra utbyggnad av kvartersmark krävs att kommunen bygger fram ledningsanslutningar, bygger om Jarlabergsvägen och bygger ut anslutande torg. Förutsättningar för att kommunen ska kunna starta byggnation är att kommunen beslutar om utökad budget enligt detta beslut samt kommande beslut om upphandling och beslut om tilldelning av entreprenad för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	Kvartal 2, år 2015	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 1, år 2019	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 1, år 2022	Kommunfullmäktige
Reviderat genomförandebeslut	Kvartal 2 år 2025	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 4 2025/ Kvartal 1 år 2026	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Preliminärt år 2026/2027	
Slutredovisning	Preliminärt år 2027	

Tidplanen avviker från vad som redovisades vid tidigare genomförandebeslut. Utbyggnad av bostadsbebyggelse på kvartermark planerades påbörjas kvartal 2, år 2022 och avslutas kvartal 1 år 2025. Utbyggnad av allmänna anläggningar planerades att påbörjas ungefär samtidigt och avslutas kvartal 1 år 2025. Anledningen till att tidplanen avviker från tidigare genomförandebeslut är att exploatören valde att inte starta genomförande av stadsbyggnadsprojektet 2022 med anledning av de rådande marknadsförutsättningarna.

Tidplanen kan behöva förskjutas om kommunen inte beslutar om utökad budget enligt detta beslut samt kommande beslut om upphandling och beslut om tilldelning av entreprenad för utbyggnad av allmänna anläggningar. Tidplanen för när hela projektet är klart för inflytt är högst preliminär eftersom det är osäkert när exploatören planerar att byggstarta projektet.

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Det nya förslaget där bussen fortsatt ska trafikera Jarlabergsvägen bedöms medföra en merkostnad under entreprenaden om 3 miljoner kronor. Stadsbyggnadsprojektets totala projektkalkyl bedöms generera ett netto om cirka -30,2 miljoner kronor. Nettot kommer att förändras eftersom intäkter från ledningsägare i nuläget inte ingår i föreslagen utökad budget med anledning av att avtal inte är tecknat mellan kommunen och ledningsägare. Uppskattad intäkt från ledningsägarna är cirka 10 miljoner kronor.

Överlåtelse av exploateringsavtalet till Bostadsrättsföreningen Torgstråket bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser. Genom förslaget till beslut får kommunen en godtagbar säkerhet vad gäller Bostadsrättsföreningen Torgstråket fullgörande av sina förpliktelser enligt exploateringsavtalet.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Stadsbyggnadsprojektet har tidigare beviljats budget för genomförandet men på grund av kostnadsökning kan ingen utbyggnad av allmän platsmark och anpassning till framtida kvartersmark ske vid utebliven investering.

Alternativ till tilldelning av budget

Något alternativ till att genomföra detaljplanen Jarlaberg Jarlabergsvägen med kommunal gata finns inte då detaljplanen har vunnit laga kraft. Stadsbyggnadsprojektet har genomlysts för att hitta besparingsåtgärder vilket har resulterat i att inga besparingsåtgärder kan göras då stadsbyggnadsprojektet bara omfattar 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.

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)
Jarlabergsvägen	2,4	2,4	0,1	0,5	2028-06-30

Konsekvenser för barn

Ett nytt bostadsområde utvecklas vid Jarlabergsvägen 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.

I nära anslutning till stadsbyggnadsprojektet, på andra sidan Jarlabergsvägen, ligger Jarlabergs skola. I samband med exploateringen av kvartersmarken och utbyggnaden av Jarlabergsvägen kommer delar av Jarlabergsvägen vara avstängd och byggtrafik trafikera området. Exploatören är väl medveten om att det inför och under byggnationen kommer vara viktigt att planera för säkra skolvägar.

Förslaget bedöms leda till en säkrare trafikmiljö och ett tryggare område. Jarlabergsvägen kommer anpassas trafiksäkerhetsmässigt som ett led i ombyggnationen. När platsen bebyggs 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 2025-04-22

Bilaga 1	Tilläggsavtal till exploateringsavtal jämte underbilaga
Bilaga 2	Ärendeöversikt
Bilaga 3	Moderbolagsborgen ALM Euqity AB
Bilaga 4	Borgen Einar Mattsson Projekt AB

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Josefina Blomberg
Projektledare
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Stefan Grundtman
Byggprojektledare
Anläggningsenheten