

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.

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 budgetram 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.
5. Kommunstyrelsen konstaterar att det ursprungliga exploateringsavtalet stadgar att ”en förutsättning för Exploatören att bygga ut sin kvartersmark är att utbyggnaden av Jarlabergsvägen är genomförd” och att kommunen och Exploatören ska samordna sina entreprenadarbeten så att de inte krockar utan underlättar genomförbarheten. Det är ytterst angeläget att kommande arbeten planeras så att busstrafiken till Jarlaberg kan fortsätta. Om Exploatören i närtid behöver åtkomst till sin kvartersmark som idag är upplåten för reglerplatser för busstrafiken, bör

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

man undersöka möjligheten att tillfälligt skapa nytt utrymme för reglerplatser på angränsande markytor som sen ska återställas.

6. Kommunstyrelsen beslutar att den timglasformade busshållplatsen på Skönviksvägen rivs och ersätts av vanliga busshållplatser på vardera sidan av vägen om det fortfarande finns behov av busshållplatser där.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 april 2025

Bilaga 1 Tilläggsavtal till exploateringsavtal jämte underbilaga

Bilaga 2 Ärendeöversikt

Bilaga 3 Moderbolagsborgen ALM Euqity AB

Bilaga 4 Borgen Einar Mattsson Projekt AB

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till det utsända förslaget, med följande tillägg:

”5.Kommunstyrelsen konstaterar att det ursprungliga exploateringsavtalet stadgar att ”en förutsättning för Exploatören att bygga ut sin kvartersmark är att utbyggnaden av Jarlabergsvägen är genomförd” och att kommunen och Exploatören ska samordna sina entreprenadarbeten så att de inte krockar utan underlättar genomförbarheten. Det är ytterst angeläget att kommande arbeten planeras så att busstrafiken till Jarlaberg kan fortsätta. Om Exploatören i närtid behöver åtkomst till sin kvartersmark som idag är upplåten för reglerplatser för busstrafiken, bör man undersöka möjligheten att tillfälligt skapa nytt utrymme för reglerplatser på angränsande markytor som sen ska återställas.

6.Kommunstyrelsen beslutar att den timglasformade busshållplatsen på Skönviksvägen rivs och ersätts av vanliga busshållplatser på vardera sidan av vägen om det fortfarande finns behov av busshållplatser där.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Kommunstyrelsen

I ovanstående yrkande instämde Johan Krogh (C), Karin Teljstedt (KD), Tomas Ottosson (V), Desha Svenneborg (MP), Henrik Unosson (S) och Mikael Carlsson (NL).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, Mats Gerdaus yrkande, och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med det.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaterna:

Vi arbetar målmedvetet för att framkomligheten i och till Jarlaberg ska vara god. Den återremiss vi beslutade om i december har nu resulterat i att man arbetat om förslagen så att man inte behöver flytta ut busshållplatsen till Skönviksvägen i tre år. Nu måste kommande arbeten både i vägen och de nya bostäderna planeras så att busstrafiken kan komma fram.

Stefan Hult lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Socialdemokraterna välkomnar förslaget till reviderat genomförandebeslut avseende stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg liksom föreslaget tillägg.

Vi stödjer alltså att kommunen när det gäller utbyggnaden av Jarlabergsvägen och exploatören när det gäller byggandet på den sk Tempotomten ska samordna sina entreprenadarbeten så att de inte krockar utan underlättar genomförbarheten. Det är ytterst angeläget att kommande arbeten planeras så att busstrafiken till Jarlaberg kan fortsätta. Om exploatören i närtid behöver åtkomst till sin kvartersmark som idag är upplåten för reglerplats för busstrafiken, bör man undersöka möjligheten att tillfälligt skapa nytt utrymme för reglerplats på angränsande markytor som sen ska återställas. Vidare är det bra att besluta att den timglasformade busshållplatsen på Skönviksvägen rivs och ersätts av vanliga busshållplatser på vardera sidan av vägen om det fortfarande finns behov av busshållplatser där.

Dock noterar vi att tiden för inflyttning till nya lägenheter och lokaler nu skjuts fram ytterligare. Närservicen i form av bland annat en livsmedelsaffär försvann 2019 och det kan dröja till kanske 2028 innan nya verksamheter kan öppna i området. Det betyder i så fall att Jarlabergsborna kommer att ha varit utan närservice i omkring 9 år. Det är också viktigt att understryka att säkra skolvägar är av särskilt stor betydelse i det här projektet.

Jarlabergsskolan, fotbollsplanen och lekparken ligger mycket nära byggarbetsplatserna vilket ställer stora krav på säkerhet för alla som vistas i området.

Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan tycker att det är bra att man nu försöker säkerställa att busstrafiken ska kunna fortsätta på ett fungerande sätt i Jarlaberg. Exploateringen i hela Nacka innebär stora påfrestningar för trafiken, inte minst kollektivtrafik resenärer drabbas hårt av omlagda bussrutter, avstängda vägar och svårigheter att ta sig fram. Det är bra att man nu försöker

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

åtgärda de problemen i detta område, även om det även fortsättningsvis kommer vara störningar så kan nu många jarlabergsbor fortsatt använda kollektiva trafikslag. Även bra att den timglasformade avsmalningen av Skönviksvägen tas bort, med facit i hand så hade det varit bättre att stoppa den i ett tidigare skede då den byggdes efter att kommunstyrelsen varit tydliga med att de ville se om det gick att hitta andra lösningar för busstrafiken, vilket man nu också alltså gjort.

Tomas Ottosson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Svaret på kommunstyrelsens återremiss av ärendet uppger att en viss busstrafik fortsatt ska gå in till Jarlaberg – men hur omfattande den trafiken kommer bli framgår inte. Ett hinder som nämnds i svaret är den byggtrafik som är att vänta. När exploateringen av fastigheten kommer starta är inte heller helt klart i dagsläget, vilket gör hela projektets förutsättningar oklara. Det är trots detta positivt att Nacka kommun ska göra sin del av iordningställandet av gatumarken när arbetena för Enspännarvägen är klart, eftersom det kommer bidra till att underlätta för de boende som får nöja sig med det minskade antalet bussturer under byggnationstiden

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande