

Kommunstyrelsen

Avtal med Kåktorps fastighetsägareförening om kommunalt övertagande av huvudmannaskap för gator och allmänna platser inom fastigheten Tollare 1:3 i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget avtal med Kåktorps fastighetsägareförening om att kommunen ska ta över huvudmannskapet för gator och allmänna platser inom fastigheten Tollare 1:3 i Boo.

Sammanfattning

Kåktorps fastighetsägareförening består av 129 fastigheter och har agerat huvudman för allmänna anläggningar inom fastigheten Tollare 1:3 i Boo. Föreningen har internt ifrågasatts och oklarheter har upptäckts om dess status vilket lett till att föreningen inte längre är kapabel att sköta åtagandena. Området regleras idag endast av en äldre styckningsplan.

För att säkerställa att gatorna och de allmänna platser som idag underhålls av förening även i framtiden underhålls föreslår tekniska nämnden att ett avtal upprättas mellan kommunen och föreningen. Avtalet ska medge ett kommunalt övertagande av gator och allmänna platser inom området i avvaktan på detaljplaneläggning med kommunalt huvudmannskap.

Vägenheten har på tekniska nämndens uppdrag besiktigt föreningens vägar samt tagit fram kostnadsbedömningar för aktuella åtgärder. Vägenheten har även tagit fram en prognos för framtida driftskostnader som kommer att belasta tekniska nämnden.

Ärendet

Tekniska nämnden föreslår att Kåktorps fastighetsägareförening och Nacka kommun ska ingå avtal för kommunalt övertagande av föreningens gator och övriga allmänna platser.



Bakgrund

Kåktorps fastighetsägareförening bildades 1937 och består av 129 fastigheter och registrerades 1971 som en ekonomisk förening med organisationsnummer. Sedan dess har föreningen agerat huvudman för allmänna anläggningar inom området som vilken annan "vägförening" som helst. Föreningen har utfört drift och underhåll av allmänna platser och fått vägbidrag från Nacka kommun. Området omfattas idag endast av en styckningsplan.

Föreningen har således agerat som om de var en samfällighetsförening med en samfällighet att förvalta. I slutet av 2013 ifrågasatte några av medlemmarna hur det låg till med detta och då framkom att någon lantmäteriförrättning inte fanns och därmed inte heller någon bildad samfällighet. Dessutom var inte föreningen registrerad hos Bolagsverket vilket krävs för att ha rättskapacitet och möjlighet att teckna avtal eller kräva in avgifter. Vid årsmötet 2014-04-28 beviljades inte styrelsen ansvarsfrihet och samtliga utom kassören drog tillbaks sina kandidaturer. En interimsstyrelse utsågs och denna har kontaktat vägenheten och förklarat den nu rådande situationen.

Kommunalt övertagande

För att säkerställa att gatorna och de allmänna platser som idag underhålls av förening även i framtiden underhålls föreslår tekniska nämnden att ett avtal sluts mellan kommunen och föreningen. Avtalet ska medge ett kommunalt övertagande av gator och allmänna platser inom området. Förutsättningar för detta är att berört område i framtiden kan planläggas med kommunalt huvudmannaskap. Vägenheten har därför undersökt möjlighet till detaljplaneläggning för kommunalt huvudmannaskap och fått svaret från planenheten att så kan ske.

För att ett avtal ska kunna slutas måste föreningen registrera sig hos Bolagsverket samt genomföra övriga åtgärder som krävs för att betraktas som en juridisk person med rättskraft och teckna avtal med bindande verkan för alla medlemmar. Föreningen är nu registrerad hos Bolagsverket och kan därför anses som en part med vilken avtal kan tecknas.

Vägenheten har på tekniska nämndens uppdrag bedömt att vägarna och övriga allmänna platser passar för ett övertagande då närliggande områden har kommunalt huvudmannaskap. Vägar och övriga allmänna platser inom Kåktorps fastighetsägareförening är dessutom i relativt gott skick.

Då föreningen är i den situation den är, förefaller alternativet till föreslagen lösning vara att vägarna och övriga allmänna anläggningar som mest består av naturmark tillåts förfalla genom att inget drifts- eller underhållsarbete utförs. Tekniska nämnden bedömer det inte som ett rimligt alternativ.



Besiktning av vägar inom Kåktorps fastighetsägareförening

Dokumentationen av vägarnas standard har genomförts i två steg. Som första steg gjordes en gemensam okulär besiktning av samtliga vägar inom föreningen där skador och brister noterades. Medverkande i inventeringen var representanter från vägenheten samt föreningen. Med besiktningen som grund har vägenheten i steg två gjort en bedömning av skadornas art samt behov av åtgärd inför ett eventuellt övertagande. Vägenhetens representanter och föreningen har gemensamt granskat dokumentet och är överens om de föreslagna åtgärderna. Vägenheten har med besiktningen som grund tagit fram en kostnadsuppskattning för att rusta vägar, naturmark samt dagvatten och övriga anläggningar, vilken regleras vid övertagandet mellan Nacka kommun och föreningen.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommuns vägenhet har efter besiktning av gator och allmänna platser gjort en uppskattad kostnadsbedömning enligt nedan:

1. Drift och underhåll per år för 2,5 km gata, 230 tkr
2. Drift och underhåll per år 65 000 m² naturmark, 80 tkr
3. Drift och underhåll påverkar inte belysning eftersom den redan ligger inom tekniska nämndens driftansvar.

Nedanstående punkter indikerar den uppskattade kostnad som föreningen ska stå för vid övertagande. Punkt 4 är utbyte av beläggningar som sker inom 5 år från övertagande. Punkt 5 är framför allt åtgärder för dagvatten och växtlighet där föreningen kan utföra en hel del själva men även dessa är prissatta om föreningen vill att kommunen utför även dessa.

4. Beräknad investeringskostnad gator inom 1-5 år, 360 tkr
5. Beräknad kostnad dagvatten och växtlighet inom 1 år, 200 tkr

Bilagor

Protokollsutdrag TN § 134

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Avtalsförslag

Bilaga 3 Besked från planenheten

Bilaga 4 Åtgärdslista

Bilaga 5 Besiktningsprotokoll

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Dag Björklund
Teknisk direktör
Stadsledningskontoret