

**PM**

Erik Wiktorsson  
KFKS 2012/556-251  
Projekt 9225

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott /  
Natur- och trafiknämnden

## **Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Allmänna anläggningar Danvikstrand, 9225**

### **Innehåll**

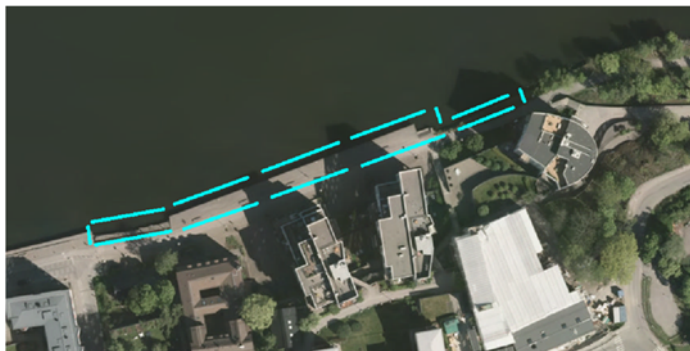
Innehåll .....	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Uppföljning gentemot start-PM.....	3
Uppföljning gentemot senast politiskt fattade budget.....	3
Kommunens drift och underhållskostnader.....	4
Problem och möjligheter.....	4
Beslutsgång.....	5

## Sammanfattning

Projektets syfte är att överföra förvaltningen av vissa allmäntillgängliga anläggningar från enskilda samfällighetsföreningar till Nacka kommun. För att kunna avgöra vilken status anläggningarna befann sig i genomfördes en teknisk utredning i början av projektet. Den tekniska utredningen fann att kaj och strandskoningar i Danvikstrand var i dåligt skick trots att anläggningarna var färdigställda så sent som 2002. Kaj och strandskoningar står inte emot erosion vilket medför att den gång- och cykelväg som exploitören JM AB byggde åt kommunen och som färdigställdes 2004 inte håller för den belastning över tid som JM AB och Nacka kommun kom överens om i exploateringsavtalet som slöts mellan parterna i december 2001.

Gång- och cykelvägen är den enda möjliga vägen för räddningstjänsten att nå de delar av fastigheterna som vetter mot Saltsjön. En undermålig gång- och cykelväg innebär således inte bara fara för liv och säkerhet för räddningstjänstens personal utan också för de boende i området. Gång- och cykelvägen reklamerades till JM AB under hösten 2014. Reklamationen har bestridits av JM AB varpå nästa steg är att Nacka kommun som beställare av anläggningen utför de åtgärder som krävs på bekostnad av JM AB.

Upphandling av nödvändiga åtgärder på kaj och strandskoningar kan påbörjas direkt efter att natur- och trafiknämnden har tillstyrkt och kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänt utbyggnadspromemorian.





## Status på projektet

Start-pm antogs 2013-11-05 och därefter påbörjades en teknisk undersökning av kaj och strandskoningar. Undersökningen var klar 2014-11-28 och visade stora brister i anläggningarna.

JM AB byggde gång- och cykelvägen som ligger närmast kaj och strandskoningar under exploateringen av Danvikstrand. Mellan JM AB och Nacka kommun tecknades exploateringsavtal där detta reglerades vilket innebar att gång- och cykelvägen skulle klara trafikclass 2 och att JM AB skulle undersöka och garantera den tekniska säkerheten i anläggningarna. Då kaj och strandskoningar bär upp gång- och cykelvägen var detta en viktig detalj i avtalet, inte minst då gång- och cykelvägen är den enda infarten för räddningstjänsten för att nå bostäderna som vetter mot Saltsjön. Gång- och cykelvägen slutbesiktigades 2004-12-13 och därefter tog Nacka kommun över anläggningen. 2014-11-28 reklamerades gång- och cykelvägen av Nacka kommun på grund av att anläggningen inte lever upp till de krav som ställts i exploateringsavtalet och att kajens och strandskoningarnas bristfälliga konstruktion innebär en väsentlig säkerhetsrisk. JM AB svarade att de inte anser sig ha något ansvar för kajen och strandskoningarna.

Då JM AB inte anser sig vara ansvariga och inte avser åtgärda anläggningarna återstår för Nacka kommun att genomföra åtgärderna på JM AB:s bekostnad.

## Uppföljning gentemot start-PM

Syftet med projektet är att överföra förvaltningen av av vissa allmäntillgängliga anläggningar från enskilda samfällighetsföreningar till Nacka kommun.

För att kunna överföra förvaltningen klargjordes i start-PM att den tekniska utredningen först skulle genomföras för att klarlägga vilka åtgärder som krävdes samt att förhandla med nuvarande huvudmän om övertagandet och därefter genom en ny detaljplan överföra området till en kommunalt ägd fastighet.

Anläggningarnas tekniska status är klarlagd och ansvaret för den undermåliga utbyggnaden ligger på JM AB som inte har uppfyllt sin del av exploateringsavtalet. När åtgärderna av kaj och strandskoningar har startat kan arbetet med detaljplanen börja och projektet fortskrida enligt plan.

## Uppföljning gentemot senast politiskt fattade budget.

Senast beslutad budget är framtagen i samband med start-PM. Kostnaderna för projektet var enligt budget cirka 1050 000 kr och inga intäkter var budgeterade. I budgeten fanns ingen kostnadspost som avsåg åtgärder eller projektering på någon anläggning.

Bedömd kostnad för åtgärderna kommer att redovisas muntligen för natur- och trafiknämnden och kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Då reklamation har skett i tid och JM AB har bestridit ansvar sker åtgärderna på JM:s bekostnad. När entreprenaden är klar och samtliga



kostnader för åtgärderna samlade kommer JM att krävas på kostnaderna varpå rättsprocess startar.

### Beräknad projektkalkyl

Övergripande projektkalkyl		
Aktivitet	Utgifter	Intäkter
Teknisk utredning	160 000	
Projektledning	230 000	
Detaljplan	510 000	
Lantmäteriförrättning	150 000	
Kostnad åtgärder enl. Utbyggnads-PM redovisas muntligen		
<b>Totalt</b>	<b>1 050 000</b>	
<b>Netto</b>	<b>1 050 000</b>	

### Kommunens drift och underhållskostnader

Kommunens årliga kostnad för drift och underhåll av kaj och strandskoningar i Danvikstrand beräknas till cirka 340 000 kronor per år. För att upprätthålla konstruktionernas funktion beräknas årlig drift och underhåll vanligtvis enligt schablon av 1 % av återanskaffningsvärdet. Efter att åtgärderna är genomförda behövs sannolikt inga kostsamma reparationer inom 10 år. Det som kan bli aktuellt är utbyte av träplank på bryggan och trappan samt komplettering av stenar i strandskoningarna.

Beräknad drift- och underhållskostnader per år.

Anläggning	Mängd	Enhet	Drift- och underhållskostnader
Kaj och strandskoningar	285	m	340 000
<b>Totalt</b>			<b>340 000</b>

### Problem och möjligheter

Kaj och strandskoningar i Danvikstrand uppfyller inte de krav som ställdes på JM AB i samband med exploateringen av området. Detta har medfört att det idag finns en risk att gång- och cykelvägen, som är den enda infarten till området, inte klarar av belastningen från räddningstjänstens tyngre fordon. Erosionen från vattnet pågår alltjämt och accelererar ju längre tiden går vilket innebär att anläggningarna försämras i allt snabbare takt. Risken med anläggningen ökar således med tiden. Risk för tidsförskjutning för genomförandet av åtgärderna uppkommer om upphandlingen överklagas. Upphandlingen kan påbörjas direkt efter att natur- och trafiknämnden samt kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänt utbyggnadspromemorian. Kommunens ekonomiska risk är beroende av hur rättsprocessen avseende det ekonomiska ansvaret för utförandet av åtgärderna förlöper.



## **Beslutsgång**

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslag till utbyggnadspromemoria 2016-06-14, med villkor att natur- och trafiknämnden tillstyrker promemorian.
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslag till utbyggnadspromemoria 2016-06-14.