

Kommunstyrelsen

Nyttjanderätts- och samordningsavtal gällande utbyggnad av tunnelbanan och samordning med stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen delegerar till stadsutvecklingsdirektör att ingå Avtal om förtydligande av nyttjanderätt som i huvudsak överensstämmer med avtalsmall enligt bilaga 1, samt Avtal om samordning gällande utbyggnad av tunnelbanan och samordning med kommunens stadsbyggnadsprojekt, som i huvudsak överensstämmer med beskrivningen i denna tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Kommunen har tecknat flera övergripande avtal om utbyggnad av tunnelbanan samt finansiering och medfinansiering av densamma med Region Stockholm (Regionen). I de övergripande avtalen framgår att det finns behov av ytterligare avtal mellan kommunen och Regionen såsom till exempel Avtal om förtydligande av nyttjanderätt (Nyttjanderättsavtal) och Avtal om samordning gällande utbyggnad av tunnelbanan och samordning med kommunens stadsbyggnadsprojekt (Samordningsavtal).

De Nyttjanderätts- och Samordningsavtal som behöver upprättas för de framtida tunnelbanestationerna och dess uppgångar; Nacka, Järla och Sickla och som även omfattar kostnadsansvar för kommunens kommande stadsbyggnads- och/eller anläggningsprojekt behöver beslutas av kommunstyrelsen. Syftet med denna tjänsteskrivelse är att beskriva ramarna för de aktuella avtalen och ge stadsutvecklingsdirektör delegation att teckna de aktuella avtalen för att förkorta beslutsprocessen och frigöra tid för avtalsförhandling mellan kommunen och Regionen. Förslag till beslut bedöms innebära kostnader om cirka 17 miljoner kronor, varav cirka 11 miljoner kronor uppskattas vara kommunens kostnader, som återförs till kommunen vid tecknande av avtal med framtida byggaktör för respektive



berört stadsbyggnadsprojekt. Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att kostnaden är rimlig.

Ärendet

Bakgrund

Detaljplanen för tunnelbanan till Nacka vann laga kraft 2018 och 2019 fastställdes järnvägsplanen för utbyggnad av tunnelbana till Nacka och söderort. Detaljplanen reglerar markanvändningen vid färdigbyggd tunnelbaneanläggning och järnvägsplanen ger Regionen rätt till marken som behövs tillfälligt under byggtiden och permanent när tunnelbaneanläggningen är färdigbyggd.

Kommunen har sedan tidigare tecknat ett antal övergripande avtal berörande tunnelbanans utbyggnad, finansiering och medfinansiering:

- Huvudavtal, 2014
- Delprojektavtal, ett per delprojekt, 2014
- Tilläggsavtal, 2017
- Genomförandavtal för tunnelbana till Nacka och söderort, 2017 (Genomförandavtalet)
- Principavtal gällande markåtkomstfrågor, återställning, samordning mm avseende tunnelbanans utbyggnad inom Nacka Kommun, 2018 (Principavtalet).

I Genomförandavtalet konstateras att ytterligare och mer specifika avtal kommer att behöva träffas för tunnelbanans utbyggnad, såsom till exempel Nyttjanderättsavtal. I Genomförandavtalet regleras även att den kommunala mark som krävs tillfälligt under byggtiden för arbets- och etableringsytor för tunnelbaneanläggningen, ska upplåtas utan ersättning.

I Principavtalet ges exempel på kommande avtal som behöver tecknas och som redogörs för i denna tjänsteskrivelse:

- Avtal om förtydligande av nyttjanderätt enligt järnvägsplan inkluderande återställning mm av markområden, utrymmen och anläggningar
- Avtal om samordning med kommunens stadsbyggnads- och/eller anläggningsprojekt.

Vidare så beskrivs att Nyttjanderättsavtal måste tecknas innan Regionen får ta marken i anspråk och att avtalen ska tecknas i huvudsak enligt mall.

Denna tjänsteskrivelse redogör för ovanstående kommande Nyttjanderätts- och Samordningsavtal mellan Kommunen och Regionen, som berör områdena för tunnelbanestationer och dess uppgångar; Nacka, Järla och Sickla (bild 1) och behöver tas fram för byggskedet av tunnelbanan.



Bild 1. De nya tunnelbanestationerna i Nacka.

Syfte

Beslut i kommunstyrelsen behövs för Samordningsavtal samt för de Nyttjanderättsavtal som även omfattar beslut om kostnader för kommunens kommande stadsbyggnads- och/eller anläggningsprojekt.

Syftet med denna tjänsteskrivelse är att ge stadsutvecklingsdirektör delegation att teckna Nyttjanderätts- och Samordningsavtal för att förkorta beslutsprocessen. På det viset frigörs tid för avtalsförhandling mellan kommunen och Regionen och samordningen för tunnelbanans utbyggnad samt för de kommunala stadsbyggnadsprojekten underlättas.

Nyttjanderätts- och Samordningsavtal

Nyttjanderätts- och Samordningsavtal ska tas fram för områden runt de framtida tunnelbanestationerna och dess uppgångar där kommunen har kommande stadsbyggnads- och/eller anläggningsprojekt.

Vissa Nyttjanderätts- eller Samordningsavtal och/eller avtalspunkter som redogörs för i denna tjänsteskrivelse kan komma att utgå om det i ett senare skede visar sig att det inte finns behov av avtalet/åtgärden.

Stadsutvecklingsdirektören föreslås få i uppdrag att underteckna samtliga Nyttjanderättsavtal, enligt denna tjänsteskrivelse som i huvudsak överensstämmer med avtalsmall enligt bilaga 1 och samtliga Samordningsavtal med innehåll som framgår av denna tjänsteskrivelse. Målet är att samtliga Nyttjanderätts- och Samordningsavtal ska vara undertecknade av kommunen och Regionen senast den 30 september 2021.

Undertecknandet av Nyttjanderätts- och Samordningsavtalen är en direkt följd av tidigare tecknade övergripande avtal för tunnelbanan.

Nyttjanderättsavtal

Avtal om förtydligande av nyttjanderätt enligt järnvägsplan behöver tas fram för att:

- reglera och specificera respektive enskilt tillfälligt markanspråk till läge, omfattning och tid
- reglera återställande av markområden. Återställandet innefattar även i vissa områden frågan om kvarlämnande av konstruktioner i mark såsom till exempel spont. Enligt Principavtalet måste Regionen och kommunen komma överens om kvarlämnande av konstruktioner i mark och om kvarlämnandet riskerar att framtida användning av marken fördyras eller att marken minskar i värde ska Regionen ersätta den värdeminskningen eller fördyrningen
- reglera projektering, utförande och kostnadsfördelning av eventuella gemensamma förberedande arbeten och försvarsarbeten.

Försvarsarbeten utförs för att säkerställa tunnelbanans anläggningar när kommunen bygger i anslutning till dessa samt för att möjliggöra för kommunens planerade stadsbyggnads- och anläggningsprojekt. Det är sådana typer av arbeten som inte går att utföra i ett senare skede när Regionen redan har byggt tunnelbaneanläggningen eller sådana arbeten där kostnaden blir högre eller där arbetet mer komplicerat konstruktionsmässigt eller tidsmässigt, om det görs efter tunnelbanan byggts, såsom till exempel grundläggning, sprängning nära konstruktion mm.

Följande Nyttjanderättsavtal omfattas av denna tjänsteskrivelse:

| Avtal | Påverkat stadsbyggnadsprojekt/ anläggningsprojekt |
|-----------------------------------|--|
| Nyttjanderättsavtal Järla Station | Järla stationsområde |
| Nyttjanderättsavtal Sickla | Värmdövägen, Bakaxeln |

Samordningsavtal

Samordningsavtal tecknas där kommunen har angränsande eller närliggande stadsbyggnads- och/eller anläggningsprojekt, och där genomförandet påverkas av tunnelbanans utbyggnad.

Samordningsavtalen ska:

- reglera samordnings- och genomförandefrågor såsom till exempel: kommunikation, arbetsmiljö, utbyggnadsordning, tidplan, gränssnitt och byggtrafik
- reglera genomförande av eventuella gemensamma förberedande arbeten och försvarsarbeten
- innehålla en sammanställning av samtliga förutsättningar, restriktioner och krav på eventuella kommande byggherrar på grund av tunnelbanans utbyggnad och/eller färdiga anläggning som ska föras vidare i avtal med byggaktörer.



Följande Samordningsavtal omfattas av denna tjänsteskrivelse:

| Avtal | Påverkat stadsbyggnadsprojekt/ anläggningsprojekt |
|-------------------------------------|--|
| Samordningsavtal Jarlaberg | Mötesplats Nacka |
| Samordningsavtal Vikdalsbron | Mötesplats Nacka |
| Samordningsavtal Stadsparken | Parkkvarteren |
| Samordningsavtal Järsla station | Järsla stationsområde |
| Samordningsavtal Sickla Värmdövägen | Värmdövägen |
| Samordningsavtal Sickla Bakaxeln | Bakaxeln |

Ekonomiska konsekvenser

En sammanställning av de kostnadsdrivande åtgärderna som kan komma att omfattas av Nyttjanderätts- och Samordningsavtal enligt denna tjänsteskrivelse framgår av [bilaga 2](#). Kostnadsuppskattning för respektive avtal är preliminär och kommer att justeras efter verkligt utfall. I bilagan framgår även en uppskattad kostnadsfördelning mellan Regionen och kommunen för respektive åtgärd. Fördelningen av kostnader överenskommes i kommande Nyttjanderätts- eller Samordningsavtal och kan därför komma att förändras. Fördelningen ska ske enligt princip i § 8 i Principavtalet som föreskriver att respektive part står för de kostnader som är betingade av det egna projektet. Där båda parter har nytta av samma åtgärd fördelas kostnaden efter respektive parts nytta av åtgärden.

Kommunens del av kostnaderna för gemensamma förberedande arbeten och försvarsarbeten belastar berört stadsbyggnadsprojekt eller anläggningsprojekt. Dessa förtida investeringar avses att föras vidare på de kommande byggaktörer i respektive stadsbyggnadsprojekt. I de stadsbyggnadsprojekt där markanvisningsavtal ännu inte är tecknat kommer kostnadsansvaret att regleras där. För stadsbyggnadsprojekt som redan har ett markanvisningsavtal regleras de förberedande arbetena och försvarsarbetena i markgenomförandeavtal med byggaktörer i samband med antagande av detaljplan inom det aktuella stadsbyggnadsprojektet. Dialog har förts med de byggaktörer som kommer beröras av åtgärderna.

Tillfällig upplåtelse av kommunal mark för arbets- och etableringsytor för tunnelbanans utbyggnad ska upplåtas utan ersättning till Regionen i enlighet med Genomförandeavtalet.

Inför tecknandet av Nyttjanderätts- och Samordningsavtal som reglerar ett kostnadsansvar för kommunen behöver dessa kostnader finnas budgeterade inom aktuellt stadsbyggnads- och/eller anläggningsprojekt. Budget för de åtgärder som kommunen ska ansvara för söks av respektive stadsbyggnads- och/eller anläggningsprojekt i enlighet med ny budgetprocess, KFKS 2020/41.

Totalt uppskattas samtliga avtal enligt denna tjänsteskrivelse innebära kostnader om cirka 17 miljoner kronor, varav cirka 11 miljoner kronor uppskattas vara kommunens kostnader och



är investeringar som återförs till kommunen vid tecknande av avtal med framtida byggaktör för respektive berört stadsbyggnadsprojekt. Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att kostnaden är rimlig.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut innebär i huvudsak positiva konsekvenser för barn och unga genom att försvarsarbeten för kommande stadsbyggnadsprojekt möjliggörs vilket kan förkorta produktionstiden för stadsbyggnadsprojekten och utbyggnaden av tunnelbanan. En smidig samordning mellan projektet för utbyggnad av tunnelbanan och stadsbyggnadsprojekten innebär en effektivare produktionsfas, vilket minskar risk för förseningar och möjliggör snabbare åtkomst till bättre kollektivtrafik och möjligheter till bostad.

Bilagor

Bilaga 1 Mall för Avtal avseende förtydligande av nyttjanderätt enligt järnvägsplan
Bilaga 2 Kostnadssammanställning

Christina Gerremo
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Josefina Blomberg
Projektledare Samordning Tunnelbana
Exploateringsenheten Nacka stad