

Tekniska nämnden

Genomförandeavtal Sydöstra Kummelnäs

Projekt 9302 Område G

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar ingå genomförandeavtal enligt **bilaga 1** mellan Nacka kommun och Kummelnäs vägföreningen om utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, upprustning av vägar m.m. inom detaljplaneområde Sydöstra Kummelnäs, område G.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008 om kortsiktig planläggning för förnyelseområden där huvudmannaskapet för allmänna platser blir enskilt. Beslutet innebär bl.a. att genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och vägföreningar innan nya detaljplaner för förnyelseområden med enskilt huvudmannaskap kan antas. Projektet och Kummelnäs vägförening har upprättat ett förslag till genomförandeavtal där kommunen bygger ut och bekostar vatten- och spillvattenanläggningen m.m. och vägföreningen rustar upp och bekostar vägarna.

Processen med att nå en överenskommelse har pågått sedan 2009 där frågor om ekonomi, tidplan och ansvar har varit svåra att nå enighet om. Boende i området har många gånger varit starkt kritiska till att processen tagit lång tid samtidigt som huvudmannaskapet och dess konsekvenser alltmer har diskuterats. Om upprättat förslag till genomförandeavtal inte ingås nu kommer det med stor sannolikhet bli kommunalt huvudmannaskap istället för enskilt för allmänna platser i område G. Konsekvenserna blir en omstart i arbetet med en kraftigt fördröjd detaljplan där tillskapande av byggrätter och utbyggnad av vatten och spillvatten förskjuts i motsvarande grad samt betydande merkostnader för planläggningen.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslöt den 18 augusti 2008 (KFKS 677/2005) om kortsiktig planläggning för förnyelseområden med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Syftet var att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten och samtidigt ge fastighetsägare byggrätter för uppförande av normala villor fortare än vid konventionell planläggning på längre sikt.



Grundtanken var att kommunen bygger ut och ansvarar för den kommunala vatten- och spillvattenanläggningen och vägföreningen för de allmänna platserna, däribland vägarna.

Kommunstyrelsen satte som krav att det vid två tillfällen inom detaljplaneprocessen skulle upprättas överenskommelser mellan kommunen och vägföreningar för att säkerställa att båda parter dels ville fortsätta processen och dels var överens om hur arbetet fortsättningsvis skulle se ut. Överenskommelserna var dels en avsiktsförklaring som upprättas innan detaljplanearbetet påbörjas och dels ett genomförandeavtal som upprättas innan detaljplanen antas. Genomförandeavtalet tecknas av tekniska nämnden som huvudman för VA-kollektivet enligt underlaget till kommunstyrelsen beslut. Avsiktsförklaringen mellan Kommunen och Kummelnäs vägförening ingicks den 29 maj 2009, se bilaga 2.

Förhandlingen

Sedan avsiktsförklaringen ingåtts har projektet och Kummelnäs vägförening försökt upprätta och nå en överenskommelse om ett genomförandeavtal. Processen med att upprätta avtalet har varit enormt lång med många motstridiga synpunkter och krav. Projektet och vägföreningen har nu emellertid enats om ett förslag till genomförandeavtal som följer grundtanken där kommunen svarar för och bekostar vatten- och spillvattenanläggningen och vägföreningen svarar för och bekostar vägarna.

Ett inneboende grundproblem med enskilt huvudmannaskap är att kommunens vatten- och spillvattenanläggning ska läggas ned i vägföreningens vägar. Det innebär att två intressenter med olika behov och önskemål ska nå en överenskommelse om genomförandet där båda anläggningarna påverkas av varandra. Kommunen ser hela projektet enbart som ett vatten- och spillvattenprojekt och avser inte ta några kostnader för vägarna eftersom det är enskilt huvudmannaskap. Vägföreningen anser att hela projektet mer eller mindre är en kommunal angelägenhet. Om vägarna behöver byggas om beror det på nedläggningen av kommunens anläggning och då torde kommunen också stå för dessa kostnader genom VA-kollektivets anslutningsavgifter.

Vägföreningens tyngsta ståndpunkt har genom stora delar av processen varit att vägarna inte behöver byggas om eftersom de uppfyller de bärighetskrav som fastställs i den kommande detaljplanen. Om de nödvändigtvis måste byggas om ska kommunen stå för kostnaden. Kommunen anser däremot att vägarna inte uppfyller bärighetskraven och således behöver byggas om för att klara de tyngre transporter som blir en konsekvens av en ny detaljplan med nya bygggrätter, för att klara en utbyggnad av vatten- och spillvattenanläggningen med tunga transporter samt klara de krav som ställs på en väg för att nedlagda ledningars livslängd inte ska förkortas.

Alternativ

I avsiktsförklaringen erbjuder kommunen två olika alternativ för genomförandet där vägföreningen har valt att rusta upp vägarna själv och att kommunens entreprenör i



efterhand lägger ned vatten- och spillvattenanläggningen i de upprustade vägarna. Vägföreningen och kommunen kontrakterar två separata entreprenörer som utför arbetena vid olika tillfällen där vägarna rustas upp först och kommunens entreprenör lägger ned vatten- och spillvattenanläggningen när vägarna är klara och godkända. Den teoretiska merkostnaden för att genomföra det totala projektet på detta sätt bedöms uppvägas av den förenklade administrationen och tydliga riskhantering som parternas relativa oberoende innebär vid genomförandet.

Eftersom kommunen inte har kontroll över vägföreningens entreprenad finns flera punkter i genomförandeaftalet som reglerar olika scenarier om vägarna inte uppfyller de krav som finns i avtalet. Grundtanken är att kommunen inte ska betala något för vägarna och deras upprustning. Nedläggningen av vatten- och spillvattenanläggningen ska ske som en vanlig "återställningsentreprenad" där vägarna ska hålla en överenskommen standard när kommunens entreprenör inleder sitt arbete och samma standard när det är avslutat.

Undantag från grundprincipen

Undantaget från ovanstående principer är en vägsträcka där kommunen ska lägga ned dagvattenledningar i enlighet med erhållen miljödömdom för markavvattning. Dagvattenledningarna läggs ned på flera meters djup för att erhålla självfall vilket innebär djupa och breda ledningsgravar. Hela den befintliga vägen kommer att grävas upp och kommunen har åtagit sig att stå för alla kostnader i samband med upprustningen av vägen och nedläggningen av ledningarna på denna sträcka. Efter godkänd slutbesiktning överlämnar kommunen vägen till vägföreningen som övertar det fulla ägaransvaret.

Ytterligare ett undantag är två korta vägsträckor i anslutning till Vikingshillsvägen där kommunen behöver förstärka de anslutande vägarna. Vikingshillsvägen förstärks med kalkcementpelare medan anslutande grusvägar har annan grundläggning. För att klara övergången mellan de olika vägtyperna behöver kortare sträckor av de anslutande grusvägarna förstärkas med kalkcementpelare vilket innebär att de vägsträckorna grävs upp. Kommunen har åtagit sig att stå för alla kostnader som rör dessa kortare sträckor, både för vägar och vatten och spillvatten. Vägsträckorna överlämnas efter godkänd slutbesiktning till vägföreningen som övertar ägandeansvaret. Kommunen fortsätter däremot att ha ansvar för själva kalkcementförstärkningarna och den ev. framtida påverkan dessa förstärkningar kan få på vägsträckan.

Ovanstående arbeten är en förutsättning för att projekt Vikingshillsvägen ska kunna genomföras och finansieras därför av det projektet som ansvarar för alla kostnader som miljödömdomen för markavvattningen genererar och för förstärkningsarbetena som är en direkt följd av Vikingshillsvägens utbyggnad.



Ekonomi

Hela utgiften för kommunen i utbyggnaden i område G, sydöstra Kummelnäs, är beräknat till ca 30 miljoner kr där utbyggnadskostnaden för vatten och spillvatten är på ca 24 miljoner kr inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 6 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser, förrättningar av Lantmäterimyndigheten, upprättande av avtal med vägföreningen och utbyggnad av Kummelnäsvägen som projektet har varit med och delfinansierat. Intäkterna är beräknade till drygt 13 miljoner kr för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 17 miljoner kr. I beloppet ingår inte åtgärder som genomförs inom ramen för Vikingshillsvägsprojektet enligt miljödomen för markavvattning. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %. De ingående parametrarna som påverkar bedömningen framgår av projektet redovisas i riskanalysen, bilaga 3.

Slutsatser

Projektet och vägföreningen är nu överens om ett genomförandavtal. Processen med att få fram avtalet har varit lång och komplicerad. Parterna har in i det sista haft svårt att nå en överenskommelse. Tidsutdräkten har gjort att det inte bedöms realistiskt att vänta längre med utbyggnaden av vatten och spillvatten och att ge möjlighet till att nyttja större byggrätter via en gällande detaljplan. Den eventuella merkostnaden för att genomföra det totala projektet genom två separata entreprenader bedöms uppvägas av den förenklade administrationen och tydliga riskhantering som parternas relativa oberoende innebär vid genomförandet.

Om avtalet inte kan ingås nu avser projektet via Mark- och exploateringsenheten att föreslå för Kommunstyrelsen att området får kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser istället för enskilt. Konsekvenserna blir att en ny detaljplan behöver upprättas med ytterligare ansenlig fördröjningar av genomförandet och ökade kostnader för kommunen och konsekvenser för fastighetsägare genom ytterligare fördröjning innan det potentiella nyttjandet och tillhörande värden kan realiseras.

Projektet har anordnat informationsmöten med boende i område G innan sommaren 2013 där information om projektet delgavs alla boende, dels direkt via mötena och dels indirekt via anteckningar och svar via hemsidan. De boende var framförallt intresserade av tidplaner, skillnaderna mellan kommunalt och enskilt huvudmannaskap och varför inget händer. I princip alla boende som var på mötena ansåg att tiden har runnit ut och att något måste hända omgående.

**Bilagor:**

- Bilaga 1. Föreslaget genomförandeavtal
- Bilaga 2. Undertecknad avsiktsförklaring
- Bilaga 3. Riskanalys
- Bilaga 4. Karta

Ulf Crichton

Enhetschef

Mark- och exploateringsenheten

Fredrik Bengtsson

Projektledare

Mark- och exploateringsenheten