

Kommunstyrelsen

Markavtal för ledningar i kommunal mark med AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad och uppdrag om att förhandla med Vattenfall AB Värme

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, org nr 556016-9095.
2. Kommunstyrelsen ger enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att påbörja förhandling med Vattenfall AB Värme i syfte att likställa nu gällande markavtal mellan Nacka kommun och Vattenfall AB Värme med markavtalet enligt punkten 1.
3. Kommunstyrelsen noterar informationen att det pågår ett arbete med att ta fram en mall för separat genomförandeavtal som avser reglera ledningsflytt inom aktuella projekt.

Sammanfattning

AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad ("Bolaget") har fjärrvärmeledningar i kommundelarna Sickla och Boo. Gällande markavtal mellan kommunen och Bolaget avser enbart Sicklaön (nedan kallat Sicklaavtalet) och därför behövs ett nytt avtal som även reglerar Boo och resterande del av kommunen. Föreslaget markavtal avviker från tidigare tecknade markavtal med andra fjärrvärmeledningsägare, mallar som kommunfullmäktige tidigare beslutat om och gällande riktlinjer för ledningar i kommunal mark. Avvikelserna rör villkor vid flytt av ledningar, vilket har bedömts rimligt av kommunens representanter i förhandlingen. Utöver detta erbjuds Bolaget nya villkor för de ledningar som kommer att läggas ner på Sicklaön efter att parterna ingått föreslaget markavtal. Sicklaavtalet fortsätter dock att gälla för gamla ledningar.

Det finns ytterligare en aktör, Vattenfall AB Värme, som har fjärrvärmeledningar i kommunens mark. Det bolaget bör ges möjlighet att få samma villkor som nu föreslås. Kommunen bör därför inleda samtal med Vattenfall AB Värme för eventuell komplettering av deras markavtal.



Ärendet

Gällande markavtal kallat "Sicklaavtalet", tecknat år 1999, mellan Nacka kommun och AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad ("Bolaget") reglerar villkor för Bolagets ledningar i kommunal mark på Sicklaön. Bolaget har byggt ledningar även i Boo, till exempel i Tollare och Orminge, och därför behövs ett avtal som reglerar dessa villkor. Det nya avtalet föreslås omfatta även Fisksätra, Älta och Saltsjöbaden om Bolaget i framtiden skulle vilja lägga ned ledningar där.

Samtliga ledningsägare som har ledningar i kommunens mark ska ha ett markavtal med Nacka kommun. Undantag kan vara om ledningsägaren har ledningsrätt eller annan juridisk rättighet att ha ledningar i kommunal mark. Kommunfullmäktige har beslutat om mallar och riktlinjer för markavtal. Detta nya avtal med Bolaget avviker från den beslutade mallen gällande villkoren för flytt av ledning vilket beskrivs nedan.

Sicklaavtalet är förmånligt för Nacka kommun gällande villkor vid flytt av ledningar. Redan efter 15 år efter att ledning har lagts ned i marken ska Bolaget till 100 % bekosta flytt av ledningar vid begäran från kommunen på grund av ändrade stadsbyggnadsplaner. Bolaget har i förhandlingar framfört att det är orimligt med så kort avskrivningstid då deras ledningar är mycket dyra att bygga och har en livslängd på mer än 50 år. Enheten för fastighetsförvaltning har tillsammans med exploateringsenheten utvärderat Bolagets önskemål och funnit det rimligt att justera villkor för flytt av ledningar enligt följande:

Vid omläggning/flytt av ledning initierad av kommunen ska kommunen ersätta Bolaget för verifierade kostnader som är direkt förknippade med omläggningen/flytten, med en procentuell avskrivning beroende på ledningens ålder.

- Är ledningen mellan 0 till 5 år gammal ska kommunen bekosta 100 %.
- Är ledningen 50 år gammal eller äldre ska kommunen bekosta 0 %.
- Är ledningen mellan 6 till 50 år tillämpas rak avskrivning det vill säga 2 % per år. År sex bekostar Bolaget 12 % och kommunen 88 %.

Principen ovan avviker från den mall samt de riktlinjer som kommunfullmäktig tidigare antagit gällande villkor vid flytt av fjärrvärmeledning nämligen:

- Ledningens ålder 0-15 år: Kommunen bekostar till 100 %
- Ledningens ålder 15-30 år: Parterna delar lika, 50 % vardera.
- Ledningens ålder >30 år: Ledningsägaren bekostar till 100 %

Bolaget har i förhandlingarna inledningsvis framfört att de anser att Sicklaavtalet är ogiltigt på grund av de mycket omfattande förändringar som utbyggnaden av Nacka stad får på deras ledningsnät. Detta håller inte exploateringsenheten Nacka stad och enheten för fastighetsförvaltning med om. Däremot föreslås att nya ledningar som läggs på Sicklaön kan få andra villkor i enlighet med det nya avtalet.



Sicklaavtalet löper ut 2029. Det nya avtalet, som omfattar resterande delen av kommunen samt nya ledningar på Sicklaön, föreslås löpa ut samma dag. Tanken är att 2029 skriva ett nytt avtal som ersätter dessa båda avtal.

I övrigt bygger förslag på avtal med Bolaget på tidigare upprättade markavtal med andra ledningsägare och reglerar följande avtalsfrågor:

- avtalets omfattning
- tillstånd som krävs för att schakta och etablera upplag eller uppställning av bodar
- att ledningsägaren ska anmäla större arbeten som planeras följande år
- att samordning av lednings- och vägarbeten ska ske och på vilka villkor
- hur ledningsägaren ska bedriva arbetet vid lednings- och vägarbeten
- hur återställning och framtida underhåll ska utföras
- hur ledningsägaren kartografiskt och digitalt ska dokumentera och tillhandahålla sina ledningar
- hur flytt av befintlig anläggning ska genomföras och hur kostnaden fördelas
- vilken ersättning ledningsägaren ska erlagga till kommunen för att de har ledningar i kommunal mark (19 kr/meter som indexuppräknas)
- vad som gäller kring skadeståndsanspråk
- vad som gäller kring information till tredje man
- vad som gäller vid överlåtelse av avtalet till annan part

Förslaget markavtal innehåller i §4 en formulering att ”i de fall parterna ska samarbeta avseende förläggning eller uppgrävning av ledning, ska parterna ingå genomförandavtal”. Sådana genomförandavtal kommer att behövas i många av de stadsbyggnadsprojekt som pågår eller kommer att startas upp. Det pågår för närvarande ett arbete att ta fram en mall för genomförandavtal som avser reglera ledningsflytt inom ett specifikt projekt.

Genomförandavtalet ska vara mer detaljerat än markavtalet och reglera bland annat följande avtalsfrågor:

- Projektets geografiska utbredning
- Omfattning och tidplan
- Hur samordning ska ske
- Hur projektering ska ske
- Hur upphandling ska ske
- Hur kostnader ska fördelas
- Vilka ledningar som är föremål för flytt och hur kostnaden för detta ska fördelas
- Vilka provisoriska ledningar som behövs och vem som ska bekosta dem
- Eventuella viten

Ekonomiska konsekvenser

Trots avsaknad av avtal i Tollare och Orminge har Bolaget varje år betalat ersättning per meter ledning till Nacka kommun. Kommunen har alltså inte gått miste om intäkter trots avsaknad av skriftligt avtal. Vid nedläggning av ledningar i Boo har Bolaget arbetat enligt



samma principer som anges i Sicklaavtalet. Av dessa anledningar är det inte nödvändigt att kräva vite för avsaknad av markavtal.

Att Sicklaavtalet fortsätter gälla ger kommunen små kostnader för flytt av ledningar för de åtgärder som behövs i samband med byggandet av Nacka stad. De flesta av Bolagets ledningar på Sicklaön är äldre än 15 år. Skulle dock kommunen framöver behöva flytta på nya ledningar som Bolaget lagt ner efter att föreslaget avtal ingåtts blir kommunens kostnad högre. Sådana flyttar borde inte bli aktuella då planeringen av Nacka Stad görs utifrån perspektivet att nya gator, där ledningarna ofta placeras, ska ligga där i många år framöver.

Det är idag inte möjligt att redovisa en total ekonomisk kalkyl på konsekvensen för Bolaget eller kommunen för de ledningsflyttar som kommer ske under överskådlig tid. Detta på grund av att det inte idag är känt vilka ledningar som kommer att behöva flyttas och när.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget innebär inte några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag på markavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Bilaga 2 Sicklaavtalet

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsförvaltning

Jonas Nylander
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka