

2023-02-15

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2023-00163

Markavtal för fjärrvärmeledningar med Stockholm Exergi AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markavtal med Stockholm Exergi AB, org. nr. 556016-9095, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 15 februari 2023.

Sammanfattning

Stockholm Exergi AB, äger fjärrvärmenät i kommunen främst på Sicklaön och i Boo. Det finns idag två gällande markavtal som reglerar rätten för bolaget att ha sina ledningar i kommunens mark. Enligt 1999-års avtal så har kommunen rätt att efter 15 år begära att Stockholm Exergi flyttar sina ledningar utan ersättning. Avtalet reglerar ersättningen vid en framtida ledningsrättsförrättning så avsikten var att markavtalet skulle ersättas av ledningsrätt så småningom. Stockholm Exergi har också sökt ledningsrätt på merparten av sitt ledningsnät. Skulle ansökan om ledningsrätt gå igenom innebära det att stadsutvecklingen försvåras då varje ledningsflytt kräver att ledningsrätten omprövas av Lantmäteriet. Ett förslag till nytt markavtal, som ersätter de båda befintliga markavtalen, har tagits fram och som kommunstyrelsen föreslås godkänna. Det nya förslaget liknar Stockholm Exergis tidigare avtal. Största skillnaden ligger i grunden för att beräkna kostnadsfördelningen vid flytt av ledning initierad av kommunen.

Ärendet

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. Utgångspunkterna för markavtalen är kommunens riktlinjer för ledningar i kommunal mark, beslutat av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 129 KFKS 2009/612-306.

Stockholm Exergi äger fjärrvärmenät i kommunen och har sedan tidigare två gällande markavtal. Det ena avtalet tecknades 1999 med dåvarande Birka Värme AB och reglerade de då befintliga ledningarna på Sicklaön. Det andra avtalet tecknades 2018 med dåvarande AB Fortum Värme och gällde för det övriga nätet i kommunen och framtida nya ledningar både inom Sicklaön och övriga kommunen. Enligt 1999-års avtal så har

kommunen rätt att efter 15 år begära att Stockholm Exergi flyttar sina ledningar utan ersättning. Avtalet reglerar ersättningen vid en framtida ledningsrättsförrättning så avsikten var att markavtalet skulle ersättas av ledningsrätt så småningom. Stockholm Exergi har också sökt ledningsrätt på merparten av sitt ledningsnät.

Sedan 1999-års avtal togs fram har Nackas stadsutvecklingsplaner utvecklats, inte minst på Sicklaön, och ledningsflyttarna blir fler. Skulle ansökan om ledningsrätt gå igenom innebär det att stadsutvecklingen försvåras då varje ledningsflytt kräver att ledningsrätten omprövas av Lantmäteriet. Samtidigt har Stockholm Exergi investerat i att stärka upp dimensioneringen på befintligt nät för att klara utbyggnaden och ser därför ett behov av att säkra ledningarnas rätt att ligga kvar. Kommunen och Stockholm Exergi har därför förhandlat fram ett nytt markavtal. Ledningsförrättningen är nu pausad och Stockholm Exergi kommer dra tillbaka ansökan om det nya markavtalet tecknas.

Förslag till nytt markavtal kommer att ersätta båda de befintliga markavtalen mellan parterna och därmed gälla för alla Stockholm Exergis befintliga och framtida fjärrvärmeledningar i Nacka. Det nya förslaget liknar Stockholm Exergis avtal från 2018 och övriga upprättade avtal med ledningsägare i kommunen de senaste åren. Avtalet reglerar t.ex. vilka tillstånd som krävs, att ledningsägaren ska anmäla större arbeten som planeras följande år samt rapportering av antal meter nyförlagd ledning, att samordning av lednings- och vägarbeten ska ske och på vilka villkor m.m.

Största skillnaden mellan nytt förslag till avtal och nuvarande avtal ligger i grunden för att beräkna kostnadsfördelningen vid flytt av ledning initierad av kommunen. Vid omläggning/flytt av ledning som är initierad av kommunen ska kommunen ersätta Stockholm Exergi för verifierade kostnader som är direkt förknippade med omläggningen/flytten, med en procentuell andel av den totala flyttkostnaden beroende på ledningens ålder:

- 0 till 5 år gammal ska kommunen bekosta 100 procent.
- 6 till 89 år tillämpas rak avskrivning det vill säga 1/90 del per år, eller ca 1,11 procent per år. År 6 är avskrivningen och därmed Bolagets :s andel ca 6,67 procent, år 7 är den ca 7,78 procent och så vidare.
- 90 år gammal eller äldre ska kommunen bekosta 0 procent.

Avskrivningstiden för ledningen har i det nya förslaget till markavtal satts till 90 år, att jämföra med 50 år i 2018-års avtal och 15 år i 1999-års avtal. Majoriteten av bolagets ledningar är idag moderniserade och har en teknisk livslängd på närmare 120 år.

Avtalstiden sätts till 2029 vilket är samma giltighetstid som de båda nu gällande markavtalen.

Ekonomiska konsekvenser

Markavtalet innebär att kommunen får en årlig ersättning för upplåtelse av marken motsvarande 23,88 kr per längdmeter ledning. Med dagens antal ledningsmeter på 34 000 motsvarar det en ersättning på ca 800 000 kr om året. Uppräkning sker årligen med KPI.

Kommunen tar på sig ett större kostnadsansvar vid flytt av ledningar som kommunen initierar till exempel i samband med stadsbyggnadsprojekt. Det innebär att det kan påverka budgeten för pågående projekt vars genomförande inte startat ännu. Kommunens andel av kostnaderna för ledningsflytt blir högre än idag, men kommunen slipper också kostnaden och tiden som hade krävt för att även hantera en ledningsrätt.

Konsekvenser för barn

Beslutet bedöms inte ha några konsekvenser för barn.

Bilagor

Förslag till markavtal

Mats Fryxell
TF Enhetschef
Fastighetsenheten

Emma Lundbergh
TF Gruppchef
Mark- och Fastighetsutveckling