

2025-09-05

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2010-00279

Avtal avseende framtida eventuella rivnings- och återställandekostnader inom stadsbyggnadsprojekt Nobelberget Sicklaön 83:33

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen ingår föreslaget avtal angående rivning, schakt och återställande med Nacka vatten och avfall AB enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelse daterad den 5 september 2025.
2. Kommunstyrelsen ingår föreslaget avtal om rivnings- och återställandekostnader med Atrium Ljungberg Platsmark AB och Atrium Ljungberg AB enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelse daterad den 5 september 2025.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller två avtal om kostnadsansvar för åtgärder inom allmän plats på Nobelberget. Avtalen berör en mindre park och hårdgjorda ytor intill Sicklastråket. Avtalen reglerar kostnader för rivning och återställande av allmän plats för det fall att en avloppsledning säkerställd med ledningsrätt behöver åtgärdas inom ett område som utgör allmänna plats.

Det ena avtalet reglerar kostnadsansvaret mellan kommunen och Nacka vatten och avfall AB (NVOA). Det andra avtalet fördelar kommunens kostnadsansvar gentemot NVOA mellan kommunen och Atrium Ljungberg Platsmark AB, som ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Nobelberget. Atrium Ljungberg AB utgör part i avtalet för att garantera det långsiktiga fullgörandet av avtalet.

Avtalen innebär att Atrium Ljungberg Platsmark AB helt eller delvis bär risken för eventuella rivnings- och återställandekostnader under 25 år. Därefter bär kommunen risk för rivnings- och återställandekostnader.

Eftersom behovet av lekmiljöer i Sickla är stort, samt förväntas öka i takt med stadsutvecklingen, ses förslag till beslut som positivt för barn och unga.

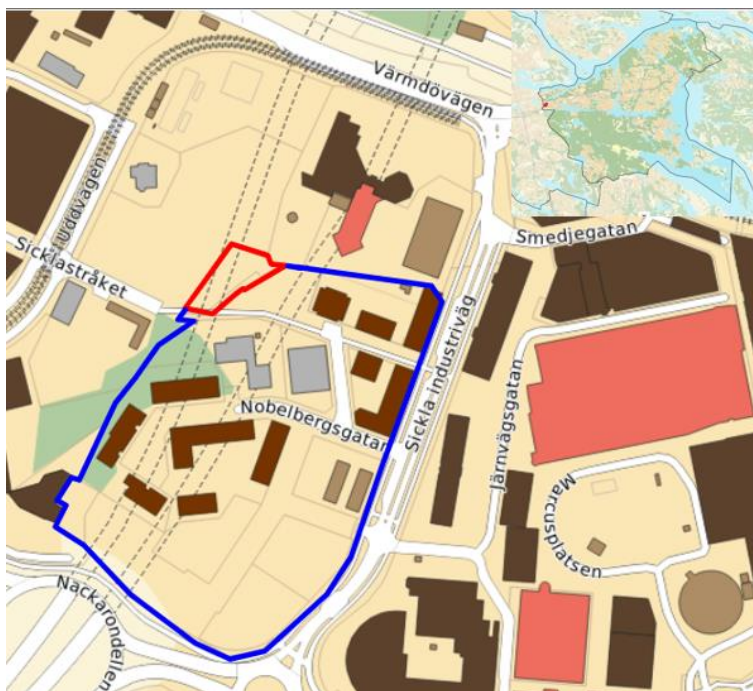
Ärendet

Utbyggnad av park på allmän plats invid Sicklastråket inom stadsbyggnadsprojekt Nobelberget pågår. Inom parkmarken finns en avloppsledning som ägs av Nacka vatten och avfall AB (NVOA) och är säkerställd med ledningsrätt.

Avloppsledningen är ursprungligen från 1960-talet. Del av avloppsledningen flyttades till nytt läge 2002 och resterande del renoverades 2020 inför att utbyggnaden av allmän plats påbörjades. Ledningens tekniska livslängd uppskattas till minst 70 år från anläggandet men driftinsatser kan bli aktuella på grund av oförutsedda händelser.

I arbetet med genomförandet av den aktuella parken och del av gatan har marknivåerna inom allmän plats behövt höjas jämfört med de marknivåer som detaljplanen anger. De höjda marknivåerna medför att hela eller stora delar av parken om cirka 1000 kvadratmeter behöver rivas och schaktas upp vid en eventuell åtgärd på avloppsledningen. Även gatan inom allmän plats kan påverkas av schaktarbeten men påverkan på gatan bedöms vara mer begränsad.

För att möjliggöra utbyggnad av parken trots ledningsrätt och höjda marknivåer har två avtal gällande kostnadsansvar för allmän plats tagits fram. Avtalen reglerar kostnader för rivning och återställande av allmän plats för det fall att avloppsledningen behöver åtgärdas. Det ena avtalet reglerar kostnadsansvaret mellan kommunen och NVOA. Det andra avtalet fördelar kommunens kostnadsansvar gentemot NVOA mellan kommunen och Atrium Ljungberg Platsmark AB, som ansvarar för utbyggnaden av allmän plats inom Nobelberget.



Rödmarkerad figur visar det område avtalen avser. Blåmarkerat område visar stadsbyggnadsprojekt Nobelbergets avgränsning. Instickskartan till höger i bild visar områdets geografiska läge i Nacka kommun.

Avtalen i korthet

Förslag till avtal med NVOA

För att möjliggöra utbyggnad av parken har förslag till avtal om kostnadsansvar mellan kommunen och NVOA tagits fram. Avtalet innebär i huvudsak följande:

- Kommunen svarar för rivning av berörda anläggningar, återställande av anläggningarna samt finjustering av markhöjder.
- NVOA svarar för schakt och återförande av schaktmassor.

Förslag till avtal med Atrium Ljungberg Platsmark AB och Atrium AB

Framtaget avtal mellan kommunen och Atrium Ljungberg Platsmark AB, såsom ansvarig för utbyggnad av allmän plats, innebär i huvudsak följande:

- Atrium Ljungberg Platsmark AB förbinder sig under en tidsperiod om 25 år att, för det fall att ledningen måste åtgärdas, ersätta kommunen för kommunens kostnader enligt avtalet mellan kommunen och NVOA samt därtill hänförliga ytterligare kostnader för kommunens arbetstid samt övrig administration.
- Atrium Ljungberg Platsmark AB:s ersättningsskyldighet reduceras med hänsyn till anläggningarnas ålder på så sätt att Atrium Ljungberg Platsmark AB svarar för samtliga kommunens kostnader vid en eventuell åtgärd på ledningen under de första 15 åren. Därefter svarar Atrium Ljungberg Platsmark AB för hälften av kommunens kostnader under ytterligare 10 år.

- För att garantera Atrium Ljungberg Platsmark AB:s långsiktiga fullgörande av avtalet, är även Atrium Ljungberg AB part i avtalet och går i borgen för Atrium Ljungberg Platsmark AB.

Exploaterings- och anläggningsenhetens utredning och bedömning

Med tanke på att den berörda ledningen har stöd av ledningsrätt förutsätter anläggandet av en park på platsen att kommunen kan komma överens med ledningsägaren om att ytan kan samnyttjas. Ett alternativt till att ingå avtal med ledningsägaren skulle vara att parken ges enklast möjliga utformning vilket då även skulle innebära att platsens höjdskillnader skulle hanteras genom en slänt som skulle uppta stor del av parkytan. Det skulle dock innebära att parkytans funktion som lekmiljö inte kan säkerställas.

Föreslagna avtal innebär en framtida ekonomisk risk för kommunen, men risken bärs helt eller delvis av exploitören under de första 25 åren. Då behovet av lekmiljöer i Sickla är stort, ser exploaterings- och anläggningsenheten positivt på framtagna förslag till avtal.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenser som förslag till beslut innebär beror på när ett eventuellt behov av att åtgärda ledningen uppstår. Om ledningsarbete krävs inom de närmaste 15 åren från det att kommunen övertagit de allmänna anläggningarna medför avtalen inga ekonomiska konsekvenserna för kommunen. Om däremot ledningen behöver åtgärdas mellan 15-25 år efter att kommunen övertagit de allmänna anläggningarna och hela parken berörs, bedöms kommunens kostnader, i dagens kostnadsläge, uppgå till cirka 2 miljoner kronor. Angivet belopp är beräknat utifrån att ingen parkutrustning går att återanvända och att hela parken berörs, som ett värsta scenario. Om ledningen behöver åtgärdas mer än 25 år efter det att kommunen övertagit de allmänna anläggningarna, hela parken berörs och kommunen väljer att uppföra en likadan park som den som nu anläggs utan att parkutrustningen kan återanvändas, bedöms kommunens kostnader för rivning och återställande uppgå till cirka 4 miljoner kronor, i dagens kostnadsläge.

De allmänna anläggningarna inom Nobelberget byggs ut etappvis och överlämnas till kommunen som gåva. Det första övertagandet av allmänna anläggningar planeras till november i år och innebär att kommunen tar emot ett uppskattat värde om cirka 50 miljoner kronor, vilket kommer att påverka kommunens övergripande ekonomiska resultat för 2025. Om förslag till beslut inte fattas riskerar övertagandet av de allmänna anläggningarna att skjutas fram och gåvan kommer att tillfalla kommunen senare vilket även skulle påverka exploitörens ekonomi genom delvis utebliven momsåtervinning, i den mån momsåtervinning är möjligt.

Konsekvenser för barn

Eftersom behovet av lekmiljöer i Sickla, såsom redan nämnts, är stort samt förväntas öka i takt med stadsutvecklingen, ses förslag till beslut som positivt för barn och unga.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslag till beslut stödjer kommunens mål enligt kommunens klimat- och miljöprogram att Nackas gröna ytor ska växa för varje år.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 5 september 2025

Bilaga 1. Avtal mellan kommunen och Nacka vatten angående rivning, schakt och återställande

Bilaga 2. Avtal mellan kommunen och Atrium Ljungberg Platsmark AB samt Atrium Ljungberg AB om rivnings- och återställandekostnader

Johan Bergendal Berggren
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Hanna Flygt
Exploateringsingenjör
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggning

Adrian Kangas
Byggprojektledare
Anläggning

Beslutet ska skickas till:

- Nacka vatten och avfall AB
- Atrium Ljungberg Platsmark AB