

2018-05-06

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/100-050

Projekt Delplan 1, Älta C,
etapp A och B (9630)

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Avtal om kostnadsfördelning för utförande av omläggning av huvudvattenledning i Älta centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå föreslaget avtal om kostnadsfördelning för utförande av omläggning av huvudvattenledning i Älta centrum med Wallenstam Fastighets AB Älta.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

För att genomföra detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum behöver en befintlig huvudvattenledning, som idag löper genom Älta centrum, läggas om. Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige om "Ramavtal för Älta centrum" mellan kommunen och Wallenstam AB. Parterna är där överens om att genomförandet av ny lösning för huvudvattenledningen ska ske parallellt med att detaljplanearbete pågår för stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B.

Föreslaget avtal om kostnadsfördelning innebär att kommunen kommer få ersättning av Wallenstam Fastighets AB Älta för utförandet av att lägga om huvudvattenledningen i Älta centrum oavsett om detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B vinner laga kraft eller ej, antingen som en kostnadspost i exploateringsersättningen eller i form av en ersättning som kommunen fakturerar separat. Båda alternativen kommer i princip motsvara en ersättning på 32 procent av stadsbyggnadsprojektets kostnadsandel för utförandet av att lägga om huvudvattenledningen i Älta centrum.

Ärendet

Bakgrund

För att kunna genomföra detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum är en förutsättning att lägga om en befintlig huvudvattenledning, som idag löper genom Älta centrum.

Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige om ”Ramavtal för Älta centrum” (Dnr KFKS 2012/696-214, § 321) mellan kommunen och Wallenstam AB. Av 9 § i ramavtalet framgår att:

- Befintlig huvudvattenledning inte kan vara kvar om detaljplaneprogrammet för Älta centrum ska kunna genomföras.
- Wallenstam AB ska erlägga exploateringsbidrag för allmänna anläggningar till kommunen och att storleken på exploateringsbidraget ska fastställas i kommande exploateringsavtal.
- Exploateringsbidraget, där kostnaden för huvudvattenledningen ingår, kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen för Älta C, etapp A och B och övriga byggrätter i programområdet. Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares antal byggrätter angivet i kvadratmeter bruttoarea.
- Parterna är överens om att genomförande av ny lösning för huvudvattenledningen ska ske parallellt med att detaljplanearbete pågår för stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B. Därmed uppstår kostnader för projektering och anläggande avseende huvudvattenledningen innan detaljplanen har vunnit laga kraft och därmed innan Wallenstam AB ska erlägga exploateringsbidrag till kommunen, vilket ska regleras i ett exploateringsavtal i samband med detaljplanens antagande.

Den 23 maj 2017 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott om ”Avtal om kostnadsfördelning för **projektering** av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum” (KFKS 2015/689-251, § 103) mellan kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta (”**Wallenstam**”) som ingår i samma koncern som Wallenstam AB. Avtalet innebär att Wallenstam, enligt avtalad kostnadsfördelning, ersätter kommunen med 29 procent av kostnaden för upphandlad projekteringskonsult och kommunens kostnad för internt arbete för att få fram en detaljprojekterad huvudvattenledning inklusive förfrågningsunderlag. Kostnadsfördelningen motsvarar andelen kommande byggrätter för bostäder som Wallenstam erhåller inom detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B jämfört med den totala byggrätten för bostäder inom hela detaljplaneprogrammet för Älta centrum.

Den 24 april 2018 tillstyrkte natur- och trafiknämnden och den 2 maj 2018 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott på delegation om utbyggnads-promemoria för flytt av huvudvattenledning (NTN 2018/94, § 69, KFKS 2015/689-251, § 73). Upphandlingen av att lägga om huvudvattenledningen planeras utföras under kvartal 2 och 3 år 2018 och arbetet beräknas ta cirka 12 månader. Beslutade utbyggnads-promemoria beskriver närmare utbyggnaden av den nya sträckan för huvudvattenledningen.

Avtal om kostnadsfördelning för utförande av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum

Syftet med föreslaget avtal, se bilaga 1, är att säkerställa att kommunen har rätt att få kostnadstäckning avseende utförandet av att lägga om huvudvattenledningen i Älta centrum

av Wallenstam oavsett om detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B i framtiden vinner laga kraft eller ej.

Föreslaget avtal innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Kostnadstäckning:**
 - a) **Exploateringsersättning:** I det fall detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B vinner laga kraft före den 31 december 2025, ingår stadsbyggnadsprojektets kostnadsandel för utförande av entreprenaden och internt arbete för omläggning av huvudvattenledningen som en kostnadspost i den exploateringsersättning som avtalas om i exploateringsavtalet mellan kommunen och Wallenstam. Principerna för exploateringsersättningen beskrivs i redan beslutat ramavtal med Wallenstam AB. Tecknandet av exploateringsavtalet för stadsbyggnadsprojektet sker innan berörd detaljplan antas i kommunfullmäktige.
 - b) **Kostnadsfördelning:** I det fall ingen detaljplan för stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B vinner laga kraft före den 31 december 2025 ska Wallenstam erlägga en ersättning för stadsbyggnadsprojektets andel av uppstående kostnader för utförande av entreprenaden och internt arbete enligt en kostnadsfördelning som motsvarar byggrätter för bostäder som Wallenstam erhåller inom stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B jämfört med den totala byggrätten för bostäder inom detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Denna kostnadsfördelning blir då 32 procent och Wallenstam ska således ersätta kommunen med denna andel. Detta kan ske efter den 31 december 2025.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader

Entreprenaden för att flytta huvudvattenledningen innebär en kostnad på cirka 11,6 miljoner kronor, med reservation för att arbetet ännu inte är upphandlat och utfört. Den totala kostnaden, inklusive projekteringskostnader, intern tid och övriga byggherrekostnader, för att flytta huvudvattenledningen kommer att uppgå till cirka 17 miljoner kronor. I beslutade utbyggnadspromemoria för flytt av huvudvattenledningen finns en mer detaljerad kostnadsräkning.

Intäkter

Föreslaget avtal innebär att kommunen kommer få ersättning av Wallenstam för utförandet av att lägga om huvudvattenledningen i Älta centrum oavsett om detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B vinner laga kraft eller ej, antingen som en kostnadspost i exploateringsersättningen eller i form av en ersättning som kommunen fakturerar separat. Principerna för exploateringsersättningen beskrivs i redan beslutat ramavtal med Wallenstam AB och skulle alternativet bli att kommunen istället fakturerar en ersättning separat kommer den ersättningen som Wallenstam ska erlägga vara 32 procent av stadsbyggnadsprojektets kostnadsandel.



Konsekvenser för barn

Förslag till avtal medför inte några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till avtal om kostnadsfördelning för utförande av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Martin Håkansson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka