

2023-10-31 TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2016-1131

Bevakningsavtal med Trafikverket för stadsbyggnadsprojekt Ryssbergen, Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att kommunen ingår bevakningsavtal med Trafikverket region Stockholm för stadsbyggnadsprojekt Ryssbergen i enlighet med bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 31 oktober 2023.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkt 1.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen och NackaMark Exploatering KB har i februari 2022 ingått exploateringsavtal för del av Ryssbergen, som omfattar del av fastigheten Sicklaön 13:3 och del av fastigheten Sicklaön 134:21. NackaMark Exploatering KB ansvarar för detaljprojektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kvartersmark. Utbyggnaden kommer ske i nära anslutning till Trafikverkets anläggning, Värmdöleden, varför ett förslag till bevakningsavtal har tagits fram mellan kommunen och Trafikverket. Det föreslagna bevakningsavtalet syftar till att säkerställa att Trafikverkets krav på Värmdöleden tillgodoses i samband med utbyggnaden.

Det föreslagna bevakningsavtalet reglerar även kommunens avsikt att överlåta rättigheter och skyldigheter i tillämpliga delar till NackaMark Exploatering KB.

Det föreslagna bevakningsavtalet reglerar att kommunen bekostar Trafikverkets kostnader för bevakning inom Trafikverkets fastighet Sicklaön 134:21, det vill säga Värmdöleden, medan Trafikverket står sina egna kostnader för bevakning utanför nämnda fastighet. I slutändan blir det NackaMark Exploatering KB som står Trafikverkets kostnader.

Bevakningsavtalet avser att efterföljas av ett genomförandeavtal, som avses ingås mellan kommunen, Trafikverket och NackaMark Exploatering KB.

Ärendet

Detaljplanen för del av Ryssbergen, som omfattar del av fastigheten Sicklaön 13:3 och del av fastigheten Sicklaön 134:21, antogs av kommunfullmäktige den 21 februari 2022 och vann laga kraft den 29 mars 2023. Detaljplaneområdet är beläget i västra delen av Centrala Nacka norr om Värmdöleden, väg 222, se bild 1 nedan. Närmast Värmdöleden avses en verksamhetsbyggnad placeras och längre in i området avses bostadskvarter byggas. Genom området kommer en ny huvudgata att anläggas, som ansluts till Kvarnholmens trafikplats i öster och möjlig anslutning till Birkavägen i väster, genom vägporten under Värmdöleden.

Parallellt med antagande av detaljplanen beslutade kommunfullmäktige att ingå exploateringsavtal med NackaMark Exploatering KB. NackaMark Exploatering KB ansvarar för detaljprojektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kvartersmark i Ryssbergen.



Bild 1. Rödmarkerat område visar planområdet enligt detaljplan och närheten till Värmdöleden. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Eftersom utbyggnaden inom planområdet sker i anslutning till Trafikverkets anläggning Värmdöleden har Trafikverket initierat att ett bevakningsavtal ska ingås mellan

kommunen och Trafikverket och aktuellt förslag till bevakningsavtal har tagits fram. Det föreslagna bevakningsavtalet syftar till att säkerställa att Trafikverkets krav på Värmdöleden tillgodoses i samband med utbyggnaden inom Ryssbergen. Detta sker genom att en av Trafikverket utsedd bevakningsledare agerar som samrådande part med huvudsakligt uppdrag att ta del av handlingar, utföra platsbesök, delta i syner/besiktningar som berör Trafikverkets anläggningar och vid behov medverka i byggmöten. Det föreslagna bevakningsavtalet reglerar också att kommunen bekostar Trafikverkets kostnader för bevakning inom Trafikverkets fastighet Sicklaön 134:21, det vill säga Värmdöleden, medan Trafikverket står sina egna kostnader för bevakning utanför nämnda fastighet. Trafikverket har därmed rätt att ta betalt för den av bevakningsledaren nedlagda tiden samt eventuell tid för specialister. Trafikverkets kostnader härför kommer att faktureras löpande.

Eftersom det är NackaMark Exploatering KB som ansvarar för projektering och utbyggnad inom Ryssbergen reglerar även det föreslagna bevakningsavtalet att kommunen har Trafikverkets medgivande att överlåta delar av rättigheterna och skyldigheterna till NackaMark Exploatering KB. Snarast efter ingåendet av bevakningsavtalet är avsikten att kommunen och Nacka Mark Exploatering KB träffar ett avtal om överlåtelse av bevakningsavtalet. Det ansvar som fortsatt kommer åligga kommunen efter en överlåtelse av delar av rättigheterna och skyldigheterna i bevakningsavtalet rör bland annat framtagande av genomförandeavtal, granskning av projekteringshandlingar och genomförande av eventuella fastighetsrättsliga åtgärder.

Enligt det föreslagna bevakningsavtalet avser kommunen, Trafikverket och NackaMark Exploatering KB tillsammans ingå ett genomförandeavtal som reglerar Trafikverkets bevakning och ansvarsfrågor under genomförandeskedet av bevakningsuppdraget. Kommunen ansvarar för att efter bevakningsavtalet har ingåtts tillse att genomförandeavtal förhandlas fram och ingås.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen står för Trafikverkets kostnader för bevakning inom Trafikverkets fastighet Sicklaön 134:21, det vill säga Värmdöleden, medan Trafikverket står sina egna kostnader för bevakning utanför nämnda fastighet. I och med att kommunen avser överlåta rättigheter och skyldigheter till NackaMark Exploatering KB kommer kommunen inte få några kostnader med anledning av bevakningsuppdraget.

Konsekvenser för barn

Konsekvenser för barn i samband med utvecklingen vid Ryssbergen enligt framtagna detaljplan beskrevs i samband med beslut om exploateringsavtal den 21 februari 2022. Markområdet i Ryssbergen är idag obebyggt och skogsmarken används idag av förskolor

och skolor för naturlek och gymnastiklektioner. Ny bebyggelse inom planområdet kommer att påverka möjligheten för barn och ungdomar att nyttja den del av skogen som ligger närmast Värmdöleden, väg 222, och Nacka gymnasium. Det nya bostadsområdet skapar samtidigt möjlighet för det planerade naturreservatet för Ryssbergen att bli tillgängligare för områdets boende och allmänheten i stort, vilket är positivt både för barn och vuxna. Bostadsområdet kommer att ha förutsättningar för lek på bostadsgårdar och en förskola planeras i bottenvåning till ett av bostadshusen. Närmast anlagda allmänna lekyta ligger i Birkaområdet på cirka 450 meters avstånd.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 31 oktober 2023

Bilaga 1 Förslag till bevakningsavtal

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Johan Rapping
Projektledare
Exploateringsenheten