

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Plats och tid	Kommunkontoret i Östhammar, kl. 9:00-10:30.	
Beslutande	Fabian Sjöberg (M), ordförande Lars O. Holmgren (BoA) Sabina Ståhl (KD) Lisa Norén (S) Tomas Bendiksen (S)	
Övriga deltagande	Kommunfullmäktiges ordförande Lennart Owenius (M) Kommundirektör Peter Nyberg Nämndsekreterare/ utredare Ania Lehtinen Stabschef Pauliina Lundberg Teknisk chef Cecilia Willén Johansson § 4 Utredare Anna Bergsten §§ 4, 7 Krister Carlsson	
Justeringsdatum	Digital justering tisdagen den 28 januari 2025.	
E-signering	Se protokollets sista sida.	Paragrafer 1-7
Sekreterare	Ania Lehtinen	
Ordförande	Fabian Sjöberg (M)	
Justerande	Lisa Norén (S)	

Anslagsbevis

Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla.

Organ	Kommunstyrelsens tekniska utskott
Sammanträdesdatum	2025-01-28
Datum för anslags uppsättande	2025-01-29
Anslags nedtagande	2025-02-20
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkontoret, Stångörsgatan 10 i Östhammar.

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Paragrafer

§ 1. Val av justerare	3
§ 2. Fastställande av föredragningslista	3
§ 3. Avtal avseende markåtkomst för gång- och cykelväg mellan Östhammar och Öregrund	4
§ 4. Informationsärende: Driftkontor vid kommunförrådet i Gimo	6
§ 5. Informationsärende: Lägesrapport -Tekniska kontoret under perioden december-januari 2025.....	8
§ 6. Information från förvaltningen.....	9
§ 7. Anläggningsärende för mast och teknikbod i Alunda	10

Kommunstyrelsens tekniska utskott

§ 1. Val av justerare

Beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott väljer Lisa Norén (S) att justera dagens protokoll.

§ 2. Fastställande av föredragningslista

Beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott fastställer föredragningslistan med följande tillkommande ärende:

- P 7/ § 7 Anläggningsärende för mast och teknikbod i Alunda.

Dnr KS-2025-18

§ 3. Avtal avseende markåtkomst för gång- och cykelväg mellan Östhammar och Öregrund

Beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott ger förvaltningen i uppdrag att förhandla och teckna avtal om markåtkomst för gång- och cykelväg längs överföringsledning för vatten och avlopp mellan Östhammar och Öregrund. (Bilaga).

Kostnaden föreslås belasta Kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2022 (KF 2022-06-14, § 77) att knyta ihop vatten- och avloppsanläggningarna i de östra delarna av kommunen. Det blev starten på ett större utvecklingsprogram för att säkra och utöka VA-kapaciteten i de östra kommundelarna. Inom programmet pågår just nu tre större projekt;

- säkerställa mer vatten i östra kommundelarna,
- bygga ut Öregrunds avloppsreningsverk och
- bygga ett överföringssystem mellan Östhammar och Öregrund.

Överföringsledningen kommer att förläggas strax under markytan. Ovanpå ledningarna återställs marken med en uppbyggd bank eller vall, i normalfallet ca 80 cm ovanför markytan. I och med att överföringsledningen planeras att anläggas på detta sätt skapas goda möjligheter för att anlägga en gång- och cykelväg på den bank som skapas.

Arbetet med överföringsledningen kommer under Q1 2025 nå fasen där Östhammar Vatten AB påbörjar markförhandlingar med fastighetsägare utmed ledningssträckningen.

Östhammars kommun har i samband med det möjlighet att förhandla och teckna avtal om markåtkomst för gång- och cykelväg.

Det finns i dagsläget inte något beslut om att anlägga en gång- och cykelväg längs överföringsledningen men genom att samordna förhandling och avtal och redan i det här skedet säkerställa markåtkomst skapas förutsättningar för en eventuell framtida gång- och cykelväg. En fördel med detta förfarande är att det blir kostnadseffektivt med samordnad förhandling än om Östhammars kommun i ett senare skede bestämmer sig för att förhandla och teckna avtal med berörda fastighetsägare. Det bedöms även vara en fördel för berörda fastighetsägare att förhandlingarna görs vid ett och samma tillfälle.

En överslagsmässig beräkning av kostnader avseende gång- och cykelvägen har tagits fram (se bilaga), vilket är kostnader som Östhammars kommun behöver stå för. Östhammar Vatten står för kostnader som avser överföringssystemet.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kostnaden för upplåtelse av mark, värdering, förhandling och inskrivning av servitut uppskattas till 600 000 kr (enligt beräkning i bilaga). Om säkerställning i stället sker genom lantmäteriförrättning bedöms den totala kostnaden öka till 750 000 kr.

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Beräkningarna är överslagsmässigt gjorda och de faktiska kostnaderna kan komma att avvika. Kostnaden föreslås belasta Kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

Bilaga - Markåtkomst för GC-väg med överslagsmässig kostnadsberäkning.
Karta

Beslutet skickas för åtgärd till

Markstrateg Krister Carlsson
VA-samordnare Anna Bergsten
Staben för fördelning

Beslutet skickas för kännedom till

Samhällsbyggnadschef
Programledare VA-utveckling östra Östhammar (joanna.wasshem@gastrikevatten.se)
Projektledare Överföringssystem (mikael.persson@gastrikevatten.se)

Dnr KS-2024-473

§ 4. Informationsärende: Driftkontor vid kommunförrådet i Gimo

Beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Under en längre tid har luftkvaliteten inomhus varit undermålig i peronalutrymmena i Gimo kommunförrådet, medarbetarna har vid ett flertal tillfällen påtalat arbetsmiljöproblematiken. Under 2019 genomfördes därför arbetsmiljömätningar av luftkvaliteten i byggnaderna. Mätningarna visar avvikande resultat med höga värden i 5 av 6 mätområden (se Resultat av ScreenAir utförd av Eurofins Pegasus lab).

För att lösa arbetsmiljöproblematiken vidtogs under 2020 provisoriska åtgärder, bestående av luftrenare i de befintliga lokalerna samt inhyrning av en personalbod placerad intill det befintliga lokalerna på mark som kommunen inte äger. Personalboden saknar vatten, avlopp, internetuppkoppling, toalett, kök, tvätt, omklädningsrum med mera och det är problem med inomhustemperaturen vintertid.

Kostnaden för personalbod och luftrenare uppgick till 82 000 kr under 2023.

Under hösten 2024 genomförde arbetsmiljöverket flygande inspektion och konstaterade då stora brister i lokalerna kopplade till Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd (AFS 2023:12) om utformning av arbetsplatser. Enligt muntligt besked från arbetsmiljöinspektör kommer arbetsmiljöverket att delge Östhammars kommun med föreläggande om förbud mot användning. Föreläggande har i skrivande stund ej inkommit till Östhammars kommun. Framför allt är det brister inom nedanstående områden:

- Omklädningsrum kapitel 3 §§ 46 - 49
- Tvättplatser, kapitel 3 §§ 50 – 55
- Toaletter, kapitel 3 §§ 56 – 59
- Matutrymme, kapitel 3 §§ 60 – 61
- Pausutrymme, kapitel 3 § 62
- Vilutrymme, kapitel 3 § 63
- Luftkvalitet, kapitel 5 § 2
- Temperatur och klimat, kapitel 5 § 16

Tekniska kontoret ser över olika förslag till lösning, bland annat att köpa in och etablera personalbodar på den fastighet som idag inrymmer kommunförrådet i Gimo.

Beslutsunderlag

Resultat av ScreenAir, Eurofins Pegasuslab AB, daterad 2019-11-25

Provbedömning; 177-2019-11121364 2. Gimo kommunförråd - Bilaga 1

AFS 2023_12 Utformning av arbetsplatser - Bilaga 2

Förslagsritningar - Bilaga 3

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Beslutet skickas för åtgärd till

Teknisk chef

Förvaltare Thomas Tidstrand

Byggprojektledare Rickard Hultman

Beslutet skickas för kännedom till

Ekonomi- och upphandlingschef

Ekonom Mattias Nilsson,

Ekonom/ controller Therese Öström

Teamledare ekonomi och upphandling Ingvar Berg

Dnr KS-2025-36

§ 5. Informationsärende: Lägesrapport -Tekniska kontoret under perioden december-januari 2025

Beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens tekniska utskott har till uppgift att följa och vid behov bereda ärenden som rör hela kommunens tekniska kontor. Tekniska kontoret ansvarar för fastighetsförvaltning, avfallshantering, måltid- och städ, samt fordon och försäkringar.

För att säkerställa insyn och uppföljning av tekniska kontorets uppdrag presenteras regelbundna lägesrapporter för kommunstyrelsens tekniska utskott. Rapporterna inkluderar senaste informationen, både avseende verksamhet men även personalrelaterade frågor.

Beslutsunderlag

PPT-presentation

Beslutet skickas till

Renhållningschef
Måltid-och städchef
Fordonshandläggare
Intendent

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Dnr KS-2025-1

§ 6. Information från förvaltningen

Beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott tar del av informationen.

Ärendebeskrivning

Information i aktuella frågor från kommunförvaltningen.

Dnr KS-2024-365

§ 7. Anläggningsarrende för mast och teknikbod i Alunda

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå avtal avseende anläggningsarrende för mast och teknikbod i Alunda. (Bilaga).

Ärendebeskrivning

Kommunikationsutrustning som använder radiovågor har ett behov av att sitta på en viss höjd över marken. En historiskt vanlig lösning har varit att placera denna utrustning i vattentorn. En konsekvens av det ökade säkerhetsarbetet som pågår i riket är att installationer såsom vattentorn ska få en ökad skyddsklassning. Denna skyddsklassning kommer omöjliggöra det idag existerande upplåtandet för kommunikationsutrustningen.

Avtalsförslaget innebär en markupplåtelse i direkt anslutning till dagens vattentorn i syfte att resa en 42 meter hög fackverksmast. Närheten till vattentornet är viktig då den existerande infrastrukturen behöver flyttas så kort sträcka som möjligt, samt att platsen har naturliga fördelar genom sin höjd. Placeringen av markupplåtelsen hittas på sista sidan i avtalsförslaget.

Beslutsunderlag

Bilaga - Avtal

Beslutet skickas för kännedom till

petter.salminen@vinnergi.se

Beslutet skickas för åtgärd till

Markstrateg Krister Carlsson



MARKÅTKOMST GC-VÄG

Förutsättningar Föreslaget arbetsområde där gc-väg kan förläggas ovanpå ledningsområde berör ca 35 fastigheter varav ca 10 är bostadsfastigheter (tomtmark) och 25 jord- och skogsbruksfastigheter.

Intrånget av överföringsledningarna utgörs av ett 8 m brett permanent ianspråktagat område som avses säkras med ledningsrätt, baserat på framförhandlade markupplåtelseavtal.

Inom ledningsrättsområdet kommer ledningen att utföras med förläggning strax under markytan. Ovanpå ledningarna återställs marken med en uppbyggd bank eller vall, i normalfallet ca 80 cm ovanför markytan. Banken kommer att anpassas i terrängen för att möjliggöra överfart till anslutande områden med normalt förekommande fordon.

Någon matjord påförs inte utan bankens ovansida kommer att täckas av en fraktion motsvarande en enkel cykel- eller gångstig. Tidigare markanvändning kommer därför inte att kunna återupptas, oavsett om det är skogsbruk, jordbruk eller tomtmark. Upplåtelsen motsvarar därför ett ianspråktagande med äganderätt, i den meningen att markägaren inte längre själv kommer att kunna använda området i något avseende.

Upplåtelseform De rättsliga förutsättningarna för upplåtelse av rätt att bygga en gc-väg utan stöd av avtal är inte självklara. Tills vidare utgår vi från att det ska vara möjligt att uppnå markupplåtelse genom förhandling och frivilliga avtal med fastighetsägarna. Sådana avtal bör i första hand avse servitutsrätt till förmån för en kommunägd gatufastighet. Säkerställning kan ske antingen genom inskrivning i respektive belastad fastighet, eller genom en lantmäteriförrättning, varvid en striktare prövning sker.

Det finns exempel där lantmäteriet kunnat upplåta sådan rätt även tvångsvis utan stöd av avtal, men kravet på väsentlig betydelse för den förmånshavande fastighetens behov av rätt till vägen är strikt. Det måste alltså gå koppla en servitutsrätt till en kommunal gatufastighet som ansluter till gc-vägen, gärna i båda ändarna så att rättigheten förbinder dem med varandra. Upplåtelsen ska medföra en tydlig nytta, i fallet med en gc-väg av trafiksäkerhetshöjande typ.

Upplåtelse inom jord/skogsfastigheter. Med förutsättningen att rätten för gc-vägen tillskapas inom område som redan upplåtits med ledningsrätt följer att en upplåtelse på jord- och skogsfastigheter innebär ett mycket begränsat intrång. Upplåtelsen bör ersättas med någon form av schablonbelopp som här förenklat bedöms till 5 000 kr per fastighet.

Skogsfastigheter som saknar egen väg framkomlig för timmerbilar är idag beroende av möjligheten till virkesavlägg vid landsvägen. Denna möjlighet upphör om gc-vägen byggs. Svefa har identifierat 12 fastigheter som direkt eller indirekt berörs. För dessa kommer någon form av kompensationsåtgärd att behöva utföras. Kostnaden för dessa åtgärder behöver uppskattas särskilt. Om området enbart är upplåtet för ledning kan eventuellt förstärkningsåtgärder behövas avseende överfart med skogsmaskiner och virkesavlägg, men möjligheten finns ändå kvar.



Upplåtelse inom bostadsfastigheter	<p>För bostadsfastigheter medför gc-vägen en mera påtaglig skillnad eftersom allmänheten kommer att passera byggnaderna på kortare avstånd än förut. Det medför ökad insyn och möjligen andra störningar.</p> <p>Om tomtmark i motsvarande läge (längs befintlig bilväg) skulle lösts in som allmän plats, skulle ersättningen enligt uppskattning uppgå till 30% av tomtmarkens genomsnittsvärde, ett så kallat marginalvärde.</p> <p>Ledningsrätt plus gc-väg förutsätts behöva ersättas på samma nivå.</p> <p>Här görs bedömningen att av de 30% belöper 20%-enheter på intrånget av ledningen och 10%-enheter på intrånget av gc-vägen.</p> <p>Genomsnittsvärdet för tomtmark på bebyggda fastigheter antas schablonmässigt uppgå till 600 kr/kvm baserat på taxeringsuppgifter (fastighetstaxering 2024).</p> <p>Om upplåtelsen i genomsnitt upptar 40 x 8 m = 320 kvm per fastighet innebär det en ersättning om 60 000 kr per fastighet varav 40 000 kr belöper på ledningsrätt och 20 000 kr på upplåtelsen för gc-vägen. Till detta kommer värdet av eventuella tomtanläggningar varav 5 000 kr antas belasta gc-vägen.</p> <p>Sammantaget antas upplåtelse för gc-väg kosta 25 000 kr per bostadsfastighet.</p>										
Värdering och förhandling	<p>Arbetsinsatsen för värdering och markförhandling antas schablonmässigt uppgå till 15 timmar per fastighet varav 30% förutsätts belöpa på gc-vägen. Det innebär en kostnad om ca 5 000 kr per fastighet.</p>										
Övrigt	<p>Upprättande och kvalitetssäkring av en mall för servitutsavtal avseende gc-väg bedöms motsvara en kostnad om 25 000 kr.</p> <p>Säkerställning av ett servitutsavtal kostar 375 kr per avtal om det sker genom inskrivning. En lantmäteriförrättning för att formalisera den samlade stocken servitutsavtal till en officialrättighet bedöms kosta ca 100 000 kr.</p>										
Summering	<p>Kostnaden för markåtkomst kan summeras enligt följande:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>25 jord/skogsfastigheter á 5 000 kr</td> <td>= 125 000 kr</td> </tr> <tr> <td>10 bostadsfastigheter á 25 000 kr</td> <td>= 250 000 kr</td> </tr> <tr> <td>Värdering och förhandling 35 x 5 000 kr</td> <td>= 175 000 kr</td> </tr> <tr> <td>Avtalsmall servitut</td> <td>= 25 000 kr</td> </tr> <tr> <td>Inskrivning servitutsavtal 35 x 375 kr</td> <td>= 13 000 kr</td> </tr> </table> <p>Avrundat totalt 600 000 kr. Om säkerställning i stället sker genom lantmäteriförrättning bedöms den totala kostnaden öka till 750 tkr..</p>	25 jord/skogsfastigheter á 5 000 kr	= 125 000 kr	10 bostadsfastigheter á 25 000 kr	= 250 000 kr	Värdering och förhandling 35 x 5 000 kr	= 175 000 kr	Avtalsmall servitut	= 25 000 kr	Inskrivning servitutsavtal 35 x 375 kr	= 13 000 kr
25 jord/skogsfastigheter á 5 000 kr	= 125 000 kr										
10 bostadsfastigheter á 25 000 kr	= 250 000 kr										
Värdering och förhandling 35 x 5 000 kr	= 175 000 kr										
Avtalsmall servitut	= 25 000 kr										
Inskrivning servitutsavtal 35 x 375 kr	= 13 000 kr										
Reservation	<p>Ovanstående sammanställning är överslagsmässigt gjord och det faktiska utfallet kan avvika åt båda hållen. Erfarenhetsmässigt kommer ett mindre antal fastigheter att kräva en större arbetsinsats medan förhoppningsvis de övriga kan lösas på kortare tid. Kompensationsåtgärder för skogsfastigheter för förlust av möjlighet till virkesavlägg vid väg tillkommer.</p>										



Ju närmare ledning och gc-väg kommer mot Öregrund behöver flera olika intressen hanteras i markåtkomsten. Det finns därför en risk att genomförandet kan komma att kräva stöd av en ny detaljplan och/eller vägplan för att ge möjlighet för både ledning och gc-väg, på sträckan genom Kavarö fram till Kavaröbrovägen.

2025-01-09

Lars Åstrand