



2015-11-26

Tid 2015-12-07, kl 19:00

Plats Xenter, lektionsal 243, Utbildningsvägen 3, Tumba

Ärenden

Justering

- 1 Slutredovisning av investeringsprojekt - Eklidsskolans sporthall, Tullinge
- 2 Slutredovisning av investeringsprojekt - Brandskydd Tumba äldreboende
- 3 Slutredovisning av investeringsprojekt - Upprustning Hantverksgymnasiet, Tullinge
- 4 Slutredovisning av investeringsprojekt - Boxningslokal Botkyrkahallen
- 5 Ekonomisk uppföljning oktober 2015 tekniska nämnden
- 6 Reglemente för tekniska nämnden
- 7 Yttrande över motion - Minska kostnaderna för det akuta fastighetsunderhållet
- 8 Särtaxa och verksamhetsområde i Eldtomta, Grödinge
- 9 Dagvattenpark Maden

- 10 Ny detaljplan för Frigg 3 - Förskolan Gullvivan
- 11 Ny detaljplan för Opalen 3 - Förskolan Opalen
- 12 Ny detaljplan för Idun 6 - Förskolan Vallmon
- 13 Uppföljning av handlingsplan lokalförsörjning och fastighet
- 14 Muntlig information om statsbidrag för energibesparing
- 15 Förvaltningschefen informerar
- 16 Anmälningssärenden
- 17 Övriga frågor

Dan Gahnström
Ordförande

Elisabeth Persson
Sekreterare

Gruppmöten:

(S), (V) och (MP), Xenter, lektionsal 243, kl 18.00

(M), (KD), (L) och (TUP), Xenter, grupprum A, kl 18.00

Anmäl eventuellt förhinder till Elisabeth Persson, tfn 530 614 34 eller
elisabeth.persson@botkyrka.se

**1****Slutredovisning av investeringsprojekt - Eklidsskolans sporthall, Tullinge (TEF/2015:232)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av rubricerat objekt och överlämnar den till kommunledningsförvaltningen.

Sammanfattning

Om- och tillbyggnation av Eklidsskolans sporthall. Ombyggnationen avser delar av den befintliga hallen samt tillbyggnad av ny trampetthall, på uppdrag av kultur- och fritidsförvaltningen.

Budget för projektet var 12 000 000 kronor och avslutades med 16 755 798 kronor. Avvikelse från budgeten -4 755 798 kronor. På grund av bristfälliga projekteringsunderlag inkom bristfälliga, inte kompletta anbud från entreprenörer. För att få ett komplett projekteringsunderlag tillkom kostnader på 4 755 798 kronor. Eklidsskolans sporthall har kostat 12 300 kr/m².

Ärendet

Tekniska förvaltningen överlämnar med en tjänsteskrivelse, daterad 2015-11-26, slutredovisning för Eklidsskolans sporthall.



2015-11-26

Dnr TEF/2015:232

Referens
Edward Henry
Lars Cha

Mottagare
Tekniska nämnden

Slutredovisning av investeringsprojekt, Eklidsskolans sport-hall, Tullinge.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av rubricerat objekt och överlämnar den till kommunledningsförvaltningen.

Bakgrund

Om- och tillbyggnation av Eklidsskolans sporthall. Ombyggnation avser delar av den befintliga hallen samt tillbyggnad av ny trampethall, på uppdrag av kultur- och fritidsförvaltningen. Projektet genomfördes under perioden 2009-2012.

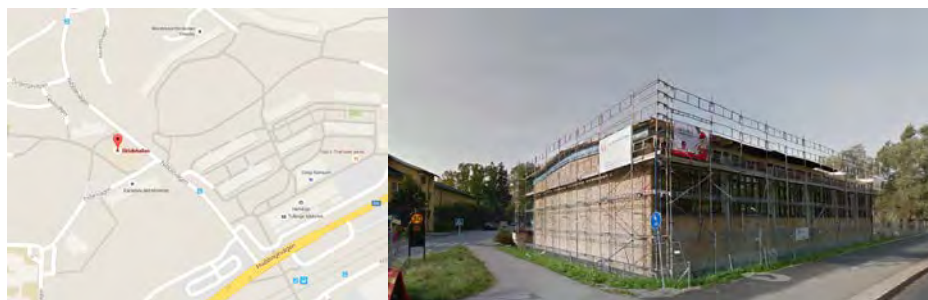
Genomförande av byggprojekt

Ingen förstudie har genomförts. Projekteringen har genomförts med externa konsulter och i samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen.

Upphandling har skett enligt lagen om offentlig upphandling och genomfördes som en totalentreprenad.

Budget för projektet var 12 000 000 kr och avslutades med 16 755 798 kr.

Avvikelse från budgeten -4 755 798 kr. På grund av bristfälliga projekteringsunderlag inkom bristfälliga, inte kompletta anbud från entreprenörer. För att få ett komplett projekteringsunderlag tillkom kostnader på 4 755 798 kr. Eklidsskolans sporthall har kostat 12 300 kr/m².



Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Tomas Eriksson
Fastighetschef

Lokalförsörjning och fastighet	Slutredovisning	Upprättad: 2015-11-04			
Tekniska nämnden	Projekt 6194	Eklidsskolans sporthall, Tullinge			
Projektledare: Edward Henry					
Grunduppgifter					
Om, och -tillbyggnation av Eklidssporthall. Ombyggnation avser delar av befintliga hallen och tillbyggnad av ny trampethall. Uppdrag ifrån Kultur och Fritidsförvaltningen.					
Entreprenaden upphandlades:	Sommaren 2009				
Slutbesiktning genomfördes :	2012-04-27				
Inflyttning skedde:	2012-05-15				
Kostnadsredovisning					
	Ursprunglig budget	Tilläggsbudget	Totalbudget	Utfall	Avvikelse
Förstudie/projektering	0	0	0	-1 354 011	-1 354 011
Mark- och exploatering	0	0	0	-1 900	-1 900
Entreprenad	0	0	0	-14 566 644	-14 566 644
Entreprenadindex	0	0	0		0
Inredning	0	0	0		0
Konstnärlig utsmyckning	0	0	0		0
Intern ränta under byggtid	0	0	0	-465 509	-465 509
Övriga Byggherreomkostn.	0	0	0	-367 734	-367 734
Summa produktionskostnad	-12 000 000	0	-12 000 000	-16 755 798	-4 755 798
Avsättning Garantibesiktning	0	0	0	0	0
Totalsumma	-12 000 000	0	-12 000 000	-16 755 798	-4 755 798
Kommentar budgetutfall					
Budgeten för Eklidssporthall är 12 000 000 kr och avslutades med 16 755 798 kr. På grund av bristfälliga projekteringsunderlag inkom ej kompletta anbud från entreprenörer. För att få ett komplett projekteringsunderlag tillkom kostnader på 4 755 798 kr. Eklidsskolans sporthall har kostat 12 300 kr/m ²					
Utvärdering av bygg- och projekteringsprocessen					
Förstudie:	Inga förstudie genomfördes.				
Projektering:	Projektering genomföres med externa konsulter. Verksamheten och fackliga representanter har deltagit i projekteringen.				
Upphandling:	Entreprenadsupphandling har skett via kommunens upphandlingsvetryg.				
Genomförande:	Entreprenaden genomfördes som en totalentreprenad med lokal företag.				
Överlämnande:	Överlämnande skede 2012-05-15				
Arkivering:					
Lokalförsörjning och Fastighet	Namnförtydligande				
Namn-teckning Projektledare	Edward Henry				

**2****Slutredovisning av investeringsprojekt - Brandskydd
Tumba äldreboende (TEF/2015:233)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av rubricerat objekt och överlämnar den till kommunledningsförvaltningen.

Sammanfattning

På uppdrag av vård- och omsorgsförvaltningen har tekniska förvaltningen byggt om lokalernas sprinkler, brandlarm och ventilationssystem för att säkerställa nya myndighetskrav.

Budget för projektet var 30 000 000 kronor och avslutades med 31 177 002 kronor. Avvikelse från budgeten -1 177 002 kronor. Vid projektets slut tillkom ombyggnader av ventilationssystemet, vilket medförde ökade kostnader om 1 177 002 kronor. Brandskyddsåtgärder i Tumba äldreboende har kostat 2 000 kr/m²

Ärendet

Tekniska förvaltningen överlämnar med en tjänsteskrivelse, daterad 2015-11-26, slutredovisning för Brandskydd Tumba äldreboende.



Referens
Edward Henry
Lars Cha

Mottagare
Tekniska nämnden

Slutredovisning av investeringsprojekt, Brandskydd Tumba äldreboende, Tumba.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av rubricerat objekt och överlämnar den till kommunledningsförvaltningen.

Bakgrund

På uppdrag av vård- och omsorgsförvaltningen har tekniska förvaltningen byggt om lokalernas sprinkler, brandlarm och ventilationssystem för att säkerställa nya myndighetskrav. Projektet har genomförts under perioden 2013-2014.

Genomförande av byggprojekt

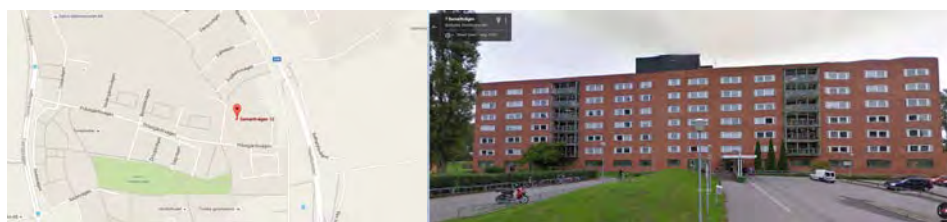
Förstudie har skett i form av myndighetsbesiktning. Projekteringen har genomförts med externa konsulter och vård- och omsorgsförvaltningen.

Upphandling har skett enligt lagen om offentlig upphandling och genomfördes som en totalentreprenad.

Budget för projektet var 30 000 000 kr och avslutades med 31 177 002 kr.

Avvikelse från budgeten -1 177 002 kr. Vid projektets slut tillkom ombyggnader av ventilationssystemet, vilket medförde ökade kostnader om 1 177 002 kr.

Brandskyddsåtgärder i Tumba äldreboende har kostat 2000 kr/m²



Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Tomas Eriksson
Fastighetschef

Lokalförsörjning och fastighet		Slutredovisning		Upprättad: 2015-11-04	
Tekniska nämnden		Projekt 6259		Brandskydd Tumba äldreboende, Tumba	
Projektledare: Edward Henry					
Grunduppgifter					
Ombyggnad av brandsäkerhet, sprinkler, brandlarm och ventilationssystem för nya myndighetskrav. Uppdrag ifrån Vård och omsorgsförvaltningen.					
Entreprenaden upphandlades:		Våren 2013			
Slutbesiktning genomfördes:		2014-03-05			
Inflyttning skedde:		2014-03-05			
Kostnadsredovisning					
	Ursprunglig budget	Tilläggsbudget	Totalbudget	Utfall	Avvikelse
Förstudie/projektering	0	0	0	-2 281 977	-2 281 977
Mark- och exploatering	0	0	0		0
Entreprenad	0	0	0	-27 810 163	-27 810 163
Entreprenadindex	0	0	0		0
Inredning	0	0	0		0
Konstnärlig utsmyckning	0	0	0		0
Intern ränta under byggtid	0	0	0	-989 382	-989 382
Övriga Byggherreomkostn.	0	0	0	-95 480	-95 480
Summa produktionskostnad	-30 000 000	0	-30 000 000	-31 177 002	-1 177 002
Avsättning Garantibesiktning	0	0	0	0	0
Totalsumma	-30 000 000	0	-30 000 000	-31 177 002	-1 177 002
Kommentar budgetutfall					
Budgeten för Tumba äldreboende är 30 000 000 kr och avslutades med 31 177 002 kr.					
Vid projektets slut tillkom ombyggnader av ventilationssystemet, vilket medförde ökade kostnader om 1 177 002 k					
Brandskyddsåtgärder i Tumba äldreboende har kostat 2000 kr/m2					
Utvärdering av bygg- och projekteringsprocessen					
Förstudie:	Förstudie har skett i form av myndighetsbesiktning.				
Projektering:	Projektering genomfördes med externa upphandlade konsulter.				
Upphandling:	Upphandling har skett enligt Lagen om offentlig upphandling.				
Genomförande:	Entreprenaden genomfördes som en totalentreprenad.				
Överlämnande:	Projektet har överlämnats juli 2014-03-05				
Arkivering:					
Lokalförsörjning och Fastighet			Namnförtydligande		
Namnteckning Projektledare			Edward Henry		

**3****Slutredovisning av investeringsprojekt - Upprustning Hantverksgymnasiet, Tullinge (TEF/2015:234)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av rubricerat objekt och överlämnar den till kommunledningsförvaltningen.

Sammanfattning

Projektet avser upprustning av Hantverksgymnasiet. Delvis ny planlösning, upprustning av elinstallationer, ventilation, larm och nya ytskikt. Projektet för Hantverksgymnasiet omfattar åtta olika byggnader. Projektet genomfördes på uppdrag av utbildningsförvaltningen.

Budget för projektet var 31 400 000 kronor och avslutades med 30 520 092 kronor. Avvikelse från budgeten +879 908 kronor. Genom en effektiv planering av projektledaren och verksamheten fick projektet en effektiv produktion. Upprustningen av Hantverksgymnasiet har kostat 8 400 kr/m².

Ärendet

Tekniska förvaltningen överlämnar med en tjänsteskrivelse, daterad 2015-11-26, slutredovisning för upprustning Hantverksgymnasiet.



Referens
Edward Henry
Lars Cha

Mottagare
Tekniska nämnden

Slutredovisning av investeringsprojekt, Upprustning Hantverksgymnasiet, Tullinge.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av rubricerat objekt och överlämnar den till kommunledningsförvaltningen.

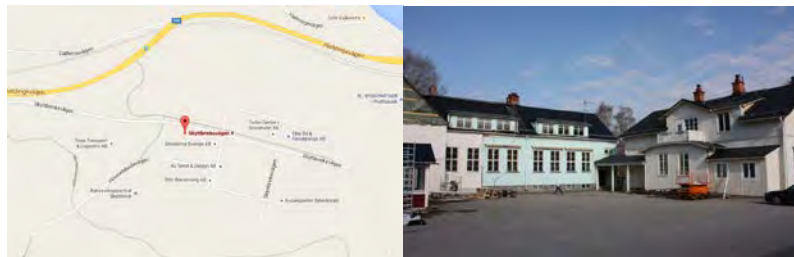
Bakgrund

Projektet avser upprustning av Hantverksgymnasiet. Delvis ny planlösning, upprustning av elinstallationer, ventilation, larm och nya ytskikt. Projektet för Hantverksgymnasiet omfattar åtta olika byggnader. Projektet genomfördes på uppdrag av utbildningsförvaltningen och genomfördes under perioden 2011-2014.

Genomförande av byggprojekt

Verksamheten har genomfört en egen förstudie som har legat till grund för projekteringen. Projekteringen har genomförts med externa konsulter i samarbete med utbildningsförvaltningen. Upphandling har skett enligt lagen om offentlig upphandling och genomfördes som en totalentreprenad. Budget för projektet var 31 400 000 kr och avslutades med 30 520 092 kr.

Avvikelse från budgeten +879 908 kr. Genom en effektiv planering av projektledaren och verksamheten fick projektet en effektiv produktion. Upprustningen av Hantverksgymnasiet har kostat 8 400 kr/m²



Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Tomas Eriksson
Fastighetschef

Lokalförsörjning och fastighet	Slutredovisning	Upprättad: 2015-11-04			
Tekniska nämnden	Projekt 6278	Upprustning Hantverksgymnasiet, Tullinge			
Projektledare: Edward Henry					
Grunduppgifter					
Projektet avser upprustning av Hantverksgymnasiet. Delvis nya planlösning, upprustning av elinstallationer, ventilation, larm och nya ytskikt. Projektet för Hantverksgymnasiet omfattar åtta stycken byggnader. Uppdrag ifrån Utbildningsförvaltningen.					
Entreprenaden upphandlades: Våren 2011					
Slutbesiktning genomfördes: 2014-08-05					
Inflyttning skedde: Löpande inflyttning 2012-2014					
Kostnadsredovisning					
	Ursprunglig budget	Tilläggsbudget	Totalbudget	Utfall	Avvikelse
Förstudie/projektering	0	0	0	-15 200	-15 200
Mark- och exploatering	0	0	0	-11 000 000	-11 000 000
Entreprenad	0	0	0	-18 672 318	-18 672 318
Entreprenadindex	0	0	0		0
Inredning	0	0	0		0
Konstnärlig utsmyckning	0	0	0		0
Intern ränta under byggtid	0	0	0	-769 364	-769 364
Övriga Byggherreomkostn.	0	0	0	-63 210	-63 210
Summa produktionskostnad	-31 400 000	0	-31 400 000	-30 520 092	879 908
Avsättning Garantibesiktning	0	0	0	0	0
Totalsumma	-31 400 000	0	-31 400 000	-30 520 092	879 908
Kommentar budgetutfall					
Budgeten för Hantverksgymnasiet är 31 400 000 kr och avslutades med 30 520 092 kr. En effektiv planering av projektledaren och verksamheten har resulterat i effektiv produktionsgång. Upprustning Hantverksgymnasiet har kostat 8 400 kr/m ²					
Utvärdering av bygg- och projekteringsprocessen					
Förstudie:	Verksamheten har genomfört egen förstudie som har legat till grund för projekteringen.				
Projektering:	Projektering genomfördes med externa upphandlade konsulter. Verksamheten har deltagit projekteringen.				
Upphandling:	Upphandling har skett enligt Lagen om offentlig upphandling.				
Genomförande:	Entreprenaden genomfördes som en totalentreprenad.				
Överlämnande:	Överlämning har skett augusti 2014				
Arkivering:					
Lokalförsörjning och Fastighet Namnteckning Projektledare			Namnförtydligande Edward Henry		



4

Slutredovisning av investeringsprojekt - Boxningslokal Botkyrkahallen (TEF/2015:235)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av rubricerat objekt och överlämnar den till kommunledningsförvaltningen.

Sammanfattning

Ombyggnation och anpassning av befintlig lokal i Botkyrkahallen till boxningslokal på uppdrag av kultur- och fritidsförvaltningen.

Budget för projektet var 6 000 000 kronor och avslutades med 6 468 540 kronor. Avvikelse från budgeten -468 540 kronor. Dolda fel på värme- och avloppsrör upptäcktes inte vid projekteringen och medförde ökade kostnader på 468 540 kronor. Boxningslokalen har kostat 18 400 kr/m².

Ärendet

Tekniska förvaltningen överlämnar med en tjänsteskrivelse, daterad 2015-11-26, slutredovisning för boxningslokal, Botkyrkahallen.



2015-11-26

Dnr TEF/2015:235

Referens
Edward Henry
Lars Cha

Mottagare
Tekniska nämnden

Slutredovisning av investeringsprojekt, Boxningslokal Botkyrkahallen, Hallunda.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av rubricerat objekt och överlämnar den till kommunledningsförvaltningen.

Bakgrund

Ombyggnation och anpassning av befintlig lokal i Botkyrkahallen till boxningslokal på uppdrag av kultur- och fritidsförvaltningen. Projektet genomfördes under perioden 2012-2013.

Genomförande av byggprojekt

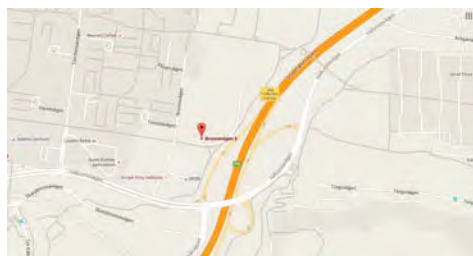
Ingen förstudie har skett. Projekteringen har genomförts med externa konsulter i samråd med kultur- och fritidsförvaltningen.

Entreprenaden upphandlades som en direktupphandling och genomfördes som en totalentreprenad.

Budget för projektet var 6 000 000 kr och avslutades med 6 468 540 kr.

Avvikelse från budgeten -468 540 kr. Dolda fel på värme- och avloppsrör upptäcktes inte vid projekteringen och medförde ökade kostnader på 468 540 kr.

Boxningslokalen har kostat 18 400 kr/m².



Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Tomas Eriksson
Fastighetschef

Lokalförsörjning och fastighet		Slutredovisning		Upprättad:2015-11-04	
Tekniska nämnden		Projekt 6260		Boxningslokal Botkyrkahallen, Hallunda	
Projektledare: Edward Henry					
Grunduppgifter					
Ombyggnation och anpassning av befintlig Botkyrkahallen till boxningslokal i uppdrag av Kultur och fritidsförvaltningen.					
Entreprenaden upphandlades:		Hösten 2012			
Slutbesiktning genomfördes :		2013-07-01			
Inflyttning skedde:		2013-07-12			
Kostnadsredovisning					
	Ursprunglig budget	Tilläggsbudget	Totalbudget	Utfall	Avvikelse
Förstudie/projektering	0	0	0		0
Mark- och exploatering	0	0	0		0
Entreprenad	0	0	0	-6 116 606	-6 116 606
Entreprenadindex	0	0	0		0
Inredning	0	0	0		0
Konstnärlig utsmyckning	0	0	0		0
Intern ränta under byggtid	0	0	0	-341 792	-341 792
Övriga Byggherreomkostn.	0	0	0	-10 142	-10 142
Summa produktionskostnad	-6 000 000	0	-6 000 000	-6 468 540	-468 540
Avsättning Garantibesiktning	0	0	0	0	0
Totalsumma	-6 000 000	0	-6 000 000	-6 468 540	-468 540
Kommentar budgetutfall					
Budgeten för Boxningslokalen är 6 000 000 kr och avslutades med 6 468 540 kr. Avvikelser från budgeten om -468 540 kr avser, flytt av dolda värme och avloppsrör som inte har kunnats upptäcka vid projekteringskedde. Boxningslokalen har kostat 18 400 kr/m2					
Utvärdering av bygg- och projekteringsprocessen					
Förstudie:	Ingen förstudie har skett.				
Projektering:	Projektering genomfördes med externa upphandlade konsulter. Verksamheten har deltagit projekteringen.				
Upphandling:	Entreprenaden upphandlades av dåvarande Byggchefen i form av direktupphandling.				
Genomförande:	Entreprenaden genomfördes som en totalentreprenad.				
Överlämnande:	Projektet har överlämnats juli 2013				
Arkivering:					
Lokalförsörjning och Fastighet Namnteckning Projektledare			Namnförtydligande Edward Henry		

**5****Ekonomisk uppföljning oktober 2015 tekniska nämnden
(TEF/2015:85)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden godkänner den ekonomiska uppföljningen per oktober 2015.

Sammanfattning

Prognosen för helåret 2015 beräknas bli positivt gentemot budget, vilket är en avsevärd skillnad mot senaste prognos. Den främsta förklaringen är att cirka 13 mnkr som klassificerats som kostnader har flyttas till investeringsmedel. Tumba sjukhems underhållskostnader, 8 mnkr, har enligt beslut förts över till investeringsmedel. Kostnaderna i Storstretsskolan, 5 mnkr, har också omklassificerats till investeringsmedel. En överenskommelse finns med utbildningsförvaltningen och beslut beräknas innan årsskiftet.

Avvikelsen på förvaltningschef förklaras av poster som inte är budgeterade 2015. De består dels av lokalhyror för Ekvägen 28 samt ett hyreskontrakt som inte sades upp i rätt tid 2014, Ulvsbergsvägen 9, och dels kostnader för arbetsledning av 400 feriepraktikanter. Övriga enheter prognostiserar positiva avvikelser för 2015.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2015-11-23.



2015-11-23

Dnr TEF/2015:85

Referens
Gunilla MelkerssonMottagare
Tekniska nämnden

Ekonomisk uppföljning oktober 2015 - Tekniska nämnden

Förslag till beslut

Tekniska förvaltningen föreslår att tekniska nämnden beslutar godkänna den ekonomiska uppföljningen per oktober 2015.

Sammanfattning

Prognosen för helåret 2015 beräknas bli positivt gentemot budget, vilket är en avsevärd skillnad mot senaste prognos. Den främsta förklaringen är att ca.13 mnkr som klassificerats som kostnader har flyttas till investeringsmedel. Tumba sjukhems underhållskostnader (8 mnkr) har enligt beslut förts över till investeringsmedel. Kostnaderna i Stuvretsskolan(5 mnkr) har också omklassificerats till investeringsmedel. En överenskommelse finns med utbildningsförvaltningen och beslut beräknas innan årsskiftet.

Avvikelsen på Förvaltningschef förklaras av poster som inte är budgeterade 2015. De består dels av lokalhyror för Ekvägen 28 samt ett hyreskontrakt som inte sades upp i rätt tid 2014 (Ulvbergsvägen 9) och dels kostnader för arbetsledning av 400 feriepraktikanter. Övriga enheter prognostiserar positiva avvikelser för 2015. Nedan visas differens mellan budget och prognos per verksamhetsområde.

Nettoresultat per verksamhet tekniska nämnden

Verksamhet	Utfall Okt 2015 (tkr)	Utfall Jan - Okt 2015 (tkr)	Budget Jan - Okt 2015 (tkr)	Budget 2015 (tkr)	Prognos 10 2015 (tkr)	Diff Budget-Prognos [year], Tkr
Tekniska nämndens adm	-42	-331	-417	-500	-500	0
Va-chef	566	-3 066	0	0	1 631	1 631
Förvalt Chef Tekniska förvaltningen	-711	-4 425	-1 917	-2 300	-5 053	-2 753
Ekonomienheten	63	2 054	1 667	2 000	2 107	107
Städservice	3 139	1 893	0	0	296	296
Fastighetsenheten	1 411	5 288	-1 798	-2 158	2 044	4 202
Teknik och logistik	36	3 994	0	0	517	517
Summa Teknisk nämnd	4 462	5 203	-2 465	-2 958	1 041	3 999

Tekniska förvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Kontaktcenter 08-530 610 00

Direkt 08 530 613 81 / Sms-0761 15 01 92 · E-post gunilla.melkersson@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

2015-11-23

Dnr TEF/2015:85

Resultaträkning tekniska nämnden 2015

Konton tekniska nämnden	Utfall Jan - Okt 2015 (tkr)	Budget Jan - Okt 2015 (tkr)	Budget 2015 (tkr)	Prognos 10 2015 (tkr)	Diff Budget- Prognos [year], Tkr
Taxor och avgifter	86 403	86 583	103 900	107 022	3 122
Bidrag	967	612	735	1 020	285
Övriga intäkter	466 894	465 342	558 411	556 340	-2 071
Interna intäktsfördelningar	18 042	18 350	22 020	17 485	-4 535
Summa Verksamhetens intäkter	572 306	570 888	685 066	681 867	-3 199
Personal	-91 447	-90 768	-108 922	-111 278	-2 356
Övriga verksamhetskostnader	-452 728	-463 938	-556 726	-552 526	4 200
Preliminärbokade fakturor	-8 656				
Interna kostnadsfördelningar	-14 352	-18 647	-22 376	-17 014	5 362
Summa Verksamhetens kostnader	-567 182	-573 353	-688 024	-680 818	7 206
Finansnetto	79			-8	-8
Summa Övriga kostnader och intäkter	79			-8	-8
Summa Netto	5 203	-2 465	-2 958	1 041	3 999

Resultaträkningen som består av alla verksamheter prognostiseras enligt ovan.

* Interna poster bör man analysera tillsammans, eftersom det till stor del är utfördelade kostnader och intäkter internt inom förvaltningen. Om man bortser ifrån interna poster avviker intäkterna endast marginellt. Avvikelsen består dock av både positiva avvikelser och negativa. Va- verksamheten prognostiserar högre intäkter (+3 000 tkr) (taxor och avgifter), som till stor del förklaras av att nya vattenmätare ger bättre resultatet. Övriga intäkter dvs. hyror avviker negativt (-2 071 tkr) och beror på att vissa objekt har tagits i bruk senare än budgeterat (t.ex. Storstretsskolan).

På kostnadssidan, om man som ovan bortser ifrån interna poster prognostiseras en positiv avvikelse på totalt +1 844 tkr (-2 356 tkr + 4 200 tkr). Av detta utgör en negativ prognos på personalkostnaderna (-2 356 tkr). Denna beror på att övertid/jourtid inte budgeterades korrekt. Resterande avvikelser på kostnadssidan prognostiseras bli positiva. Detta främst p g a att kostnaderna för Storstretsskolan och Tumba sjukhem är omklassificerade till investeringar. D v s enligt beslut har investeringsbeloppet utökats vad gäller dessa två objekt. Avseende Storstretsskolan kommer utbildningsförvaltningen att begära driftmedel för den högre hyra som investeringen leder till.

2015-11-23

Dnr TEF/2015:85

Fastighetsenhetens avvikelser övriga kostnader

Orsaken till att denna prognosen visar ett positivt överskott till skillnad från tidigare lämnad, beror dels på omklassificeringar enligt ovan och dels på att vissa budgetposter har varit svåra att kvalitetssäkra. Viss osäkerhet finns dock vad gäller fastighetsenhetens prognos 2015.

Enheten har ca 210 objekt att hantera. Många objekt har smärre avvikelser både positiva och negativa. Nedan redovisas de större avvikelserna. > 1 mnkr.

Storvretskolan, ombyggnation där stora skador upptäcktes i flera byggnader. Beslut om investeringsmedel tas av kommunstyrelsen. En del av kostnaden kommer att klassificeras som investering och därmed finansieras via hyra. En prognostiserad avvikelse i projekt Storvretsskolan om ca - 9,3 mnkr belastade felaktigt Fastighetsenhetens driftbudget. Emellertid är bedömning är att endast 4 mnkr är att betrakta som ren driftkostnad.

Tumba sjukhem, omfattande värdehöjande säkerhetsåtgärder på elanläggningen i fastigheten samt ett akut avloppshaveri med stora skador och mögel som gör att tillagningsköket inte kan användas, har tillsammans genererat en prognostiserad avvikelse om - 8,4 mnkr. De värdehöjande åtgärderna ska klassificeras som investering. Beslut om investeringsmedel tas av kommunfullmäktige i december. Tumba sjukhem är föremål för försäljning.

Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Expedieras till
Kommunledningsförvaltningen
Gunilla Melkersson
Jörgen Skagerdahl



6

Reglemente för tekniska nämnden (TEF/2015:231)

Förslag till beslut

Tekniska nämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar tekniska nämndens förslag till reviderat reglemente för tekniska nämnden.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningens organisation kommer att förändras från den 1 januari 2016. Från och med detta datum kommer tekniska nämnden att ansvara för och samordna det operativa säkerhetsarbetet i kommunen, vilket omfattar att säkra skyddet för organisationens egendom och personal samt att bidra till att tillgodose kommunens behov av försäkringsskydd.

Vidare kommer nämnden att tillhandahålla kommunens internservice omfattande passerkort till anställda i kommunen, skyltning gemensamma utrymmen i kommunhuset, posthantering, skötsel av bilpoolspark, vaktmästar-tjänster i kommunhuset, tryckeri, paket- och varumottagning samt flaggning.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2015-11-20.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.



2015-11-20

Dnr TEF/2015:231

Referens
Olov Lindquist

Mottagare
Tekniska nämnden

Reglemente för tekniska nämnden

Förslag till beslut

Tekniska nämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar tekniska nämndens förslag till reviderat reglemente för tekniska nämnden.

Ärendet

Tekniska förvaltningens organisation kommer från 2016-01-01 att förändras. Från och med detta datum kommer tekniska nämnden att ansvara för och samordna det operativa säkerhetsarbetet i kommunen, vilket omfattar att säkra skyddet för organisationens egendom och personal samt att bidra till att tillgodose kommunens behov av försäkringsskydd.

Vidare kommer nämnden att tillhandahålla kommunens internservice omfattande passerkort till anställda i kommunen, skyltning gemensamma utrymmen i kommunhuset, posthantering, skötsel av bilpoolspark, vaktmästartjänster i kommunhuset, tryckeri, paket- och varumottagning samt flaggning.

Tekniska nämndens reglemente behöver därför revideras. Revideringarna framgår av bifogad handling.

Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef



REGLEMENTE FÖR TEKNISKA NÄMNDEN

Tekniska nämndens ansvarsområde och uppgifter regleras i detta reglemente.

Nämnden ska kunskaps- och kompetensmässigt stödja kommunstyrelsen i den strategiska utvecklingen i kommunen.

Nämndens verksamhetsområde

§ 1

Tekniska nämnden är ansvarig för verksamheterna vatten och avlopp, fastighetsförvaltning och husbyggnad, städservice, teknik och logistik, **operativa säkerhetsarbetet och att tillhandahålla kommunens internservice.**

Det åligger nämnden att:

- 1 fullgöra vad som åligger huvudman enligt lag om allmänna vattentjänster,
- 2 förvalta kommunens vatten- och avloppsanläggningar,
- 3 fortlöpande svara för utbyggnad, drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningarna, inom ramen för anvisade medel,
- 4 initiera och bereda ärenden om inrättande av vattenskyddsområden enligt 7 kap. miljöbalken,
- 5 utöva det samlade ägaransvaret för kommunens byggnader, inbegripet förvaltningen, upplåtelse och uppsägning av byggnader samt lokaler inom nämndens förvaltningsområde
- 6 ansvara för genomförandet av beslutade nybyggnationer och andra husbyggnadsåtgärder,
- 7 ansvara för städning av de lokaler som kommunen disponerar,
- 8 fastställa riktlinjer för städstandard,
- 9 utföra städtjänster på beställning av kommunens förvaltningar,
- 10 efter interna överenskommelser inom kommunen, utföra gatu- och vinterunderhåll på kommunens gator samt markskötsel på kommunens mark,



- 11 ansvara för och tillhandahålla transportservice (transportcentral) till den kommunala organisationen,
- 12 ansvara för kommunens fordon och maskiner (inköp, anpassningar, skadehantering och avyttring),
- 13 tillhandhålla fordonsverkstad för kommunens fordon,
- 14 ansvara för och samordna det operativa säkerhetsarbetet i kommunen, vilket omfattar att säkra skyddet för organisationens egendom och personal samt att bidra till att tillgodose kommunens behov av försäkringsskydd,
- 15 tillhandahålla kommunens internservice omfattande passerkort till anställda i kommunen, skyltning gemensamma utrymmen i kommunhuset, posthantering, skötsel av bilpoolspark, vaktmästartjänster i kommunhuset, tryckeri, paket- och varumottagning samt flaggning
- 16 aktivt arbeta för att effektivisera den egna verksamheten,
- 17 avge yttrande i ärenden som remitterats till nämnden,
- 18 följa utvecklingen inom nämndens verksamhetsområde och framföra synpunkter till berörda myndigheter om nämnden anser det påkallat,
- 19 i övrigt utföra de förvaltnings- och verkställighetsuppgifter som kommunfullmäktige överlämnar till nämnden.

§ 2

Nämnden ska se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de föreskrifter som anges i lagar och förordningar, de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt bestämmelserna i detta reglemente.

3 §

Inom ramen för lag och avtal samt av kommunstyrelsen angivna riktlinjer, ska nämnden, i egenskap av personalmyndighet för tekniska förvaltningen, besluta i personalärenden. Undantag gäller för ärenden där beslutsrätten åvilar kommunstyrelsen.

Sammansättning

§ 4



Nämnden består av elva (11) ledamöter och elva (11) ersättare. Mandatperioden är fyra år räknat från och med den 1 januari året efter det år då val av kommunfullmäktige har ägt rum.

Kommunfullmäktige utser ordförande, 1:e vice ordförande och 2:e vice ordförande som tjänstgör under den löpande mandatperioden.

Föredragningslista

§ 5

Inför sammanträde ska ordföranden upprätta en föredragningslista.

Kallelse till sammanträdena

§ 6

Ordföranden ansvarar för att kallelse utfärdas till sammanträde.

Kallelsen ska vara skriftlig och innehålla uppgift om tid och plats för sammanträdet samt en föredragningslista.

Kallelsen ska på ett lämpligt sätt tillställas varje ledamot och ersättare senast sju (7) dagar före sammanträdesdagen.

Kallelsen bör åtföljas av förslag till beslut och handlingar som ger information om ärendena på föredragningslistan. Tillägg till föredragningslistan ska tillställas ledamöter och ersättare senast tre (3) dagar före sammanträdet. Ett ärende som inte har tagits med på föredragningslistan får tas upp till avgörande på sammanträde endast om alla ledamöter är ense om detta.

När varken ordföranden eller en vice ordförande kan kalla till sammanträde, ska den till åldern äldste ledamoten kalla nämnden till sammanträde.

Tid och plats för sammanträde

§ 7

Nämnden sammanträder på tid och plats som nämnden bestämmer och när minst en tredjedel av nämndens ledamöter begär det eller ordförande anser att det behövs.

Ärendenas beredning



§ 8

Ordföranden ansvarar för att de ärenden som ska handläggas av nämnden bereds och föredras i vederbörlig ordning.

Förhinder att delta i ett sammanträde

§ 9

En ledamot som inte kan delta i ett sammanträde eller i en del av ett sammanträde, ska snarast anmäla det till nämndens sekreterare.

Ersättarnas tjänstgöring

§ 10

Om en ledamot inte kan delta i ett sammanträde ska en ersättare tjänstgöra i ledamotens ställe.

En ledamot som kommer under ett pågående sammanträde har rätt att tjänstgöra även om en ersättare har trätt in i ledamotens ställe.

Om inte ersättarna väljs proportionellt ska ersättarna tjänstgöra i den turordning som fullmäktige fastställer.

En ersättare som har börjat tjänstgöra har dock alltid företräde oberoende av turordningen. Om styrkebalansen mellan partierna skulle påverkas av detta får en ersättare som kommer under pågående sammanträde träda in i stället för en ersättare längre ner i turordningen. En ersättare som inte tjänstgör har rätt att delta i överläggningarna.

§ 11

En ledamot eller en ersättare som har avbrutit sin tjänstgöring på grund av jäv i ett ärende får åter tjänstgöra, sedan ärendet har handlagts.

En ledamot som har avbrutit tjänstgöringen en gång under ett sammanträde på grund av annat hinder än jäv, får åter tjänstgöra bara om ersättarens inträde har påverkat styrkebalansen mellan partierna.

Ersättare för ordföranden

§ 12



Om varken ordföranden eller en vice ordförande kan delta i ett helt sammanträde eller i en del av ett sammanträde utser nämnden en annan ledamot att leda sammanträdet. Fram till dess fullgör den till åldern äldste ledamoten ordförandens uppgifter.

Om ordföranden på grund av sjukdom eller av annat skäl är hindrad att fullgöra uppdraget för en längre tid får nämnden utse en annan ledamot att vara ersättare för ordföranden. Ersättaren fullgör ordförandens samtliga uppgifter.



Jäv

§ 13

En ledamot, ersättare eller anställd som är jävig i ett ärende får inte delta eller närvara vid handläggningen av ärendet i nämnden. Den som kan antas vara jävig i ett ärende skall självständigt ge det till känna (se 6 kap. 24-27 §§ kommunallagen).

Justering av protokoll

§ 14

Protokollet justeras av ordföranden och minst en ledamot.

Nämnden kan besluta att en paragraf i protokollet ska justeras omedelbart. Paragrafen bör redovisas skriftligt innan nämnden justerar den.

Reservation - särskilt yttrande, protokollsanteckning

§ 15

Om en ledamot har reserverat sig mot ett beslut och ledamoten vill motivera reservationen ska ledamoten göra det i form av en skriftlig reservation. Reservationen ska lämnas till nämndens sekreterare före justering av protokollet.

En ledamot och en ersättare har rätt att lämna ett särskilt yttrande. Ledamoten/ersättaren ska innan sammanträdet avslutas anmäla att ett yttrande kommer att avges och yttrandet ska lämnas till sekreteraren före protokollsjusteringen. Dessutom har en ledamot och en ersättare rätt att i protokollet få intaget en kort meningsyttring (protokollsanteckning).

Ordförandens uppgifter

§ 16

Utöver vad som föreskrivs i kommunallagen och i övriga delar av detta reglemente om ordförandens uppgifter, ska nämndens ordförande:

- 1 representera nämnden vid uppvaktningar hos myndigheter och vid andra liknande tillfällen,



- 2 ansvara för beredningen av de ärenden som nämnden ska behandla och lägga fram förslag till beslut,
- 3 vara tillgänglig för allmänheten i rimlig omfattning, samt
- 4 bevaka att nämndens uppgifter fullgörs.

Företräda nämnden

§ 17

Nämnden får, utan särskilt bemyndigande av kommunfullmäktige, själv eller genom ombud föra kommunens talan i mål och ärenden som faller inom nämndens verksamhetsområde. Nämnden får i sådana mål, med för kommunen bindande verkan, träffa överenskommelse och sluta avtal samt anta ackord.

§ 18

Med den behörighet och de begränsningar som kommunfullmäktige fastställer och/eller som följer av lag, har nämnden också rätt att inom eget verksamhetsområde avskriva fordran.

Delgivning

§ 19

Delgivning med nämnden sker med ordföranden eller med den eller de som nämnden utser.

Laglighetsprövning

§ 20

Nämnden skall omgående underrätta kommunstyrelsen om beslut av nämnden, efter laglighetsprövning enligt kommunallagen, blivit upphävt.

Nämndens förvaltning

§ 21

Nämnden biträds av tekniska förvaltningen.



Undertecknande av handlingar

§ 22

Handlingar/skrivelser från en nämnd skall på nämndens vägnar undertecknas av ordförande. Vid förfall för ordförande inträder vice ordförande och vid förfall för denne den ledamot som nämnden utser. På samma sätt undertecknas avtal och liknande handlingar.

Nämnden får även uppdra åt ledamot eller tjänsteman att enligt av nämnden lämnade direktiv underteckna handlingar på nämndens vägnar.

§ 23

Beslut som fattas med stöd av delegation samt skrivelser, avtal och andra handlingar som upprättas med anledning därav undertecknas av den som fattat beslutet eller den som utses därtill.

Förvaring av handlingar

§ 24

Nämnden svarar för vård och förvaring av verksamhetens arkivhandlingar enligt arkivlagen, arkivreglemente och upprättad dokumenthanteringsplan. Värdehandlingar skall förvaras på betryggande sätt.

Personregister

§ 25

Tekniska nämnden är personuppgiftsansvarig för de behandlingar av personuppgifter som sker inom ramen för nämndens verksamhetsområde.

Administrativa regler

§ 26

Nämnden ansvarar för att administrationen av dess verksamhet i alla avseenden fullt ut motsvarar de krav som kommer till uttryck i det offentligrättsliga regelverket som framgår av bland annat kommunallagen, förvaltningslagen, lagen om kommunal redovisning, tryckfrihetsförordningen, sekretesslagen, arkivlagen, upphandlingslagstiftningen samt personuppgiftslagen.



Taxor

§ 27

Nämnden äger rätt att fastställa taxor inom sitt verksamhetsområde. Nya taxor eller förändringar av principiell betydelse ska dock beslutas av kommunfullmäktige.

Delegation

§ 28

Nämnden får uppdra åt ett utskott eller åt en ledamot eller ersättare eller åt en anställd hos kommunen att besluta på nämndens vägnar i de ärenden som nämnden bedömer som lämpliga.

Av nämnden delegerad beslutanderätt får inte utövas i ärende av principiell innebörd eller av större vikt.

Delegationsbeslut skall anmälas till nämnden som, i sin delegationsordning, bestämmer i vilken ordning och på vilket sätt detta skall ske.

§ 29

Det är nämndens ansvar att kontrollera att förtroendevalda och anställda utövar sin beslutanderätt på ett korrekt sätt. Om så inte sker åligger det nämnden att tillse att nödvändiga åtgärder vidtas.

Särskilda bestämmelser

§ 30

Nämnden ska samarbeta med de kommunala nämnder och andra myndigheter som är berörda av nämndens verksamhet.

**7****Yttrande över motion - Minska kostnaderna för det akuta fastighetsunderhållet (TEF/2015:153)****Förslag till beslut**

Tekniska nämndens förslag till kommunfullmäktige:

Motionen är besvarad.

Sammanfattning

I årets budget finns cirka 24,5 mnkr för avhjälpande underhåll. Eftersom många av dessa åtgärder måste genomföras omgående, så är det avhjälpande underhållet svårt att planera.

För närvarande ses behovet av det planerade underhållet över och noggranna prioriteringar görs av detsamma. En sådan planering görs för att tydliggöra det uppdämda behovet. Med en långsiktig plan kan det akuta fastighetsunderhållet minska på sikt. Framtagande av underhållsplan beräknas färdigställas under första kvartalet 2016.

Ärendet

Tekniska nämnden har fått i uppdrag att yttra sig över en motion, väckt i kommunfullmäktige av Moderaterna, om att minska kostnaderna för det akuta fastighetsunderhållet.

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2015-10-27.



2015-10-27

Dnr TEF/2015:153

Referens
Olov Lindquist

Mottagare
Tekniska nämnden

Yttrande över motion om att minska kostnaderna för det akuta fastighetsunderhållet

Förslag till beslut

Tekniska nämndens förslag till kommunfullmäktige:

Motionen är besvarad.

Ärendet

Tekniska nämnden har fått i uppdrag att yttra sig över en motion om att minska kostnaderna för det akuta fastighetsunderhållet. I motionen yrkas att kommunfullmäktige ska uppdra åt tekniska nämnden att ta fram en prioriteringsplan över behovet av det akuta underhållet, att anslå medel för förebyggande av akut underhåll, samt att efter varje år ska en utvärdering göras samt beslut tas om satsningen ska fortsätta ett år till.

Yttrande

I årets budget finns ca 24,5 mnkr för avhjälpande underhåll, (eller om man så vill, det akuta fastighetsunderhållet). Eftersom många av dessa åtgärder måste genomföras omgående, så är det avhjälpande underhållet svårt att planera.

För närvarande ser vi över behovet av det planerade underhållet och gör noggranna prioriteringar av detsamma. En sådan planering görs för att tydliggöra det uppdämda behovet. Med en långsiktig plan kan det akuta fastighetsunderhållet minska på sikt. Framtagande av underhållsplan beräknas färdigställas under första kvartalet 2016.

Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Tomas Eriksson
Fastighetschef



MOTION

2015-05-28

Kommunfullmäktige

Minska kostnaderna för det akuta fastighetsunderhållet

Tekniska nämndens kostnader för akut underhåll ökar kraftigt efter flera år med underdimensionerat akut och planerat underhåll. Till skillnad från investeringar (även komponentbyte kan ingå) där kostnaden kan läggas på hyrorna och skrivs av enligt nuvarande regler, kan akut underhåll inte läggas på hyrorna och inte heller skrivs av - utan belastar årets bokslut.

För att komma ikapp med det akuta underhållet skulle en punktinsats under några få år lösa problemet och leda till att kostnaden för akut underhåll minskas drastiskt efter insatsen.

Vi menar att det är bättre att låna pengarna nu för att snabbare åtgärda det eftersatta underhållet, framför att göra det över en längre tid, som är den nuvarande underhållsplanen.

Som ett tankeexempel: Tar vi kostnaderna över t.ex. fyra år så får vi inte lika stora totala räntekostnader som om vi åtgärdar problemen över t.ex. tio eller femton år.

Det finns undersökningar, t.ex. Bilaga 1, underhåll från 2009 (Samhällsbyggnadsnämnden och Tekniska nämnden), eller en Kulturmiljöinventering från 1988 (Kulturnämnden). Det finns även, enligt uppgift, arbetsmaterial om underhållsbehov från 2013 som Tekniska nämnden bör ta hänsyn i arbetet med en prioriteringsplan, som ska godkännas, innan insatsen med medel utöver de budgeterade påbörjas.

Vi föreslår kommunfullmäktige besluta

- att₁ uppdra åt Tekniska nämnden att ta fram en prioriteringsplan över behovet av det akuta underhållet,
- att₂ anslå medel för förebyggande av akut underhåll, under fyra år till att börja med, samt
- att₃ efter varje år skall en utvärdering göras samt beslut tas om satsningen ska fortsätta ett år till.

Jimmy Baker

Andrei Ignat

**8****Särtaxa och verksamhetsområde i Eldtomta, Grödinge
(TEF/2015:192)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens förslag om sär-
taxeavgift och verksamhetsområde för vatten och spillvatten i Eldtomta.

Tekniska nämnden överlämnar förslag om sär-
taxeavgift och verksamhets-
område för vatten och spillvatten i Eldtomta till kommunfullmäktige för be-
slut. Den beslutade sär-
taxeavgiften och verksamhetsområde börjar gälla från
och med att beslut i kommunfullmäktige har fattats.

Sammanfattning

Villkoren för anslutnings- och brukningsavgifter inom verksamhetsområdet
regleras i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) samt i Bot-
kyrka kommuns VA-taxa. Tillämpningen av eventuell sär-
taxa enligt 31 §
LAV ska vara konsekvent och kunna motiveras utifrån beaktansvärda kost-
nadsskillnader och särskilda omständigheter som ger upphov till dessa skill-
nader.

Syftet med anslutningsavgifter är att minska huvudmannens lånebehov ge-
nom att berörda fastighetsägare betalar engångsavgift som helt eller delvis
täcker investeringsbeloppet vid utbyggnaden.

Den investering för VA-utbyggnaden som ska ingå i kostnadsunderlaget
uppgår till cirka 3 200 000 kronor. Den totala inkomsten med normal taxa
uppgår till cirka 1 340 000 kronor, vilket ger en täckningsgrad på ca 42 %.
Genom att ta ut sär-
taxa få vi en täckningsgrad på 76 %.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad
2015-10-09.



2015-10-09

Dnr TEF/2015:192

Referens
John Staberg

Mottagare
Tekniska nämnden

Särtaxa och verksamhetsområde i Eldtomta Grödinge

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens förslag om sär-taxeavgift och verksamhetsområde för vatten och spillvatten Eldtomta.

Tekniska nämnden överlämnar särtaxeavgiften och förslag på verksamhets-område för vatten och spillvatten i Eldtomta till kommunfullmäktige för be-slut. Den beslutade särtaxeavgiften och verksamhetsområde börjar gälla från och med att beslut i kommunfullmäktige har fattats.

Sammanfattning

Villkoren för anslutnings- och bruksavgifter inom verksamhetsområdet regleras i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) samt i Bot-kyrka kommuns VA-taxa. Tillämpningen av eventuell särtaxa enligt 31§ LAV ska vara konsekvent och kunna motiveras utifrån beaktansvärda kost-nadsskillnader och särskilda omständigheter som ger upphov till dessa skill-nader.

Syftet med anslutningsavgifter är att minska huvudmannens lånebehov ge-nom att berörda fastighetsägare betalar engångsavgift som helt eller delvis täcker investeringsbeloppet vid utbyggnaden.

Den investering för VA-utbyggnaden som ska ingå i kostnadsunderlaget uppgår till ca 3 200 000 kr. Den totala inkomsten med normal taxa uppgår till ca 1 340 000 kr, vilket ger en täckningsgrad på ca 42%. Genom att ta ut särtaxa få vi en täckningsgrad på 76 %.

Särtaxans avgiftsstorlek

VA-utbyggnaden omfattar de ledningssträckor som visas i figur 1 nedan. Den grönmärkade sträckan ansluter området till Syvabs avloppstunnel och kommer i framtiden att kunna nyttjas av fler områden. Den ingår därför inte i kostnadsunderlaget för fastigheterna i Eldtomta. De gulmärkade sträck-orna är nödvändiga för Eldtomta och kommer inte att kunna nyttjas för andra fastigheter. De ska därför ingå i kostnadsunderlaget. På kartan marke-ras också de 11 fastigheter som ska anslutas, bland dessa en båtklubb som

markerats med nr 11. Dessa föreslås ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.



Figur 1: VA-utbyggnad i Eldtomta

I tabell nedan anges total anslutningsavgift för de 11 fastigheter som är berörda av projektet. Fastigheter med tomtyta större än ca 2 800 m² debiteras med maximal avgift. Eldtomta 2:25 och 2:12 (båtklubben) är obebyggda och därför debiteras inte lägenhetsavgift.

I tabellen nedan: Utfall per fastighet av förslag till särtaxa för Eldtomta

Fastighet	Area m ²	Belopp, normaltaxa		Belopp, särtaxa	
		Inkl. moms	Exkl. moms	Inkl. moms	Exkl. moms
Eldtomta 2:20	3 551	180 286	144 229	296 943	237 555
Eldtomta 2:28	2 967	168 798	135 039	296 943	237 555
Eldtomta 2:29	2 593	158 883	127 107	285 952	228 762
Eldtomta 2:27	2 660	160 660	128 528	289 505	231 604
Eldtomta 2:26	3 156	173 809	139 047	296 943	237 555
Eldtomta 2:30	3 205	175 108	140 086	296 943	237 555
Eldtomta 2:19	2 555	157 876	126 301	283 938	227 150
Näs 1:204	2 503	156 498	125 198	281 181	224 945
Näs 1:17	2 400	153 767	123 014	275 720	220 576
Eldtomta 2:25	4 243	95 446	76 357	212 103	169 683
Eldtomta 2:12	7 050	95 446	76 357	212 103	169 683
Totalt			1 341 261		2 422 620

2015-10-09

Dnr TEF/2015:192

Verksamhetsområde

När fastigheter utanför verksamhetsområdet ansluts till den allmänna VA-anläggningen behöver avgifter och andra villkor regleras i särskilda avtal därav ska det inrättas verksamhetsområde för Eldtomta fastigheterna.

Kommunen bestämmer enligt §2 vattentjänstlagen vilka vattentjänster som ska gälla inom ett geografiskt område. För verksamhetsområde Eldtomta fastigheterna gäller endast vatten och spillvattentjänster för nedanstående fastigheter och att särtaxa gäller inom området.

Fastighet	Area	Belopp, normaltaxa		Belopp, särtaxa	
		Inkl. moms	Exkl. moms	Inkl. moms	Exkl. moms
	m ²				
Eldtomta 2:20	3 551	180 286	144 229	296 943	237 555
Eldtomta 2:28	2 967	168 798	135 039	296 943	237 555
Eldtomta 2:29	2 593	158 883	127 107	285 952	228 762
Eldtomta 2:27	2 660	160 660	128 528	289 505	231 604
Eldtomta 2:26	3 156	173 809	139 047	296 943	237 555
Eldtomta 2:30	3 205	175 108	140 086	296 943	237 555
Eldtomta 2:19	2 555	157 876	126 301	283 938	227 150
Näs 1:204	2 503	156 498	125 198	281 181	224 945
Näs 1:17	2 400	153 767	123 014	275 720	220 576
Eldtomta 2:25	4 243	95 446	76 357	212 103	169 683
Eldtomta 2:12	7 050	95 446	76 357	212 103	169 683
Totalt			1 341 261		2 422 620

Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

John Staberg
VA-chef

Expedieras till
Samhällsbyggnadsnämnden
Miljö och Hälsoskyddsnämnden

Krister Törneke

2015-10-08

Anslutningsavgifter vid VA-utbyggnad i Grödinge

Bakgrund

Botkyrka kommun planerar utbyggnad av vatten- och avloppsförsörjningen i delar av Grödinge. Huvudsyftet med utbyggnaden är att tillgodose behovet av vattenförsörjning och avlopp i Kagghamra och delar av Sibble som idag saknar allmän VA-försörjning. Utbyggnaden innefattar en huvudvattenledning från Vårsta längs väg 225 och landsvägen till Eldtomta och en avgrening vid Bullsta mot Kagghamra samt huvudavloppsledningar längs delar av dessa sträckor (se kartbilaga). Detta möjliggör anslutning av ytterligare bebyggelse längs huvudledningarna och skapar förutsättningar för vidare VA-utbyggnad i Grödinge.

I detta PM klagörs principerna för de anslutningsavgifter¹ som ska debiteras berörda fastigheter, och utifrån dessa principer föreslås lämpliga nivåer i de fall där detta inte direkt framgår av kommunens VA-taxa.

Förutsättningar

Villkoren för anslutnings- och bruksavgifter inom verksamhetsområdet regleras i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) samt i Botkyrka kommuns VA-taxa. Tillämpningen av eventuell sär taxa enligt 31 § LAV ska vara konsekvent och kunna motiveras utifrån beaktansvärda kostnadsskillnader och särskilda omständigheter som ger upphov till dessa skillnader.

När fastigheter utanför verksamhetsområdet ansluts till den allmänna VA-anläggningen behöver avgifter och andra villkor regleras i särskilda avtal. Dessa bör utformas så att villkoren så långt som möjligt uppfattas som skäliga och rättvisa i förhållande till dem som ingår i verksamhetsområdet samtidigt som det inte får medföra ökade kostnader för VA-kollektivet.

Syftet med anslutningsavgifter är att minska huvudmannens lånebehov genom att berörda fastighetsägare betalar engångsavgift som helt eller delvis täcker investeringsbeloppet vid utbyggnaden. Den andel av investeringen som täcks av anslutningsavgifter benämns ofta *täckningsgrad*. Om täckningsgraden är lägre än 100% uppstår ett underskott som finansieras på vanligt sätt genom lån och betalas av hela va-kollektivet via bruksavgifterna.

Den planerade utbyggnaden i Grödinge innebär att en rad olika typfall uppstår:

- Fastigheter inom blivande verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Avgifterna regleras av kommunens VA-taxa.
- Fastigheter inom blivande verksamhetsområde där stora kostnadsskillnader uppstår på grund av särskilda omständigheter. Så kallad sär taxa tillämpas enligt 31 § LAV.

¹ I detta PM används genomgående begreppet "anslutningsavgift" eftersom detta används i kommunens VA-taxa. Många kommuner använder istället begreppet "anläggningsavgift" för att tydliggöra att avgiften inte endast avser kostnaden för själva anslutningen utan också ska täcka nödvändiga investeringar i hela VA-anläggningen.

- Fastigheter utanför verksamhetsområdet som erbjuds möjlighet att ansluta till kommunens ledningar i närheten. Avgiften regleras då i särskilt avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.
- Grupper av fastigheter utanför verksamhetsområdet som erbjuds möjlighet att ansluta till kommunens ledningar på ett visst avstånd. De har möjlighet att bilda en samfällighetsförening som kan teckna avtal med kommunen om en gemensam anslutning.
- Fastigheter som enbart är anslutna till allmän avloppsförsörjning och genom utbyggnaden får möjlighet att även ansluta till allmän vattenförsörjning. Villkoren beror på om fastigheten ingår i det nya verksamhetsområdet även för vattenförsörjning.

För att underlätta och tydliggöra kommunens beslut om tillämpningen av de olika typfallen och fastställa de avgifter som ska debiteras, föreslås att ställningstaganden görs i följande ordning:

1. Beslut om verksamhetsområde för spillvatten och vatten
2. Beslut om eventuell särtaxa för vissa fastigheter inom verksamhetsområdet
3. Beslut om villkor för anslutning av fastigheter som inte ingår i verksamhetsområdet

Förslag till principer

1 Beslut om verksamhetsområde för vatten och spillvatten

Beslutet grundar sig på kommunens bedömning enligt 6§ LAV:

”Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, skall kommunen

1. *bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och*
2. *se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va-anläggning.”*

Kommunen har uppenbarligen redan bedömt att det finns behov enligt 6§ LAV i delar av Grödinge. I annat fall skulle den planerade utbyggnaden inte varit aktuell. Den avgörande frågan är vilka fastigheter som ska ingå i detta ”större sammanhang” och i vilken utsträckning behovet gäller både vattenförsörjning och avlopp.

Alla fastigheter som ingår i verksamhetsområdet ska betala avgift enligt kommunens VA-taxa, oavsett om fastigheten ansluts eller ej. Lägenhetsavgiften (avgift D i VA-taxan) debiteras dock endast bebyggda fastigheter som faktiskt ansluts till vatten respektive spillvatten.

Om ett befintligt verksamhetsområde utökas till att omfatta fler vattentjänster, ska tilläggsavgifter debiteras. VA-taxan ger inte besked om hur dessa ska beräknas. Det bör göras med hänsyn

till VA-taxans konstruktion då det ursprungliga verksamhetsområdet inrättades och dess nuvarande konstruktion.

2 Beslut om eventuell sär taxa för vissa fastigheter inom verksamhetsområdet

Kommunen behöver bedöma om avgifterna enligt VA-taxan är tillräckliga eller om sär taxa behöver tillämpas för vissa fastigheter. Till detta behöver kostnadsunderlaget för VA-utbyggnaden fastställas och fördelas mellan de berörda fastigheterna. En avgörande fråga är vilka delar av investeringen som ska ingå i underlaget och vilka delar som ska anses vara gemensamma för hela VA-kollektivet i kommunen.

Den nya vattenledningen från Vårsta till Eldtomta kommer att utgöra en huvudledning i kommunens framtida VA-system och möjliggör anslutning av ytterligare områden i framtiden. Det är därför inte rimligt att den belastar de fastigheter som berörs just i detta skede. Om vattenledningen mellan Bullsta och Kagghamra kan utgöra en del i ett framtida cirkulationssystem för vatten bör inte heller den ledningen belasta fastigheterna i den aktuella utbyggnaden. Samma princip bör gälla för spillvattenledningar längs dessa sträckor.

Därmed ska endast investeringarna inom respektive utbyggnadsområde utgöra underlag för att beräkna avgifterna. Särskilda omständigheter som kan medföra kostnadsskillnader kan till exempel vara svåra byggförhållanden (trånga passager eller liknande), mycket berg eller stort avstånd mellan fastigheterna. Om avstånden beror på tomtstorlek ska det dock återspeglas genom tomtteavgiften i den ordinarie VA-taxan.

Lämplig anslutningsavgift med sär taxa kan beräknas på följande sätt:

$$A_{\text{sär taxa}} = \frac{A_{\text{normal}}}{I_{\text{normal}}} \cdot I_{\text{aktuell}}$$

$A_{\text{sär taxa}}$ Anslutningsavgift för aktuell fastighet med sär taxa

A_{normal} Ordinarie anslutningsavgift för aktuell fastighet enligt VA-taxan

I_{normal} Investering för motsvarande fastighet vid "normal" VA-utbyggnad

I_{aktuell} Fördelad investering för den aktuella fastigheten

Kvoten $\frac{A_{\text{normal}}}{I_{\text{normal}}}$ motsvarar täckningsgraden för normal utbyggnad. Motsvarande täckningsgrad för den aktuella utbyggnaden är $\frac{A_{\text{sär taxa}}}{I_{\text{aktuell}}}$. Av resonemanget framgår att samma täckningsgrad ska eftersträvas vid sär taxa som vid normal utbyggnad. Har man inte full täckningsgrad genom ordinarie VA-taxa vid normal utbyggnad ska man med andra ord inte heller debitera sär taxa som ger full täckningsgrad. Täckningsgraden för normal utbyggnad är inte känd, men det finns skäl att anta att den är lägre än 100%.

Ytterligare ett villkor för sär taxa är att kostnadsskillnaderna är "beaktansvärda". Detta har ofta tolkats som att I_{aktuell} ska vara minst 30% större (eller mindre) än I_{normal} .

Vid tillämpning av särtaxa ska VA-taxans normala parametrar användas. De så kallade nyttoparametrarna ändamålsavgift och lägenhetsavgift bör inte skilja sig från normaltaxan. Däremot kan kostnadsparametrarna (grundavgift och tomtavgift) vara betydligt högre, eftersom det är kostnadsskillnaden som motiverar särtaxa.

3 Beslut om villkor för anslutning av fastigheter som inte ingår i verksamhetsområdet

Villkoren för dessa fastigheter regleras inte i kommunens VA-taxa utan ska framgå tydligt i särskilda avtal. Det vanligaste skälet att ansluta fastigheter utanför verksamhetsområdet är att det är ekonomiskt fördelaktigt både för fastighetsägaren (jämfört med andra alternativ) och för VA-kollektivet.

Kommunen ska enligt 2§ 2 kap kommunallagen (1991:900) ”behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat”. Det innebär att de villkor som bestäms i ett avtal ska vara ”skäliga och rättvisa” i förhållande till andra avtal och till villkoren som gäller inom verksamhetsområdet. Utifrån detta föreslås följande principer:

1. Om en förbindelsepunkt erbjuds i fastighetens omedelbara närhet ska anslutningsavgiften vara densamma som om VA-taxan hade varit tillämplig.
2. Om en förbindelsepunkt erbjuds med visst avstånd från fastigheten är det skäligt att avgiften reduceras med ett belopp som motsvarar hela eller del av tomtavgiften.
3. Om flera fastigheter erbjuds en gemensam förbindelsepunkt delas grundavgiften och ändamålsavgiften mellan fastigheterna på samma sätt som om VA-taxan hade varit tillämplig. De förväntas då bilda en gemensamhetsanläggning för att kunna nyttja den gemensamma förbindelsepunkten. Avtal tecknas mellan kommunen och den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

I samtliga fall ska avtalen reglera vad som ska gälla om verksamhetsområdet i framtiden utvidgas så att det omfattar berörda fastigheter.

Förslag till tillämpning av principerna

Eldtoma

VA-utbyggnaden omfattar de ledningssträckor som visas i figur 1 nedan. Den grönmarkerade sträckan ansluter området till Syvabs avloppstunnel och kommer i framtiden att kunna nyttjas av fler områden. Den ingår därför inte i kostnadsunderlaget för fastigheterna i Eldtomta. De gulmarkerade sträckorna är nödvändiga för Eldtomta och kommer inte att kunna nyttjas för andra fastigheter. De ska därför ingå i kostnadsunderlaget. På kartan markeras också de 11 fastigheter som ska anslutas, bland dessa en båtklubb som markerats med nr 11. Dessa föreslås ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.



Figur 1: VA-utbyggnad i Eldtomta

Den investering för VA-utbyggnaden som ska ingå i kostnadsunderlaget uppgår till ca [3 200 000](#) kr. Den totala inkomsten med normal taxa uppgår till ca 1 340 000 kr, vilket ger en täckningsgrad på ca [42%](#). [Om de två obebyggda tomterna skulle bebyggas med ett bostadshus skulle inkomsten öka med ca 140 000 kr och täckningsgraden till 46%.](#)

Detta ska jämföras med täckningsgraden vid "normal VA-utbyggnad", som dock inte är känd. För att uppnå en täckningsgrad på 80%, som kan bedömas vara rimligt, behöver anslutningsavgiften enligt sär taxa vara ca [75%](#) högre än normaltaxa. De särskilda omständigheter som ger upphov till sär taxa är i första hand den långa ledningslängden fördelat på antalet fastigheter.

Detta kan uppnås på flera sätt. Det är lämpligt att endast justera taxans kostnadsparametrar grundavgift och tomtteavgift. I tabell 1 nedan föreslås en nivå på avgiftsparametrarna som ger ca 80% täckningsgrad [då samtliga fastigheter är bebyggda](#). Även [det maximala](#) utfallet för [en](#)

[fastighet](#) anges. Maximal avgift tas ut vid ca 2800 m² tomtyta². Båtklubben debiteras [tills vidare som obebyggd fastighet, men när anslutning sker bör avgiften återspegla det faktiska nyttjandet. Kommunens VA-taxa för industrifastigheter kommer inte att vara tillämplig, eftersom den är baserad på byggnadsyta. Det bör därför utformas en särskild avgift för båtklubbar.](#)

Tabell 1: Förslag till sär taxa för Eldtomta

		Belopp, normaltata		Belopp, sär taxa		Faktor
		Inkl. moms	Exkl. moms	Inkl. moms	Exkl. moms	
A	Grundavgift	26 513	21 210	<u>84 842</u>	<u>67 873</u>	<u>3,2</u>
B	Ändamålsavgift	21 210	16 968	<u>21 210</u>	<u>16 968</u>	1
C	Tomtyteavgift (kr/m ²)	26,51	21,21	<u>148 456</u>	<u>118 765</u>	<u>2</u>
D	Lägenhetsavgift	42 420	33 936	<u>42 420</u>	<u>33 936</u>	1
Totalt, max		180 286	144 229	<u>296 943</u>	<u>237 555</u>	

I tabell 2 nedan anges total anslutningsavgift för de 11 fastigheter som är berörda av projektet. [Fastigheter med tomtyta större än ca 2 800 m² debiteras maximal avgift.](#) Eldtomta 2:25 och 2:12 (båtklubben) är obebyggda och debiteras därför inte lägenhetsavgift.

Tabell 2: Utfall per fastighet av förslag till sär taxa för Eldtomta

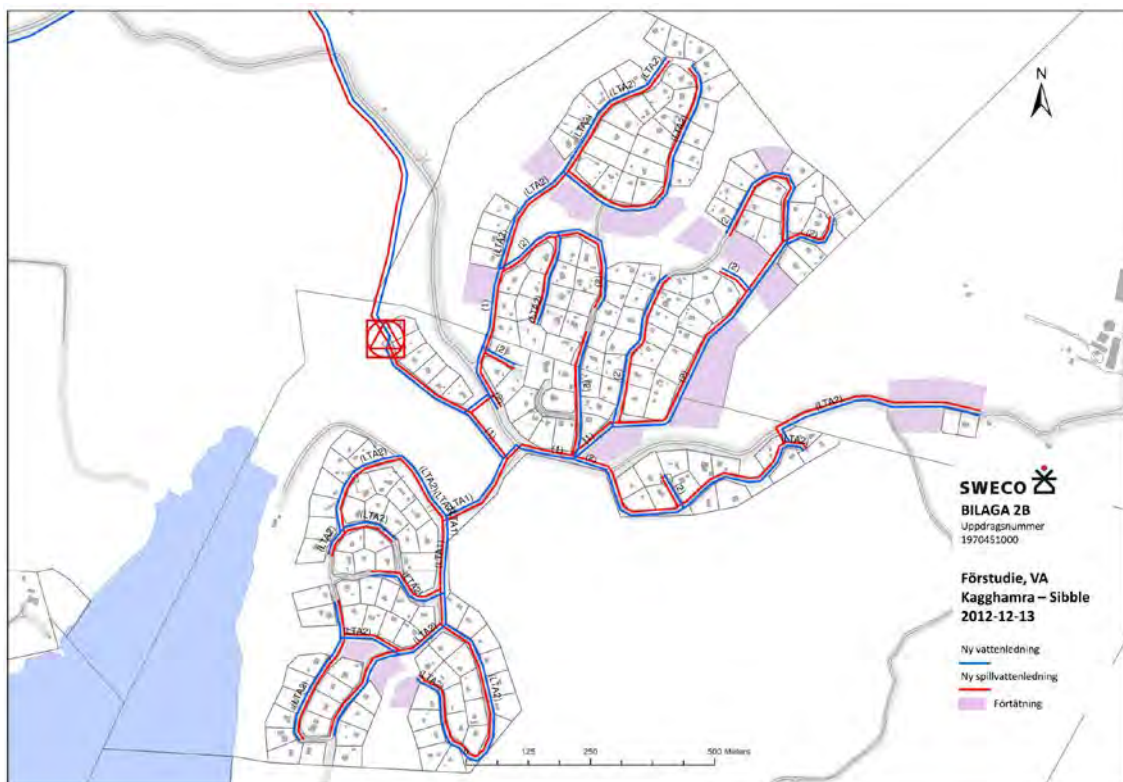
Fastighet	Area	Belopp, normaltata		Belopp, sär taxa		
		m ²	Inkl. moms	Exkl. moms	Inkl. moms	Exkl. moms
1	Eldtomta 2:20	3 551	180 286	144 229	<u>296 943</u>	<u>237 555</u>
2	Eldtomta 2:28	2 967	168 798	135 039	<u>296 943</u>	<u>237 555</u>
3	Eldtomta 2:29	2 593	158 883	127 107	<u>285 952</u>	<u>228 762</u>
4	Eldtomta 2:27	2 660	160 660	128 528	<u>289 505</u>	<u>231 604</u>
5	Eldtomta 2:26	3 156	173 809	139 047	<u>296 943</u>	<u>237 555</u>
6	Eldtomta 2:30	3 205	175 108	140 086	<u>296 943</u>	<u>237 555</u>
7	Eldtomta 2:19	2 555	157 876	126 301	<u>283 938</u>	<u>227 150</u>
8	Näs 1:204	2 503	156 498	125 198	<u>281 181</u>	<u>224 945</u>
9	Näs 1:17	<u>2 400</u>	<u>153 767</u>	<u>123 144</u>	<u>275 720</u>	<u>220 576</u>
10	Eldtomta 2:25	4 243	<u>95 446</u>	<u>76 357</u>	<u>212 103</u>	<u>169 683</u>
11	Eldtomta 2:12	7 050	<u>95 446</u>	<u>76 357</u>	<u>212 103</u>	<u>169 683</u>
Totalt				1 218 249		2 422 623

Kagghamra

Utbyggnaden omfattar vatten- och avloppsledning inom området i figuren nedan [samt avloppspumpstationen \(Wallen\) med tillhörande tryckavloppsledning. Huvudvattenledningen](#)

² Enligt Botkyrka kommuns ordinarie VA-tata, avsnitt 3.2, ska tomtteavgiften inte överstiga summan av övriga avgifter.

[längs landsvägen från Bullsta genom Kagghamra mot Dalsta](#) kan i framtiden nyttjas för andra områden, och ska därför inte ingå i underlaget för att beräkna avgifter.



Figur 2: VA-utbyggnad i Kagghamra enligt en förstudie från år 2012.

Den investering som ingår i underlaget kommer enligt kalkylen att uppgå till ca 55 Mkr. I området finns 210 fastigheter som ska försörjas genom VA-utbyggnaden, och ytterligare 44 fastigheter bedöms tillkomma genom exploatering i anslutning till området (markerade med violett i figur 2 ovan). Området föreslås ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Utbyggnaden ska finansieras genom anslutningsavgifter för 254 fastigheter. Tomtstorleken i området varierar, men flertalet fastigheter är i intervallet 2000 – 2500 m². Den totala inkomsten med normal taxa uppgår till ca 30 400 000 kr, vilket ger en täckningsgrad på ca 55%. För att uppnå en täckningsgrad på 80%, behöver anslutningsavgiften enligt sär taxa vara ca 45% högre än normaltaxa. Särskilda omständigheter som ger upphov till sär taxa är i första hand [en lång tryckavloppsledning samt i viss mån](#) besvärlig terräng. [Till detta kommer att vissa huvudledningar som byggs för att ansluta detta område inte ingår i kostnadsunderlaget, eftersom de i framtiden kan utnyttjas för ytterligare områden.](#)

I tabell 3 nedan föreslås en nivå på avgiftsparametrar som ger ca 80% täckningsgrad när alla nuvarande och tillkommande fastigheter är bebyggda med ett bostadshus, under förutsättning att investeringen uppgår till kalkylbeloppet. Även utfallet för vanliga tomtstorlekar i området anges. Maximal avgift tas ut vid ca 3300 m² tomtyta, men endast någon enstaka fastighet i om-

rådet så stor. Även de fastigheter som tillkommer i samband med exploatering ska debiteras de högre avgifterna enligt särtaxa.

Tabell 3: Förslag till särtaxa för Kagghamra

		Belopp, normaltaxa		Belopp, särtaxa		Faktor
		Inkl. moms	Exkl. moms	Inkl. moms	Exkl. moms	Särtaxa
A	Grundavgift	26 513	21 210	66 283	53 026	2,5
B	Ändamålsavgift	21 210	16 968	21 210	16 968	1
C	Tomtyteavgift (kr/m ²)	26,51	21,21	39,77	31,82	1,5
D	Lägenhetsavgift	42 420	33 936	42 420	33 936	1
	Totalt (2 000 m ²)	156 418	125 134	209 443	167 554	
	Totalt (2 500 m ²)	169 673	135 738	229 325	183 460	
	Totalt, max	180 286	144 229	259 825	207 860	

Sibble

Utbyggnaden avser vattenledningar till fastigheter som idag är anslutna till enbart kommunalt avlopp samt vatten- och spillvattenledningar till ett mindre antal fastigheter som nyansluts till både vatten och avlopp. I området finns också gemensamhetsanläggningar för vatten till vissa fastigheter. I projektet ingår även omläggning av äldre ledningar i mindre omfattning, men detta ska inte ingå i kostnadsunderlaget för att beräkna avgifter. På figuren nedan redovisas utbyggnaden som den beskrevs i en förstudie 2012. Fastigheter med möjlighet till förtätning har markerats med violett.

Området föreslås på sikt ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Men eftersom kommunen redan informerat om att anslutning till vatten kommer att vara frivillig, är det lämpligt att under en övergångstid hålla fast vid detta. Avgifterna bör dock vara desamma som om fastigheterna skulle ingå i verksamhetsområdet och särtaxa tillämpas. De fastigheter som genom projektet ansluts till både vatten och spillvatten bör då under övergångstiden erbjudas samma frivilliga villkor för vatten men ingå i verksamhetsområde för spillvatten.



Figur 3: VA-utbyggnad i Sibble (ledningsdragning från förstudie [2012](#) – har delvis förändrats)

Att beräkna avgifterna enligt VA-taxan är komplicerat, eftersom flertalet fastigheter redan har tillgång till spillvatten, och några fastigheter dessutom ingår i gemensamhetsanläggning för vatten. Det är därför inte möjligt att i detta skede föreslå nivå på avgiften för de olika fastigheterna. Här ges ett förslag till hur dessa kan bestämmas.

Det är viktigt att klargöra hur tilläggsavgift för vatten ska debiteras enligt normal taxa till fastigheter som enbart är anslutna till spillvatten, eftersom detta inte tydligt framgår i taxan. Det har förekommit olika uppgifter om detta, allt från ca 32 000 kr inkl. moms (Sweco 2012: endast ändamålsavgift och lägenhetsavgift) till ca 105 000 kr (intern information 2013 i Sibble strands samfällighetsförening: beräkningsgrund framgår inte). En enkel modell kan vara att helt enkelt tillämpa 50% av normal avgift för vatten och spillvatten rakt av, men det finns andra tänkbara modeller.

Utifrån denna nivå bör därefter en sär taxa beräknas så att samma täckningsgrad erhålls som eftersträvas i projektet i övrigt, [det vill säga](#) 80%. Särskilda förhållanden som ger upphov till sär taxa behöver anges. Det kan vara trånga passager och eventuellt merkostnader för att komplettera med vattenledning där det redan finns en spillvattenledning.

Vidare bör klargöras hur anslutning av Sibble strands samfällighetsförening till den nya vattenförsörjningen ska regleras liksom ett [eventuellt](#) övertagande av samfällighetens ledningsnät.

Enligt avtal³ med samfällighetsföreningen har kommunen rätt att överta föreningens anläggning "utan ersättning". Avtalet säger dock ingenting om anslutningsavgifter.

Om föreningens anläggning ansluts till kommunens vattenförsörjning men ledningsnätet kvarstår som gemensamhetsanläggning, är det skäligt att föreningen betalar en avgift till kommunen för detta. Om kommunen övertar föreningens anläggning och upprättar förbindelsepunkt för varje fastighet, är det skäligt att fastighetsägarna betalar anslutningsavgift. De bör dock få kompensation för att kommunen övertar föreningens ledningsnät om detta har en återstående livslängd. Det bör ske genom att anslutningsavgiften reduceras med ett belopp som motsvarar varje fastighets andel av ledningsnätets värde.

Övriga områden

Utöver Eldtomta, Kagghamra och Sibble finns ett antal mindre områden och enstaka fastigheter som skulle kunna anslutas till allmän VA-försörjning i samband med VA-utbyggnaden. Till dessa hör bland annat Grödinge kyrkby. Kommunen har tills vidare inte bedömt att det finns behov enligt 6§ LAV i något av dessa områden, och det är därför inte aktuellt att de ska ingå i verksamhetsområdet. Denna bedömning kan dock förändras i framtiden.

För fastigheter som ska anslutas bör principerna i detta PM tillämpas (punkt 3 under förslag till principer ovan). Det avtal som upprättas bör även reglera vad som ska gälla om de i framtiden införlivas i verksamhetsområdet. Om fastigheten är ansluten direkt till den allmänna anläggningen ska normalt inte någon ytterligare avgift erläggas när verksamhetsområdet utvidgas. För fastigheter som anslutits via en gemensamhetsanläggning ska eventuella tilläggsavgifter (del av grundavgift, ändamålsavgift och tomtbyteavgift som inte tidigare erlagts) vägas mot värdet av de ledningar som kommunen senare övertar och införlivar i den allmänna anläggningen.

³ Avtal 1987-10-01 mellan Botkyrka kommun och Sibble strands samfällighetsförening om kommunens övertagande av föreningens spillvattenledningar. Avtalet undertecknades 1987-10-06 och 1987-11-20.



9

Dagvattenpark Maden (TEF/2015:193)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner genomförande av dagvattenparken Maden i enlighet med tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Dagvattenanläggningen Maden i Tullinge byggdes 1991 för att rena dagvatten från de centrala områdena i Tullinge. Kommunen har för avsikt att restaurera dagvattenanläggningen till en dagvattenpark. Syftet med parken är att rena dagvatten samt att utveckla området för rekreation och friluftsliv och göra den tillgänglig för människor och djurliv.

Drift och skötsel och alla åtgärder som behövs för att driva verksamhet inom området sköts av VA-avdelningen inom tekniska nämndens ansvarsområde.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2015-10-09.



2015-10-09

Dnr TEF/2015:193

Referens
John Staberg

Mottagare
Teknisk nämnd

Dagvattenparken Maden

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner genomförande av dagvattenparken Maden i enlighet med tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Dagvatten anläggningen i Tullinge kallad Maden byggdes 1991 för rena dagvatten från de centrala områdena i Tullinge. Kommunen har för avsikt att restaurera dagvattenanläggningen till en dagvattenpark. Syftet med parken är att rena dagvatten samt att utveckla området för rekreation och friluftsliv och göra den tillgänglig för människor och djurliv.

Drift och skötsel och alla åtgärder som behövs för att driva verksamhet inom området sköts av VA-avdelningen inom tekniska nämnden ansvarsområde.

Det är viktigt att vi tar hänsyn till olika viktiga faktorer när vi utför och vistas i området.

- Hänsyn ska tas till biologisk mångfald.
- Fåglar som häckar i dagvattenanläggningen på våren och försommaren är en viktig period.
- Buskmark och manggroveträsket är viktigt för djuren fortplantning.
- Vattnet ska vara öppet och inte igenvuxet så att det blir solbelyst och värms upp snabbt på våren.
- Arbeten nära eller i vattnet från och med april fram till slutet av juni ska undvikas.



Tekniska förvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45, Tumba · Kontaktcenter 08-530 610 00

Direkt 08 - 530 613 85 / Sms-0708-630507 · E-post john.staberg@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

2015-10-09

Dnr TEF/2015:193

Arbete i dagvattenparken Maden

Mycket av det arbete som nu görs i Maden är att skapa ordning och reda.

Dels handlar det om att inventera djurliv och skapa avtal med Tullinge tennisklubb som har varit avtalslösa samt ansluta tennisklubben som kund till VA-avdelningen för brukande av vatten. Det är också viktigt att parkområdet sköts och underhålls så att de investeringar som gjorts bibehålls över tid.

De stora arbetena består av:

- Göra nya parkeringar för området.
- Skapa nya och tillgängliga broar.
- Belysning vid gångvägar och vid tennisbanor.
- Groddpassager ska öppnas upp mellan parken och andra områden.
- Bygga och montera flytbryggor mellan båtklubb och ön.
- Gångvägar ska byggas vid och runt parken.
- Bom ska sättas upp vid tennisbanorna för att inte tillåta parkering av fordon inom området.
- Ny fågelmatningsstation och fågelholkar ska monteras ihop med naturskyddsföreningen Botkyrka Salem.
- Stängslet vid Kanotklubben ska repareras eller bytas ut.
- Bottenrensning i närheten av kanotklubbens ska ske.
- Grillhus ska monteras.
- Brygga ska monteras intill Grillhuset.
- Vassklipp och fisk fåra ska genomföras för att skapa ny plats för fisklek.
- Montera upp skyltar för området.
- Montera upp bom vid båtklubben för att minska dumpning av skräp.
- Skapa en gång och cykelväg runt Maden.
- Sköta om parken.

Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

John Staberg
VA-chef

Expedieras till
Kultur och Fritidsnämnden
Samhällsbyggnadsnämnden
Miljö och Hälsoskyddsnämnden

**10****Ny detaljplan för Frigg 3 - Förskolan Gullvivan
(TEF/2015:147)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Frigg 3 – Gullvivans förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna.

Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i de olika områdena ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor. Med en byggnad i två våningar finns möjligheten att utöka antalet avdelningar till nio, samtidigt som lekytan utomhus blir större. Gullvivan har idag sju avdelningar.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2015-11-24



2015-11-24

Dnr TEF/2015:147

Referens
Birgitta Persson

Mottagare
Tekniska nämnden

Ny detaljplan för Frigg 3 - förskolan Gullvivan

Förslag till beslut

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Frigg 3 – Gullvivans förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna.

Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i de olika områdena ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor. Med en byggnad i två våningar finns möjligheten att utöka antalet avdelningar till nio, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Först av de 13 förskolorna är Opalen, Gullvivan och Vallmon. Idag har Gullvivan 7 avdelningar.

Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Bilaga: Ansökan om ny detaljplan för Frigg 3 – Gullvivans förskola

Expedieras till
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Birgitta Persson

Referens
Birgitta PerssonMottagare
Plangruppen

Ansökan om ny detaljplan för Frigg 3 - Gullvivans förskola

Fastighetsbeteckning: Frigg 3

Fastighetsägare: Botkyrka kommun

Gällande detaljplan: 53-02.1-1 (gäller för både Idun 6 och Frigg 3).

Beskrivning av ärendet

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende rivning av befintlig byggnad och ersättning med en ny förskola på samma fastighet.

Den befintliga byggnaden är i så dåligt skick att den behöver rivras. I samband med att byggnaden rivs och en ny ska uppföras vill vi titta på möjligheten att bygga upp den nya förskolan i två plan och utöka antalet avdelningar till nio stycken. Idag har Gullvivan 7 avdelningar, men den byggdes ursprungligen som en 8-avdelningsförskola.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet avdelningar till nio, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Detta är tillsammans med Vallmon och Opalen de första tre av 13 förskolor där vi vill pröva möjligheten att bygga upp en ny förskola i två plan som ersätter en befintlig enplansförskola.

Angöringen för leveranser till Gullvivan sker idag från söder, via Botkyrka-byggens mark där det finns en lekplats. Botkyrkabyggen har en bom på platsen för att förhindra onödig trafik. Vid en prövning inför en ny detaljplan är det önskvärt att titta på möjligheten att ansluta norrifrån för leveranser. Idag saknas även parkeringsplatser och handikapplats för förskolans behov. Detta måste utredas i ett kommande planarbete.

Fastighetens yta uppgår till 6 815 kvadratmeter.

Bedömd yta per barn i utemiljö: Byggnadsyta på befintligt hus är ca 1600 kvm.

Befintlig gård: ca 4500 kvm, angöringsyta ca 700 kvm. Med idag ca 125-130

barn blir det ca 35 kvm lekyta per barn. En byggnad i två plan med 9 avdelningar (160-170 barn) skulle kunna ha en yta om maximalt 2500 kvm bruttoarea, med en byggnadsarea om upp till ca 1250 kvm. Plats för parkering saknas idag och behöver ordnas, inom eller utanför tomten. Om en framtida gård kan bli 4500 kvm skulle lekytan per barn bli ca 27 kvm.

I angränsande park finns ytterligare en anlagd lekplats samt parkmark som är tillgänglig för lek.

Planområdets avgränsning, in- och utfarter

Avgränsningen av området skulle kunna vara fastigheten Frigg 3 samt angränsande park- och gatuytor. Vi har för de första planärendena inte någon skiss på byggnaden. Vi vill att möjligheten att flytta angöringen till fastighetens norra ände utreds i planarbetet. Kanske kan angöringen samordnas med tänkt byggnad på Frigg 2. Om angöringen kan flyttas kommer byggnaden att läggas nära den fastighetsgränsen för att få så kort väg som möjligt för leveranser till förskolans kök.



Förslag på planområdets avgränsning.

**11****Ny detaljplan för Opalen 3 - Förskolan Opalen
(TEF/2015:148)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Opalen 3 – Opalens förskola

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna.

Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i de olika områdena ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor. Med en byggnad i två våningar finns möjligheten att utöka antalet avdelningar till nio, samtidigt som lekytan utomhus blir större. Opalen har idag sju avdelningar.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2015-11-20.



2015-11-20

Dnr TEF/2015:148

Referens
Birgitta Persson

Mottagare
Tekniska nämnden

Ny detaljplan för Opalen 3 - förskolan Opalen

Förslag till beslut

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Opalen 3 – Opalens förskola

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna.

Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i de olika områdena ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor. Med en byggnad i två våningar finns möjligheten att utöka antalet avdelningar till nio, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Först av de 13 förskolorna är Opalen, Gullvivan och Vallmon. Idag har Opalen 7 avdelningar.

Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Bilaga: Ansökan om ny detaljplan för Opalen 3 – Opalens förskola

Expedieras till
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Birgitta Persson

Referens
Birgitta PerssonMottagare
Plangruppen

Ansökan om ny detaljplan för Opalen 3 - Opalens förskola

Fastighetsbeteckning: Opalen 3
Fastighetsägare: Botkyrka kommun
Gällande detaljplan: 11-09-3

Beskrivning av ärendet

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende rivning av befintlig byggnad och ersättning med en ny förskola på samma fastighet.

Den befintliga byggnaden är i så dåligt skick att den behöver rivras. I samband med att byggnaden rivs och en ny ska uppföras vill vi titta på möjligheten att bygga upp den nya förskolan i två plan och utöka antalet avdelningar till nio stycken. Idag har Opalen 7 avdelningar.

Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i området ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två våningar finns möjligheten att utöka antalet avdelningar till nio, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Detta är tillsammans med Gullvivan och Vallmon de första tre av 13 liknande förskolor där vi vill pröva möjligheten att bygga upp en ny förskola i två plan som ersätter en befintlig enplansförskola.

Angöringen för leveranser till Opalen sker idag via Stupvägen. Sista biten från vändplanen backar varubilarna över en gång- och cykelväg, vilket har fungerat men som inte är en optimal lösning ur säkerhetssynpunkt. Utred gärna i planarbetet om det är möjligt att ändra gång- och cykelvägens sträckning.

Fastighetens yta uppgår till 5 491 kvadratmeter. Utöver denna yta ingår delar av grannfastigheten i förskolegården. På bifogad bild syns staketets läge, vilket medfört att ytan utökats med ca 600 kvm. Nedan finns den verkliga ytan med inom parentes.

Bedömd yta per barn i utemiljö: Byggnadsyta på befintligt hus är ca 1600 kvm.
Befintlig gård: ca 3300 (3900) kvm, angöringsyta ca 600 kvm. Med idag ca

125-130 barn blir det ca 26 (30) kvm lektyta per barn. En byggnad i två plan med 9 avdelningar (160-170 barn) skulle kunna ha en yta om maximalt 2500 kvm bruttoarea, med en byggnadsarea om upp till ca 1250 kvm. Plats för parkering och angöring behöver ses över. Om en framtida gård kan bli ca 3600 (4200) kvm skulle lektytan per barn bli ca 22 (25) kvm.

Utred gärna i planarbetet möjligheten att utöka tomten något,

Planområdets avgränsning, in- och utfarter

Avgränsningen av området skulle kunna vara fastigheten Opalen 3 samt angränsande park- och gatuytor. Vi har för de första planärendena inte någon skiss på byggnaden.



Förslag på planområdets avgränsning.



12

Ny detaljplan för Idun 6 - Förskolan Vallmon (TEF/2015:149)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Idun 6 – Vallmons förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna.

Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i de olika områdena ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor. Med en byggnad i två våningar finns möjligheten att utöka antalet avdelningar till nio, samtidigt som lekytan utomhus blir större. Vallmon har idag åtta avdelningar.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2015-11-24.



2015-11-24

Dnr TEF/2015:149

Referens
Birgitta Persson

Mottagare
Tekniska nämnden

Ny detaljplan för Idun 6 - förskolan Vallmon

Förslag till beslut

Tekniska nämnden ställer sig bakom tekniska förvaltningens ansökan om ny detaljplan för Idun 6 – Vallmons förskola.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor som är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, vill vi pröva möjligheten att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna.

Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i de olika områdena ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor. Med en byggnad i två våningar finns möjligheten att utöka antalet avdelningar till nio, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Först av de 13 förskolorna är Opalen, Gullvivan och Vallmon. Idag har Vallmon 8 avdelningar.

Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Bilaga: Ansökan om ny detaljplan för Idun 6 – Vallmons förskola

Expedieras till
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Birgitta Persson

Referens
Birgitta PerssonMottagare
Plangruppen

Ansökan om ny detaljplan för Idun 6 - Vallmons förskola

Fastighetsbeteckning: Idun 6

Fastighetsägare: Botkyrka kommun

Gällande detaljplan: 53-02.1-1 (gäller för både Idun 6 och Frigg 3).

Beskrivning av ärendet

Tekniska förvaltningen har fått en beställning av utbildningsförvaltningen avseende rivning av befintlig byggnad och ersättning med en ny förskola på samma fastighet.

Den befintliga byggnaden är i så dåligt skick att den behöver rivras och i samband med att byggnaden rivs och en ny ska uppföras vill vi titta på möjligheten att bygga upp den nya förskolan i två plan och utöka antalet avdelningar till nio stycken. Idag har Vallmon 8 avdelningar.

Orsaken är att antalet barn i området ökar och det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor i området. Med en byggnad i två plan finns möjligheten att utöka antalet avdelningar till nio, samtidigt som lekytan utomhus blir större.

Detta är tillsammans med Gullvivan och Opalen de första tre av 13 förskolor där vi vill pröva möjligheten att bygga upp en ny förskola i två plan som ersätter en befintlig enplansförskola.

Angöringen för leveranser till Vallmon sker idag via Iduns väg, vilket fungerat bra och bör kunna ske även fortsättningsvis.

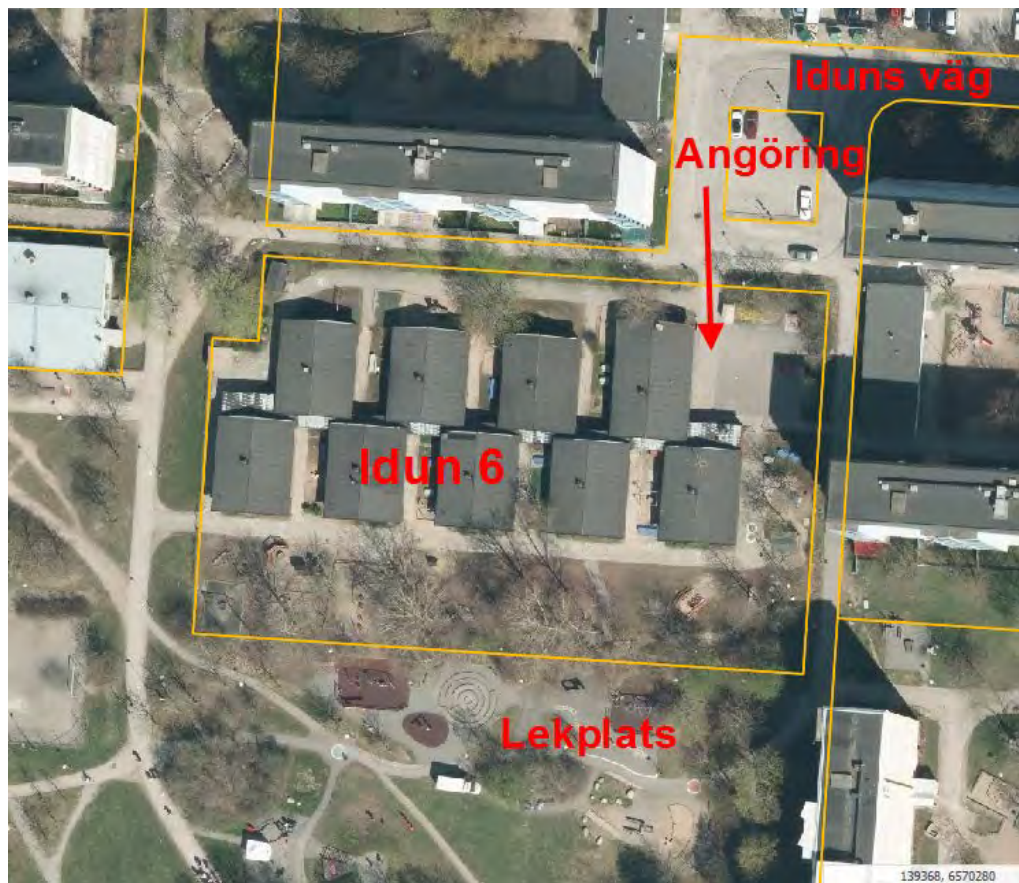
Fastighetens yta uppgår till 6 145 kvadratmeter.

Bedömd yta per barn i utemiljö: Byggnadsyta på befintligt hus är ca 1700 kvm. Befintlig gård: ca 3850 kvm, angöringsyta ca 540 kvm. Med idag ca 145-150 barn blir det ca 26 kvm lekyta per barn. En byggnad i två plan med 9 avdelningar (160-170 barn) skulle kunna ha en yta om maximalt 2500 kvm bruttoarea, med en byggnadsarea om upp till ca 1250 kvm. Plats för parkering och angöring behöver ses över. Om en framtida gård kan bli ca 4000 kvm skulle lekytan per barn bli ca 25 kvm.

I angränsande park finns ytterligare en anlagd lekplats samt parkmark som är tillgänglig för lek.

Planområdets avgränsning, in- och utfarter

Avgränsningen av området skulle kunna vara fastigheten Idun 6 samt angränsande park- och gatuytor. Vi har för de första planärendena inte någon skiss på byggnaden.



Förslag på planområdets avgränsning.



13

Uppföljning av handlingsplan lokalförsörjning och fastighet (TEF/2015:230)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av uppföljningsrapporten.

Sammanfattning

Tekniska nämnden behandlade 2013-11-11 en revisionsrapport, granskning av investeringsprojekt, sbf/2013:221. Rapporten innehåller ett antal förslag till förändringar och förbättringar av interna rutiner, som utgör grund för den handlingsplan, för fastighetsverksamheten avseende investeringsprojekt, som nämnden behandlade samtidigt. Handlingsplanen följdes upp enligt en beslutad tidplan i februari, maj, november och december under 2014. Under 2015 har ingen uppföljning gjorts.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2015-11-15.



2015-11-15

Dnr tef/2015:230

Referens
Gunilla MelkerssonMottagare
Tekniska nämnden

Uppföljning av handlingsplan fastighet

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av uppföljningsrapporten.

Sammanfattning

Tekniska nämnden behandlade 2013-11-11 en revisionsrapport om fastighetsenhetens investeringsprojekt. Dnr sbf/2013:221. Rapporten innehåller ett antal förslag till förändringar och förbättringar av interna rutiner, som utgör grund för den handlingsplan som nämnden behandlade samtidigt. Handlingsplanen följdes upp enligt en beslutad tidplan i februari, maj, november och december under 2014. Under 2015 har ingen uppföljning gjorts.

Uppföljning av handlingsplan

1. Delegationsordning fastställs

Ansvarig: Förvaltningschef
Status: klart

Delegationsordningen är ett ärende som antogs av tekniska nämnden 2014-05-19.

2. Lokalförsörjningsprocess fastställs

Färdigtidpunkt: KF april 2014
Ny färdigtidpunkt: KF beslut 2015 november
Ansvarig: Förvaltningschef/fastighetschef tillsammans med klf
Åtgärder efter beslut:

Ett stegvis införande kommer att ske under 2016. För att kunna implementera processen behöver ansvariga personer samt en införandeplan beslutas.

3a. Säkerställa att redovisningsregler följs

Färdigtidpunkt: 2014-03-01

2015-11-15

Dnr sbf/2014:55

Ansvarig: Fastighetschef

Status: klart

Alla beställningar görs efter ett av aktuell verksamhets godkännande. Inga projekt startar utan att erforderliga beslut finns. Ett arbete pågår tillsammans med kommunens upphandlingsenhet där mallar tas fram för att säkerställa beställningarna.

Ombokningar i pågående projekt görs endast vid fel som ska korrigeras. Om underhållsmedel ska vara en del av kalkylen så ska det vara klart innan beställning görs och framgå i beställningen.

3b. Interna riktlinjer, redovisning

Färdigtidpunkt: 2014-03-01

Ansvarig: Ekonomichef

Status: klart men behöver tas upp igen p g a lagstiftning/rekommendationer

En ny kontoplan implementerades 2015 i kommunen. Samtliga budgetansvariga har en budget med tillhörande kontodelar, så att uppföljning och prognosarbetet underlättas och efterlevs. För att öka kunskapen kring ekonomi/redovisning bör tätare månatliga prognoser införas avseende både drift och investeringar.

Ett program används av ekonomienheten för att lokalisera fel i bokföringen samt utföra kontroller. Eventuella fel korrigeras tillsammans med respektive handläggare.

Åtgärder :

Ett förtydligande behöver göras vad gäller klassificering av tillgångar. Genom delvis ändrad lagstiftning behöver kommunen se över hur investeringsprojekt och underhåll klassificeras. Kommunen kommer att behöva se över hur budgetmedel fördelas genom att avskrivningsregler (komponentavskrivning) kommer att ändras genom ny lagstiftning.

Många nyanställningar under 2015 gör att det finns ett stort behov av utbildning. Brist på ett antal funktioner och chefer samt nyanställningar har gjort att uppföljningsrutinerna inte har fungerat.

Uppföljning med prognos månadsvis av drift har under året genomförts fyra gånger, vilket per dags datum vara åtminstone sex gånger (januari, juni, juli undantagna). Investeringsuppföljningen har endast genomförts vid delårsrapporteringen. (Vid Delår 1 redovisades investeringarna i juninämnden). Uppföljningsfrekvensen bör ske inför varje nämnd d v s nio gånger per år.

4a. Åtgärda så att korta projekt uppfyller krav på redovisning

2015-11-15

Dnr sbf/2014:55

Färdigtidpunkt: 2013-12-31 ny tidpunkt måste fastställas

Ansvarig: Förvaltningschef/fastighetschef/ekonomichef

Status: pågår

Beslut angående förändring av korta investeringar ska tas i kommunen.
Oklart när. Tillsvidare gäller beslut enligt nedan.

Möten har hållits med kommunens ekonomichef och redovisningschef. Åtgärder kommer att tas i två steg. Följande har beslutats i ett första steg:

- ”Korta ” projekt användas för fastighetsenhetens egna projekt som är av en sådan beskaffenhet att det inte går att hänföra till en specifik förvaltning.
- Ingen ombudgetering äskas av princip. Endast då verklig kostnad kvarstår äskas ombudgetering. I princip avslutas varje projekt vid årslutet och nollas. Vid påbörjat räkenskapsår läggs eventuell ny budget in.
- En kalkyl tas fram för varje projekt. Slutredovisning görs för varje projekt vid årsslutet eller då projektet stängs.

I steg två är målet att helt frångå denna typ av projekt. Eftersom det är en modell som hela kommunen använder behöver vi få till en kommunövergripande ändring av budgetprocessen. Budgetprocessen behöver bli likvärdig med den som används för byggprojekt.

Åtgärder:

Fortsatta diskussioner har skett med ekonomienheten på kommunledningen. I samband med att budgetprocessen nu ses över ska även investeringsprocessen ses över. Tekniska förvaltningen kommer att föreslå för kommunledningen att ett projekt tillsätts för att i ett samlat grepp ta fram en investeringsprocess. I det arbetet ska rutiner och regler bl. a tas fram så att investeringar redovisas på ett enhetligt sätt oavsett vilken verksamhet som berörs. T. ex att VA investeringar och fastighetsinvesteringar ska redovisas lika ur ett ekonomiskt perspektiv. Vi kommer att erbjuda oss att vara med och leda detta arbete tillsammans med en kompetent resurs. En inhyrd resurs om det inte finns en resurs i kommunen.

4b. Uppföljning av korta investeringar i Beslutstöd

Färdigtidpunkt: 2014-02-01 ny tidpunkt behöver fastställas

Status: pågår och är beroende av kommunens Beslutstödssystem

2015-11-15

Dnr sbf/2014:55

Då steg två i ovan nämnda åtgärd med att frångå korta investeringar beräknas ta tid att genomföra kommer vi att behöva en bättre hantering av projekten.

Förvaltningen har lagt in önskemål om ett tillägg i systemet Beslutsöd. Eftersom det saknas medel för detta centralt kommer förvaltningen att bekosta utvecklingen. Förvaltningen avvaktar offert från systemleverantör.

5. Redovisning till nämnden säkerställs

Status: pågår men behöver utvecklas tillsammans med nämnden

Ansvarig: Förvaltningschef/fastighetschef

Se punkt 3b. Redovisningen till nämnden har inte utvecklats under 2015.

Åtgärd:

Tillsammans med nämnden bestämma vilket innehåll och vilken frekvens rapporteringen ska ha.

6. Höja beloppsgränsen för slutredovisningar

Status : klart

Enligt beslut i nämnd ska ingen förändring ske. Tidigare fastställd nivå ca. 2,2 mnkr ligger kvar som beloppsgräns.

7. Slutredovisningar ska redovisas i årsredovisningen

Status: klart

Sker från och med årsbokslutet 2013 som redovisades i marsnämnd.

8. Processbeskrivning av kalkylering och uppföljning av projekt

Färdigtidpunkt: 2014-03-01

Ny tidpunkt: 2014-09-01 ny tidpunkt behöver fastställas

Ansvarig: Förvaltningschef/fastighetschef

Status: påbörjat

Processer för kalkylering och uppföljning tas fram under våren i samband med att ett nytt fastighetsinformationssystem driftsätts. Fastighetsenheten kommer att behöva hela våren på sig att ta fram processbeskrivningar med regler och rutiner. Stora delar av arbetet kommer att kräva extra resursinsatser. Arbetet är påbörjat men behöver ytterligare tid att samla befintliga pro-

2015-11-15

Dnr sbf/2014:55

cesser till en reviderad processbeskrivning som är kopplad till kommunens ekonomiska system.

Åtgärder:

Ett nytt arbetssätt måste påbörjas och rutiner som stödjer måste utarbetas. F d fastighetschef slutade vid årsskiftet 2014/2015 och arbetet inom detta område avtog. Projektgruppen som inom investeringsområdet fick ta vid där fastighetschefen slutade, hade ingen möjlighet att arbeta med utveckling. Arbetet kommer under införandet av lokalförsörjningsprocessen bli en avgörande viktig del.

Modell och verktyg för kalkylering finns framtagna. Verktuget är framtaget av en f d anställd och är uppbyggt som en excel -modell. För att få en långsiktig arbetssätt bör dock verktuget ersättas av ett projektledningssystem som kan hanteras och förvaltas som ett system. Under 2015 har några projektledare inom några projekt använt excel- verktuget.

Tekniska förvaltningen kommer tillsammans kommunledningsförvaltningen som nämns i punkt 4a. ta fram krav på ett systemstöd (verktyg) för projekthantering avseende planering och uppföljning.

Arbetet med investeringsmodell och kravställande på verktyg kommer som nämns i punkt 4a. att kräva resurser.

Jörgen Skagerdahl
Förvaltningschef

Gunilla Melkersson
Chef ekonomienheten



16

Anmälningsärenden (TEF/2015:241, TEF/2015:224, TEF/2015:206, TEF/2015:108, TEF/2015:89)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit dela av anmälda handlingar.

Handlingar

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2015-10-22, § 146, redovisning av obesvarade motioner.

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2015-10-22, § 152, svar på motion: Konkurrensutsatt driften inom enheten gata/park.

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2015-10-22, § 155, svar på motion: Utred möjligheterna att samordna snöskottningstjänster för äldre.

Förslag till detaljplan för Tingstorget, Alby, Botkyrka kommun.

Reviderad slutredovisning av investeringsprojekt – Alby sporthall, 2015-11-19.



§ 146

Redovisning obesvarade motioner (KS/2015:149)

Beslut

Kommunfullmäktige godkänner redovisningen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har 2015-10-05 § 176 lämnat ett förslag till beslut.

Enligt kommunfullmäktiges arbetsordning, § 31, ska kommunstyrelsen två gånger årligen, i april och oktober, redovisa för kommunfullmäktige vilka motioner som inte har beretts färdigt.

Av redovisningen per den 2015-09-17 framgår vilka motioner som för närvarande bereds.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-09-17.

Propositionsordning

Kommunfullmäktiges ordförande ställer kommunstyrelsens förslag under proposition och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Expedieras till:

Berörda nämnder och bolag

Berörda verksamhetschefer på kommunledningsförvaltningen

Fetstil = nämnd motsv. har yttrat sig

Motioner besvaras alltid av kommunfullmäktige efter yttrande av berörd/da nämnder eller efter yttrande av kommunledningsförvaltningen för de fall motionen inte relaterar till någon facknämnds ansvarsområde.

Beteckning	Datum	Ärendebeskrivning	Yttrande
KS/2009:277	2009-06-16	Det är dags för nytänkande i planeringen av våra kommundelar (M)*	KLF
KS/2009:354	2009-09-24	Inför lokalpeng i alla för-, grund- och gymnasieskolor*	KLF
KS/2009:433	2009-10-29	Inför LOV-lagen (M)*	Pol.sek
KS/2009:459	2009-11-11	Minska kommunens behov av utjämningsystemet (M)*	KLF
KS/2010:48	2010-01-25	Tullinge i region Flemingsberg (TUP)*	KLF
KS/2010:476	2010-12-16	Fördubbla antalet platser för ensamkommande flyktingbarn från fem till tio år (M)*	Pol.sek
KS/2011:220	2011-05-26	Inför LOV - för valfrihetens skull! (KD *)	VON
KS/2012:343	2012-09-27	Inför en miljöapplikation i Botkyrka kommun (M)*	MHN
KS/2012:418	2012-09-27	Bra och billiga hyresrätter för unga (V)*	BOBY, KLF
KS/2012:441	2012-10-25	Anlägg en infartsparkering i Vårsta (M)*	SBN
KS/2012:442	2012-10-25	Konkurrensutsätt driften inom enheten Gata/Park (M) *	SBN, TN
KS/2012:550	2012-12-13	Löpande ekonomisk uppföljning av driftkostnaderna för Tullinge respektive övriga Botkyrka (TUP)*	KLF
KS/2012:556	2012-12-13	Lyft kunskapsnivån kring HBTQ-frågor (M)*	KLF
KS/2013:63	2013-02-21	Strategi för grön IT (MP)*	KLF
KS/2013:153	2013-02-21	LOV i hemtjänsten i Botkyrka kommun (M)*	VON
KS/2013:291	2013-04-25	Utred parkeringsproblemen i Botkyrka (M), (FP), (KD)*	SBN, TN
KS/2013:531	2013-09-26	Separera myndighetsutövning och verkställande beslut (TUP)*	VON
KS/2013:575	2013-10-24	Rådslag (MP)*	KLF
KS/2013:607	2013-10-24	En mer flexibel hållning till nybyggnation (M)	KLF, SBN
KS/2013:610	2013-10-24	Öka säkerheten i kommunalhuset (M)	KLF
KS/2013:676	2013-12-17	Valfrihet i hemtjänsten (M)*	VON
KS/2013:679	2013-12-17	Inrätta rum för eftertanke i kommunen (M), (FP)*	UN, VON, PU, KOFN
KS/2013:711	2013-12-17	Skapa en mötesplats för unga i Riksten (TUP)*	KOFN, SBN
KS/2014:29	2014-01-30	Trångboddhet i Botkyrkabyggen (SD)*	BOBY, KLF
KS/2014:79	2014-02-20	Ännu fler hyresvärdar (M)*	BOBY, KLF
KS/2014:80	2014-02-20	Utred möjligheterna till att brett införa jämställda upphandlingar (M)*	KLF

KS/2014:82	2014-02-20	Se över möjligheten att införa trygghetsvärdar (M)*	KLF
KS/2014:83	2014-02-20	Mer blandade upplåtelseformer (M)*	BOBY
KS/2014:84	2014-02-20	Bygg bort otryggheten (M)*	SBN
KS/2014:85	2014-02-20	Ta över Norsborgs centrum - eftersom marknaden har misslyckats (M)*	KLF
KS/2014:103	2014-02-20	En proaktiv syn av våra strandskyddsområden (M)*	SBN
KS/2014:191	2014-03-27	Busshållplats vid Alby äng (M)*	SBN
KS/2014:192	2014-03-27	Inled förhandlingar med SL om fler infartsparkeringar (M)*	SBN
KS/2014:193	2014-03-27	Detaljplaneupplägg Lilltumba för bostadsområde (M)*	SBN
KS/2014:194	2014-03-27	Se över inrättandet av en eller flera servicelinjer (M)*	KLF
KS/2014:320	2014-04-24	Utred möjligheten att samordna snöskottningstjänster för äldre (S)	KLF, SBN
KS/2014:363	2014-05-22	Ersätt Tumba äldreboende med nya äldreboenden (M)	SBN, VON, TN
KS/2014:402	2014-06-17	Verka för en försäljning av hela eller delar av fjärrvärmeproduktionen (M) och (FP)	KLF
KS/2014:560	2014-09-25	Integrera idéhusets funktioner i Falkbergsskolan (TUP)	UN, TN
KS/2014:564	2014-09-25	Angående FN:s barnkonvention (S)	Samtliga nämnder, KLF
KS/2014:471	2014-09-25	Tillgång till gratis wifi på gator, torg och parker i kommunen (FP)	KLF
KS/2014:664	2014-11-27	Ökat jämlikhets- och demokratiperspektiv när det gäller kommunala organs sammanträdestider (FP)	KLF
KS/2014:727	2014-11-27	Uppmärksamma 100-årsminnet av folkmordet på kristna (KD)	KLF
KS/2014:752	2014-12-18	Busstrafik längs Strandvägen-Norrbyvägen i Uttran	SBN
KS/2015:22	2015-01-29	Anlägg en bollplan i anslutning till Parkhemsvägen	KOFN, SBN
KS/2015:37	2015-01-29	Avseende solenergi i Botkyrka kommun (SD)	KLF, BOBY, TN
KS/2015:53	2015-01-29	Tillbyggnad på trevåningshusen i Bremora (V)	KLF, SBN, BOBY
KS/2015:78	2015-01-29	Gör Dalvägen till en "framsida" (M)	KLF, SBN
KS/2015:79	2015-01-29	Bolagisera ägandet och förvaltningen av kommunens fastigheter (M)	KLF, TN
KS/2015:80	2015-01-29	Bolagisera och sälj Hangaren (M), (KD), (FP) och (C)	KLF, UBAB
KS/2015:81	2015-01-29	Löneväxling (M), (KD), (FP) och (C)	PU
KS/2015:82	2015-01-29	Hågelbyområdets framtid bör även innehålla bostadsbyggande (M)	KLF, SBN

KS/2015:83	2015-01-29	Problemet med vissa hundar och dess ägare (M)	KLF, BOBY
KS/2015:84	2015-01-29	Utred möjligheterna att anlägga en idrottsarena i Hamra grustag (M)	KLF, KOFN, UBAB
KS/2015:85	2015-01-29	Kulturupplevelser och social samvaro i hemtjänsten (M)	VON
KS/2015:87	2015-01-29	Sälj fler lägenheter ur allmännyttan! (M)	KLF, BOBY
KS/2015:88	2015-01-29	Skidspår samt gång- och cykelbana mellan Storzvretbadet och Lida Friluftsgård (M)	KOFN, UBAB
KS/2015:90	2015-01-29	Möjliggör för mer vindkraft i Botkyrka (M), (C)	MHN, SBN
KS/2015:91	2015-01-29	GPS i snöröjningen (M), (KD)	SBN
KS/2015:92	2015-01-29	Genomför en jämförelseanalys av samtliga föreningsbidrag (M) och (FP)	KOFN
KS/2015:120	2015-01-29	Hågelbyparken som historiskt turistcentrum (SD)	KOFN, HÅBY
KS/2015:207	2015-03-26	Dansens Hus (M)	KOFN
KS/2015:235	2015-03-26	Närodlat i Botkyrka kommun (SD)	KLF
KS/2015:261	2015-03-26	Förändrad badtaxa (M)	KOFN
KS/2015:262	2015-03-26	Juridiska enheten (M)	KLF
KS/2015:263	2015-03-26	Mer effektiva medborgarkontor (M)	KLF
KS/2015:264	2015-03-26	Reformera dialogforum (M)	KLF
KS/2015:265	2015-03-26	Tidigarelägg 1-1 satsningen (M)	UN
KS/2015:266	2015-03-26	Tillfälliga bygglov för modulbostäder (M)	SBN, TN, SOCN, BOBY
KS/2015:267	2015-03-26	Avyttra Stadsnätet (M), (FP), (C)	KLF
KS/2015:318	2015-04-28	Inför en studiedag inom näringslivet för Botkyrkapolitiker och tjänstemän	KLF, AVUN
KS/2015:320	2015-04-28	Inför föreningsdagar i Botkyrka kommun (SD)	KOFN
KS/2015:321	2015-04-28	Förläng öppettiderna för rådgivning på nyföretagarcentrum (SD)	KLF
KS/2015:342	2015-04-28	Övervakning av utsatta områden (SD)	KLF
KS/2015:389	2015-05-28	Nyrekrytering i Botkyrka (SD)	KLF, AVUN
KS/2015:429	2015-05-28	Omvandla hyresrätter i allmännyttan till andelslägenheter för socialnämndens biståndsbehov (M)	KLF, BOBY
KS/2015:430	2015-05-28	Komplettera arbetsgivarstrategin	PU
KS/2015:431	2015-05-28	Minska kostnaderna för det aktuella fastighetsunderhållet (M)	TN
KS/2015:432	2015-05-28	Projekt med hemtagningssteam "Trygg hemgång" (M)	VON
KS/2015:434	2015-05-28	Lägg ned konsthallen (M)	KOFN

KS/2015:436	2015-05-28	Avsluta Residence Botkyrka (M)	KOFN
KS/2015:437	2015-05-28	SFI för 50+ "det är inte för sent att lära sig svenska bara för att man fyllt 50" (SD)	AVUN
KS/2015:438	2015-05-28	Inför en avgift för borgerliga vigslar	KLF
KS/2015:439	2015-05-28	Inrätta en kommunal äldreombudsman (M)	VON
KS/2015:440	2015-05-28	Huvudmannskapet för begravningsverksamhet	KLF
KS/2015:442	2015-05-28	Kvalitetssäkra fritidsgårdarna (M), (FP)	KOFN
KS/2015:443	2015-05-28	Stärk demokratin - avskaffa medborgarförslagen (M), (KD)	KLF
KS/2015:444	2015-05-28	Utveckla Pålalm (M), (KD)	SBN, TN

* Förlängd beredningstid till och med 2015-12-31, beslut KF 2015-04-28, § 59

AVUN	Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden
BOBY	AB Botkyrkabyggen
HÅBY	Hågelbyparken AB
KLF	Kommunledningsförvaltningen
KOFN	Kultur- och fritidsnämnden
MOHN	Miljö- och hälsoskydds-nämnden
PU	Personalutskottet
SBN	Samhällsbyggnadsnämnden
SN	Socialnämnden
SRV	SRV återvinning AB
TN	Tekniska nämnden
UBAB	Upplev Botkyrka AB
UN	Utbildningsnämnden
VON	Vård- och omsorgsnämnden

**§ 152****Svar på motion: Konkurrensutsätt driften inom enheten gata/park (M) (KS/2012:442)****Beslut**

Kommunfullmäktige anser motionen vara besvarad.

Reservationer

Samtliga ledamöter för (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Ärendet

Kommunstyrelsen har 2015-10-05 § 181 lämnat ett förslag till beslut.

Jimmy Baker (M), Edip Noyan (M) och Lennart Lundell (M) har vid kommunfullmäktiges sammanträde 2012-10-25, § 130, lämnat en motion: Konkurrensutsätt driften inom enheten gata/park. Motionärerna anser att driften inom enheten gata/park bör konkurrensutsättas genom upphandling. Om andra aktörer kan utföra uppdragen med samma eller bättre kvalitet och pris, bör detta ske. Vidare anser motionärerna att kommunen sannolikt driver en osund konkurrens mot aktörer på den privata marknaden, exempelvis vid parkskötsel, klottersanering eller snöröjning. En konkurrensutsättning och upphandlingssituation kan visa på unik kommunal kompetens inom vissa områden, vilken i sådant fall ska tillvaratas. Vid upphandling och ”outsourcing” till extern samarbetspartner ska kommunen bibehålla viss nyckelkompetens för att säkerställa ett övergripande ansvar och en god beställarkompetens. Motionärerna föreslår att samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att sätta igång processen att konkurrensutsätta hela eller delar av driften inom enheten gata/park.

Tekniska nämnden har behandlat ärendet 2015-08-24, § 53.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-09-14.

Sammanfattning

Tekniska nämnden anser motionen vara besvarad. En av tekniska förvaltningens fem verksamheter är teknik och logistik, som utför tjänster på upp-

2015-10-22

Dnr KS/2012:442

drag av beställande förvaltningar i kommunen. Beställande verksamhet i detta sammanhang är samhällsbyggnadsförvaltningen via dess gata/parkenhet. En del av verksamheterna inom gata/parkenheten sköts av privata entreprenörer och en del av gata/parkservice inom tekniska förvaltningens verksamhetsområde teknik och logistik. Teknik och logistik andel av kontraktarbetena inom enheten gata/park är cirka 40 % kommunens ansvarsområde. Resterande 60 % ligger på externa entreprenörer.

Teknik och logistik räknar på kontraktarbetena - uppdragen - som löper över tre år, och lämnar pris till samhällsbyggnadsförvaltningen. Priserna jämförs sedan med övriga entreprenörer och verksamhetens kostnadsnivå ligger inte högre än övriga utförare. Tekniska nämnden ser inget skäl till att ytterligare konkurrensutsätta verksamheten, så länge teknik och logistik kan utföra kontraktarbeten till efterfrågat pris och kvalitet.

Yrkanden

Jimmy Baker (M) yrkar bifall till motionen.

Gabriel Melki (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Kommunfullmäktiges ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Expedieras till:
Tekniska nämnden (för kännedom)

**§ 155****Svar på motion: Utred möjligheterna att samordna snöskottningstjänster för äldre (S) (KS/2014:320)****Beslut**

Kommunfullmäktige bifaller motionen.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att tillsammans med vård- och omsorgsnämnden och tekniska nämnden genomföra motionen. Uppdraget ska vara återrapporterat senast 2015-12-31.

Ärendet

Kommunstyrelsen har 2015-10-05 § 184 lämnat ett förslag till beslut.

Lars Schou (S) och Berit Larsson (S) har vid kommunfullmäktiges sammanträde den 24 april 2014, § 91, lämnat en motion angående utredning av möjligheten att samordna snöskottningstjänster för äldre. Motionärerna menar att snöskottning för äldre med egna hem, om den uteblir, kan vålla sådana problem att det hindrar de äldre att bo kvar i eget boende.

Motionärerna föreslår att det utreds om kommunen kan bistå med samlad information om vilka företag som erbjuder snöskottning samt att informationen ska finnas lättillgänglig för äldre som kan ha behov av att anlita snöskottare via till exempel hemsidan, medborgarkontoren och kontaktcenter. Motionärerna vill vidare att det utreds om kommunens egna verksamheter kan vara en aktör som kan erbjuda snöskottningstjänster till äldre medborgare som inte har fysisk förmåga att själv skotta snö men som vill bo kvar i eget boende.

Samhällsbyggnadsnämnden har yttrat sig över motionen 2015-03-17, § 72.

Kommunledningsförvaltningen har behandlat ärendet 2015-07-28.

Motivering

Alla kommuner har särskilt ansvar enligt lagstiftning att värna om äldre personer och verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden. I Botkyrka kommun gör vi detta på många olika vis.

2015-10-22

Dnr KS/2014:320

Snöskottning är en faktor som kan avgöra om äldre klarar av att bo hemma eller ej. Om snöskottning uteblir kan äldre ha fysiskt svårt att själva ta hand om det och därmed tvingas flytta från sina hem.

I Botkyrka har beslut tagits om att snöskottning inte ska ingå i det allmänna biståndet inom ramen för hemtjänsten. Kommunledningen håller dock med om motionärernas vilja att kommunen ska bistå med information till äldre om vilka aktörer som kan bistå med den tjänsten. Att ha enkelt samlad information till kommunens medborgare är en del i att ha medborgarnas fokus och bör därför prioriteras.

Yrkanden

Tuva Lund (S), Kia Hjelte (M), Aram El Khoury (KD) och Östen Granberg (SD) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Kommunfullmäktiges ordförande ställer kommunstyrelsens förslag under proposition och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Expedieras till:
Verksamhetschef Monika Larsson, kommunledningsförvaltningen
Vård- och omsorgsnämnden
Tekniska nämnden



Referens
Christoffer Jusélius

Informationsbrev om samråd

Förslag till detaljplan för Tingstorget, Alby, Botkyrka kommun

Nu pågår arbetet med att ta fram en detaljplan för nya bostäder och torgutveckling vid Tingstorget i Alby. Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Tingstorget i enlighet med plan- och bygglagen. Samråd för planförslaget pågår från den **16 november 2015** till och med den **18 december 2015**.

Förslaget

Syftet med förslaget är att medge cirka 670 nya bostäder samt möjliggöra för kommersiella verksamheter vid Tingstorget i Alby. De nya byggnaderna ska vara väl anpassade till platsens förutsättningar och ha hög kvalitet avseende utformning och gestaltning. Detaljplanen ska möjliggöra en funktionell och inkluderande offentlig miljö.

Den föreslagna bebyggelsen består av totalt 14 hus varav majoriteten av husen ligger vid det befintliga Tingstorget, utanför den övre uppgången till tunnelbanan. Tre av husen planeras utmed gatorna Tingsvägen och Lagmansbacken. I förslaget ingår två nya torgmiljöer, ett torg med stort inslag av grönska och ett mer traditionellt tunnelbanetorg som omges av butiker och verksamheter, se illustration på sida 2.

För att det ska vara möjligt att utveckla Tingstorget enligt förslaget kommer gruppboendet Skattbonden att rivas. Gruppboendet är planerat att flytta in i ett av de nya husen.

Dessutom behöver kiosken på torget rivas och verksamheten flyttar därför in i ett nytt hus, som planeras ovanpå tunnelbanenedgången.

2015-11-12



Illustration av bebyggelseförslaget

Medföljande handlingar

Plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning bifogas till detta brev. Plankartan är förminskad från A1 till A3-format. Planhandlingarna och övriga handlingar i ärendet finns utställda på plan 2 i kommunhuset i Tumba samt finns att beställa på plan@botkyrka.se. Förslaget finns tillgängligt i sin helhet på www.botkyrka.se.

Planprocessen

Detaljplanprocessen har flera steg och vi befinner oss nu i samrådsskedet som pågår från den **16 november 2015** till och med den **18 december 2015**. Förslaget till detaljplan handläggs med normalt planförfarande.



Samrådsmöte

Vi vill gärna ha dina synpunkter på förslaget. Därför kallar vi till samrådsmöte.

Tid: 3 december 2015 kl. 18:00-19:30

Plats: Albys hjärta, Albyvägen 7, Alby

Du kan framföra dina synpunkter skriftligen, via blanketten på nästa sida eller till plan@botkyrka.se senast den **18 december 2015**. Om du framför synpunkter som inte blir tillgodosedda i förslaget kan du senare överklaga kommunens beslut om antagande.

Har du frågor? Hör av dig till planarkitekt Christoffer Jusélius, på telefon: 08-530 612 89.

2015-11-12

Synpunkter

- Godkänner förslaget
- Har följande synpunkter

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ort och datum Fastighetsbeteckning:.....

Namnunderskrift:.....

Namnförtydligande:.....

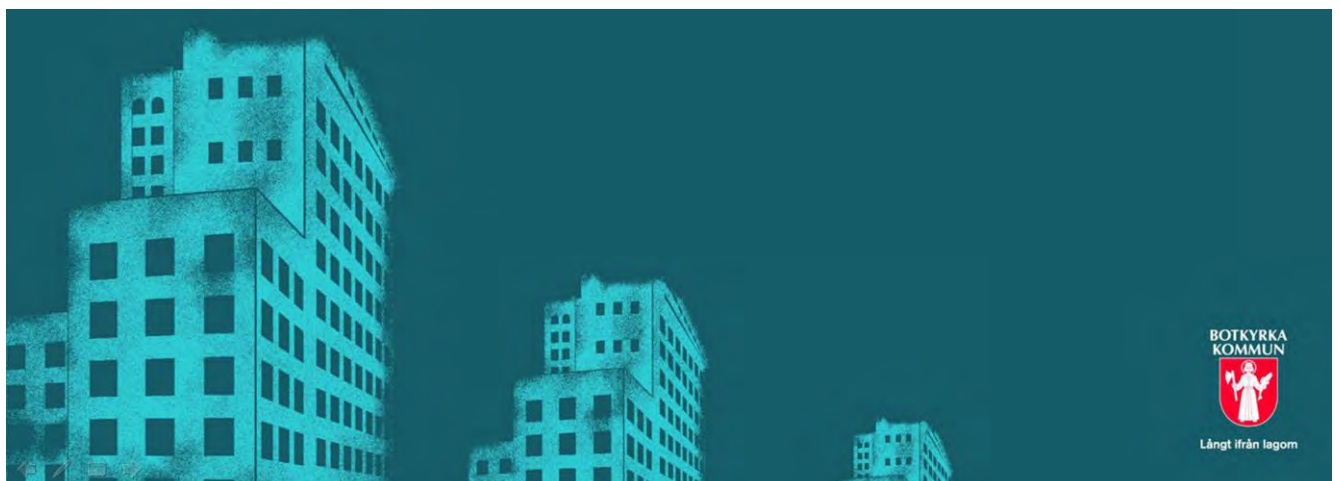
Skicka blanketten till:
Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 TUMBA



Samrådshandling

Förslag till detaljplan för Tingstorget
Alby
Botkyrka kommun

Plan- och genomförandebeskrivning



Innehållsförteckning

Inledning	5
PLANBESKRIVNING	6
Handlingar	6
Underlag	6
Syftet med förslaget till detaljplan	6
Bakgrund	6
Plandata.....	7
Planens läge och areal.....	7
Markägoförhållande	8
Befintliga rättigheter	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Framtid Alby	9
Översiktliga planer	9
Detaljplaner	10
Fastighetsplaner	10
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	10
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	10
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	11
Klimatstrategi för Botkyrka	11
De sex hållbarhetsutmaningarna	11
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
Natur	12
Mark och vegetation.....	12
Markbeskaffenhet.....	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Radon	13
Markföroreningar.....	13
Risker.....	13
Fornlämningar.....	14
Bebyggelseområden	14
Verksamheter.....	14
Service.....	14
Tillgänglighet och trygghet	14
Befintlig byggnadskultur och gestaltning	14
Bebyggelseförslag	15
Stads- och landskapsbild	15
Torgmiljöer	17
Friytor	21
Naturmiljö.....	21
Gator och trafik	21
Gatunät.....	21
Gång- och cykeltrafik	21
Kollektivtrafik.....	22
Parkering	23
Angöring och leveranser	24
Störningar	25

Teknisk försörjning	26
Vatten, avlopp och dagvatten	26
Värme	27
El	27
Avfall	28
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	29
Fastighetsindelningsbestämmelser	29
Konsekvenser för befintliga fastigheter och rättigheter	29
Fastighetsbildning	30
Projektekonomi	31
Gatukostnader	31
Rivning och flytt av befintligt gruppboende	31
VA-kostnader	31
Organisatoriska frågor	31
Genomförandetid	31
Ansvarsfördelning	32
Huvudmannaskap	32
Avtal	32
Preliminär tidplan	32

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Christoffer Jusélius	Planarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen Planenheten
Sofia Hofstedt	Projektledare Samhällsbyggnadsförvaltningen Mark- och exploateringsenheten
Emma Rolfsson	Markingenjör Samhällsbyggnadsförvaltningen Mark- och exploateringsenheten
Lotta Magnuson	Landskapsarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen Gata/parkenheten
Mitzie Molin	Trafikplanerare Samhällsbyggnadsförvaltningen Gata/parkenheten
Anders Forsberg	Miljöutredare Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöenheten
Eva Hagland	Projektledare Samhällsbyggnadsförvaltningen VA-enheten

Inledning

Detaljplanearbetet för Tingstorget genomförs med normalt planförfarande, eftersom kommunens beslut om planuppdrag togs i december 2014. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL (2010:900), och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter bearbetas planförslaget och ställs ut för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

- Bullerutredning, daterad 2015-04-30
- Dagvattenutredning, daterad 2015-09-30
- Geoteknisk undersökning, daterad 2015-09-01
- Gestaltningsprogram, daterat 2015-10-02
- Naturvärdesbedömning, daterad 2015-10-02
- PM om miljöteknisk provtagning, daterad 2015-04-29
- PM om markradon, daterad 2015-04-29
- PM om VA och ledningssamordning, daterad 2015-09-18
- Rapport om kommersiella verksamheter, daterad 2015-09-30
- Riskbedömning, daterad 2015-02-23
- Trafik-PM, daterad 2015-10-01

Syftet med förslaget till detaljplan

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge ny bebyggelse om ca 670 bostäder samt möjliggöra för kommersiella verksamheter vid Tingstorget i Alby. De nya byggnaderna ska vara väl anpassade till platsens förutsättningar och ha hög kvalitet avseende utformning och gestaltning. Detaljplanen ska möjliggöra en funktionell och inkluderande offentlig miljö.

Bakgrund

Under 2009 antog kommunfullmäktige ett utvecklingsprogram för Alby. I programmet identifieras ett antal huvuduppgifter för att uppnå en hållbar utveckling i området. Huvuduppgifterna är att skapa en bra uppväxtmiljö för flickor och pojkar, skapa bättre jobbchanser för kvinnor och män, förnya stadsmiljön, utveckla Albys identitet samt att pröva nya arbetsformer i kommunen. Uppgiften att förnya stadsmiljön resulterade i en stadsbyggnadsidé för Alby.

Stadsbyggnadsidén för Alby togs fram utifrån en medborgardialog och en stads- och landskapsanalys. Kommunen genomförde två dialogomgångar, under 2011 och 2012, där medborgare, företag och andra aktörer fick möjlighet att diskutera hur de ser på Alby i nuläget samt hur de vill att Alby ska utvecklas. Totalt besökte ca 2000 personer kommunens lokal för att föra dialog. Många av de synpunkter som framkom under dialogen har format stadsbyggnadsidén som fått namnet Framtid Alby.

Den del av stadsbyggnadsidén som rör Tingstorget innebär att området ska byggas med nya hus som ska bryta mot den befintliga miljön och sätta en egen prägel på platsen. Bebyggelsen ska vara varierad i våningsantal och

skapa en inramning av torget. Nya bostäder på Tingstorget ska kunna erbjuda god utsikt över Alby med omnejd och ett högre hus föreslås vid torget. Om nya bostäder byggs anger stadsbyggnadsidén dessutom att en ny förskola och en eventuell utbyggnad av Grindtorpsskolan bör prövas.

Under våren 2014 bjöd kommunen in byggherrar till en markanvisningstävling för Tingstorget avseende bostäder. Flera förslag lämnades in och utvärderades av en tjänstemannagrupp på stadsbyggnadsförvaltningen. Följande områden utvärderades och poängsattes:

- Social hållbarhet.
- Arkitektonisk kvalitet, gestaltning och nytänkande.
- Placering, samspel med omgivning.
- Miljömässig hållbarhet.
- Ekonomisk hållbarhet - erbjudet markpris.

Det vinnande tävlingsbidraget bestod av cirka 450 bostäder i form av punkthus och radhus. Förslaget bedömdes motsvara de intentioner som finns i stadsbyggnadsidén eftersom det innehöll en varierad bebyggelse vad gäller våningsantal, utformning och upplåtelseform. Dessutom ramade bebyggelsen in torget och många av de planerade bostäderna kunde väntas få vidsträckt utsikt över omgivningarna.

I december 2014 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Tingstorget i Alby samt antog ett ramavtal och plankostnadsavtal för projektet. Sedan dess har markanvisningsförslaget utvecklats till att innehålla ett större antal bostäder och en utvidgad offentlig torgmiljö. Vidare har radhusen ersatts av flerbostadshus, ett punkthus placerats på den befintliga tunnelbaneuppgången och ett befintligt gångstråk letts in på det nya Tingstorget.

Plandata

Planens läge och areal

Tingstorget ligger på Albyberget i Alby, som är en del av norra Botkyrka. Planområdets areal uppgår till totalt ca 30 000 m². Flera stora vägar avskiljer torget från omkringliggande bostads- och verksamhetsområden. Hågelbyleden separerar området från Eriksbergs verksamhetsområde i väst och E4/E20 utgör en barriär nordväst om området, mot Hallunda och Norsborg. Lokalt omges Tingstorget av Tingsvägen, Lagmansbacken och Fogdebacken, se bild 1 nedan.



Bild 1. Ortofoto över Tingstorget och omgivande vägar.

Markägoförhållande

De fastigheter som ingår i förslaget till detaljplan är Alby 15:32-15:34, Byamannen 1, Skattebonden 1, Grindtorpskolan 1 och 2 samt en mindre del av Albyberget 5, se bild 2 nedan.

Fastigheterna Alby 15:32, Alby 15:33, Skattebonden 1 samt Grindtorpskolan 1 och 2 ägs av Botkyrka kommun. Inom fastigheten Skattebonden 1 finns ett kommunalt gruppboende. Fastigheterna Byamannen 1 och Alby 15:34 ägs av Botkyrkabyggen och omfattar området vid kiosken på torget. Kiosken hyrs ut till en privat näringsidkare. Fastigheten Albyberget 5 ägs av Mitt Alby AB.

Befintliga rättigheter

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna och gäller inom planområdet. Rättigheterna är antingen en förmån eller belastning för fastigheten.

Fastighet: Alby 15:32

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut - Tunnelbana	0180-A129/1981.2	Belastning
Officialservitut – Väg m.m.	01-BOT-2701.1	Belastning
Officialservitut – Tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning
Avtalsservitut – Tunnel m.m.	01-IM7-72/1174.1	Belastning
Avtalsservitut – Tunnel m.m.	01-IM7-72/3404.1	Belastning

Fastighet: Alby 15:33

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut - Tunnelbana	0180-A129/1981.2	Belastning
Officialservitut – Tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning

Fastighet: Albyberget 5

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut - Tunnelbana	0180-A129/1981.2	Belastning
Officialservitut – Tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning

Fastighet: Byamannen 1

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut – Tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning

Fastighet: Skattebonden 1

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut - Tunnelbana	0180-A129/1981.2	Belastning
Officialservitut – Tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning

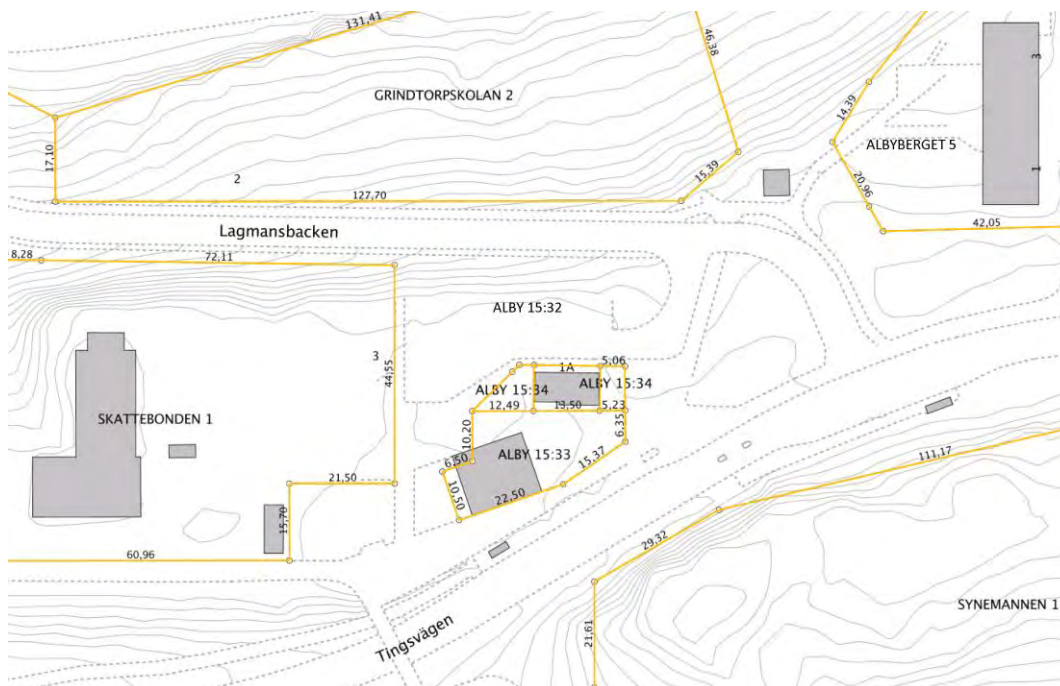


Bild 2. Karta över de befintliga fastigheterna vid Tingstorget, centralt i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtid Alby

En stadsbyggnadsidé för Alby, Framtid Alby, antogs av kommunfullmäktige under 2014. Idén innebär att ny bebyggelse vid Tingstorget ska bryta mot den befintliga miljön och sätta en egen prägel på platsen. Nya hus ska ha ett varierat våningsantal, erbjuda lägenheter med god utsikt och rama in torget. Därutöver föreslås att Albybergets dramatiska topografi, fina utblickar och värdefulla skogsmiljö ska komma Albyborna bättre till del. De befintliga skogsområdena bör förstärkas och länkas samman. Den anlagda grönskan i området kan utvecklas till att bli mötesplatser och genom att plantera fler trädtrader blir grönskans uppbyggnad tydligare. Träddungar bör planteras i olika öppna landskapspartier vid vägar, entréer och torg.

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 2014 framgår att Albyberget är lämpligt för medeltät stadsbyggd. Enligt översiktsplanen ska kommunen arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse i Alby, framförallt i kollektivtrafiknära lägen. Därutöver ska ett större utbud av attraktiva bostäder

med varierande boendeformer skapas. Slutligen ska gröna samband förstärkas mellan stadsdelarna i norra Borkyrka.

Förslaget till detaljplan bedöms stämma väl överens med intentionerna i översiktsplanen. Bebyggelseförslaget innebär en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge samt en större variation av boendeformer. Bostäderna planeras att bli upplåtna med bostadsrätt, vilket är en underrepresenterad upplåtelseform i området.

Detaljplaner

För större delen av det föreslagna planområdet gäller detaljplan E 50-45, lagakraftvunnen 2009-10-22. Detaljplanen anger att området ska användas för bostäder och gruppboende, naturområde, handel samt uppgång från tunnelbanan. Detaljplanen medger bostäder i en våning samt att marken inte får bebyggas i del av befintligt naturområde. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För den östra delen av det föreslagna planområdet gäller delvis detaljplanen 50-39, lagakraftvunnen 2001-09-18. Vid korsningen Tingsvägen/Lagmansbacken, anger detaljplanen att området ska användas för lokalgata, gång- och cykelväg samt bostadshus om högst 8 våningar. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För den västra och norra delen av det föreslagna planområdet gäller delvis detaljplanen 50-08-1 A, lagakraftvunnen 1969-10-16. För området väster om det befintliga gruppboendet anger detaljplanen att området ska användas för parkändamål. För området norr om Lagmansbacken anger detaljplanen att området ska användas för speciell bebyggelse avsedd för allmänt ändamål samt att omkringliggande mark inte får bebyggas. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För en liten del av det sydöstra planområdet, där en transformatorstation planeras, gäller detaljplanen 50-14-1, lagakraftvunnen 1972-03-02. Detaljplanen anger parkändamål. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastighetsplaner

Området omfattas inte av en fastighetsplan.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska tas fram. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 4:34. Kriterierna handlar bland annat om riskerna

för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning för detta förslag till detaljplan togs fram under februari 2015. De miljöaspekter som förslaget främst berörs av är buller, risker till följd av den närliggande bensinstationen och dagvattenhantering. Det föreslagna planområdet är delvis utsatt för trafikbuller från E4/20 och ligger på ett avstånd om ca 50 m från en bensinstation. Därutöver ligger planområdet inom sekundär skyddszon för östra Mälaren. Naturmarken i planområdets västra del kan innehålla naturvärden och bebyggelsen bör enligt behovsbedömningen anpassas till dessa.

Förslaget till detaljplan bedöms sammantaget inte ge upphov till en sådan betydande miljöpåverkan som medför att en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver göras. Planområdet är redan ianspråktaget för parkeringsplatser, ett gatukök, ett gruppboende, ett mindre torg samt gångbanor. Dessutom har de nya bostäderna mycket god tillgång till kollektivtrafik vilket innebär att miljöstörningarna till följd av ökad biltrafik bedöms bli marginella.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att uppnå hållbar utveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Enligt en naturvärdesbedömning för området, framtagen 2015-09-09, består en stor del av planområdet av naturmark. De naturvärden som konstateras i området är främst knutna till trädskiktet. Vid inventeringen av planområdet återfanns de rödlistade arterna talticka och ekticka. Tall och ek utgör de dominerande trädslagen men inslag av björk och asp förekommer. Flertalet träd är unga eller medelålders, endast ett fåtal ekar och tallar har uppnått en ålder uppemot 100 år.

Områdets äldsta träd är en flera hundra år gammal ek som står solitärt i söderslutningen mot Tingsvägen (se bild 3 nedan). Trädet bedöms ha ett mycket högt naturvärde med potential att hysa ett flertal rödlistade arter.



Bild 3. Områdets äldsta ek i sydslutningen mot Tingsvägen (källa: Ekologigruppen).

På Tingstorget, vid tunnelbaneuppgången, finns en rödek som bedöms vara ca 40-50 år. Därutöver finns en äldre ek med stor kronbredd vid den befintliga gång- och cykelbron, invid Tingsvägens södra väggkant. Alla tre ekar ska bevaras vilket framgår i plankartan genom att trädfällningsförbud för träden har införts.

Slutligen finns höga naturvärden i form av medelålders ekar och tallar kopplade till ekbacken väster om Tingstorget.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska undersökningen, daterad den 1 september 2015, utgörs marken inom planområdet främst av berg samt fyllning bestående av sandig grus och grusig sand. Därutöver har naturlig jord med inslag av lera påträffats i området. Djupet till berg varierar generellt mellan 1,7 och 9 m i de undersökta punkterna. Grundläggningen för de flesta hus kan ske med plattor, sulor eller plintar ovan berg, alternativt på en packad fyllning ovan berg. Där djupet till berg är som störst kan grundläggning ovan pålar vara lämpligt.

Särskild hänsyn till befintliga markförhållanden och konstruktioner måste tas vid grundläggning av det punkthus som planeras på den befintliga tunnelbaneuppgången. Närmast uppgången finns ingen bergtäckning då tunnelpåslaget är täckt av en brokonstruktion i betong. Det nya huset är delvis planerat över det befintliga tunnelröret för rulltrappan vilket innebär att betydande förstärkningsåtgärder i form av systematisk bultning kommer att bli nödvändiga.

Eftersom en tunnelbanetunnel passerar under planområdet och ett skyddsavstånd till tunneltaket måste säkerställas, införs en planbestämmelse om minsta tillåtna schaktdjup på ett flertal platser inom planområdet.

Radon

Enligt PM om markradon, daterat den 29 april 2015 är radiumhalterna från berget generellt normalhöga. Två av de planerade byggnaderna placeras dock på mark med hög radonhalt. Därför ska nya byggnader där människor vistas stadigvarande utföras radonsäkra.

Markföroreningar

Enligt PM om miljöteknisk provtagning, daterat den 29 april 2015, förekommer mycket låga föroreningshalter i jord inom området. Samtliga analyser visar på halter under generella riktvärdet för KM. Detta innebär att ingen marksanering krävs och att urgrävda jordmassor kan återanvändas för att genomföra projektet.

Risker

Den riskkälla som finns i anslutning till planområdet är en bensinstation som ligger 40 meter sydost om planområdet. I riskutredningen, daterad 2015-02-23, konstateras att den olyckstyp som kan påverka bebyggelsen i planområdet är plötsligt läckage i samband med lossning med tankfordon. Avståndet mellan bensinstationen och planområdet, i kombination med den kraftiga lutningen i höjddled, innebär att risknivån är acceptabel. Varken restriktioner gällande markanvändning eller riskreducerade åtgärder anses nödvändiga för att hantera riskerna förknippade med bensinstationen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Verksamheter

I nuläget finns tre verksamheter inom planområdet. Ett gruppboende, en kiosk samt trafikförvaltningens entré till Alby tunnelbanestation. Förslaget till detaljplan möjliggör att de befintliga verksamheterna kan stanna kvar inom planområdet samt att 4-5 nya verksamheter kan tillkomma intill det planerade torget.

Service

Alby centrum ligger ca 200 m från planområdet. I centrumet finns matbutik, filmuthyrning, frisör, matservering, klädbutik, frukthandel, restaurang m.m. Direkt norr om planområdet finns en grundskola, Grindtorpskolan. På Albyberget finns dessutom förskolorna Svalan och Öرنen.

Tillgänglighet och trygghet

Planerade bostäder ska utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt i Boverkets byggregler. Från Alby Centrum finns en hiss- och rulltrappsförbindelse till Tingsorget. Därutöver ska nya och breddade gångvägar anordnas utmed Tingsvägen och Lagmansbacken.

Den planerade bebyggelsen bedöms sammantaget medföra bättre tillgänglighet till kommersiell service för boende kring Albyberget. Tryggheten i området bedöms öka till följd av mer rörelse i området på helger och kvällar samt ökad belysning.

Befintlig byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen kring planområdet är en del av miljonprogrammet och starkt präglad av ett senmodernistiskt formspråk. Flerbostadshuset kring Albyberget är enhetligt utformat lamellhus om 6-9 våningar. Fasaderna i området är utförda i olika kulörer, främst i dova nyanser av grått, grönt och blått men också i rött, gult och orange. Fasaden till sockelvåningen är utformad i rött tegel vid entréerna. Tegel och puts förekommer i vertikala stråk som delar upp fasaderna i sektioner med olika färger och fasadmaterial. På senare tid har mindre påbyggnader tillkommit på vissa av flerbostadshuset. Påbyggnaden består av en prefabricerad modul som placerats på taket. Modulen kragar delvis ut över fasadlivet, se bild 4 nedan.

Flerbostadshuset är placerade i vinkelräta formationer som tillsammans bildar en halvcirkel runt Albybergets högst belägna partier. För ungefär vart fjärde hus finns ett intilliggande parkeringsdäck i två plan. En del av berget

har lämnats obebyggt runt Grindtorpskolan för att lämna plats åt ett natur- och parkområde.

Det befintliga Tingstorget är bebyggt med ett gruppboende om 6 lägenheter, en kioskbyggnad samt en byggnad med tunnelbaneuppgång. Bakom tunnelbaneuppgången finns en mindre parkeringsplats. Torgytan är plattsatt och har en centralt placerad rödek med omkringliggande sittytor. Väster om torgytan finns en asfalterad infart till ett gruppboende med en intilliggande tomtyta. En hög stödmur är utförd norr om torget, i slutningen mot Lagmansbacken.



Bild 4. Nyttillkommen påbyggnad på befintlig bebyggelse.

Bebyggelseförslag

Stads- och landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen består av elva punkthus och tre lamellhus. Enligt förslaget är majoriteten av punkthusen placerade på platån kring det befintliga Tingstorget men två hus placeras i naturmarken utmed Lagmansbacken och ett hus planeras invid den befintliga bebyggelsen i öst, på andra sidan Lagmansbacken. Lamellhusen placeras utmed Tingsvägen och Lagmansbacken. Bebyggelseförslaget innebär att en stor och relativt obebyggd plåtå på Albyberget bebyggs och att de nya byggnaderna kopplar samman den befintliga bebyggelsen med tunnelbaneuppgången.

Genom att ny bebyggelse anpassas till topografin bildas en siluett av hus som klättrar nedför Albyberget, se bild 5 nedan. Den trappande höjdsalkan visar bergets resning och innebär att den nya bebyggelsen framhävs tydligt i stads- och landskapsbilden.

Byggnaderna placeras med likvärdiga mellanrum som utgör gårdsmiljöer för bostadshusen och möjliggör utblickar från Lagmansbacken och torget. De

flesta nya entréer placeras i gatuliv eller invid torgrummet. Det befintliga Tingstorget omvandlas till ett tydligt inramat torg som utökas västerut för att kopplas samman med ett befintligt gångstråk. Den täta bebyggelsen skapar en intim och varierad gatumiljö utefter Tingsvägen och Lagmansbacken.



Bild 5. Det nya bebyggelseförslagets siluett (källa: Arkitema Architects).

Till skillnad från den befintliga bebyggelsen utförs alla nya hus med branta och synliga sadeltak. De nya taken bildar ett taklandskap som går att se både från långt håll och inne på torget. Punkthusen placeras så att taknocken växlar mellan att sträcka sig parallellt med torget respektive vinkelrätt mot torget. Lamellhusen placeras parallellt med gatan och består av två eller tre byggnadskroppar som varierar i höjd för att harmoniera med topografin och samspela med den övriga bebyggelsen. Takfötter ska utföras så minimala och diskreta som möjligt för att framhäva byggnadernas enkla och rena formspråk, se bild 6 nedan.



Bild 6. Det nya bebyggelseförslagets taklandskap (källa: Arkitema Architects).

Punkthusen får utföras med nockhöjder som motsvarar sex till elva våningar. Lamellhusen får utföras med nockhöjder som motsvarar fyra till sex våningar. Alla byggnader utförs med branta sadeltak som kan inrymma ytterligare en våning i lamellhusen och två våningar i punkthusen. Taken på

punkthusen utförs med väl synliga takkupor. Lamellhusens tak utförs med takfönster inom takets fall.

Punkthusens fasader är planerade att utföras i enfärgade betongelement med relief i fält som växlar mellan en grov och en slät struktur vilket ger fasaderna en skugg- och djupverkan. För att förhöja den taktila upplevelsen i gatuplan får fasaden på de två nedersta våningsplanen en finare struktur och en mer bearbetad detaljering, se bild 8-10. Balkonger utförs med varierande djup och placering samt har täta räcken för att balkongerna ska upplevas som en del av byggnadsvolymen.

Lamellhusens gatufasader ska utföras med omväxlande liggande och stående träpanel med en längdriktning per våning, se bild 11. Hela fasaden inklusive balkonger och stuprör utförs enfärgad. Viss variation skapas genom att en blandning av material skapar olika intryck av samma färg. Mot naturmarken utförs lamellhusen med loftgångar och med en träpanel som kan ha en annan karaktär än den för fasaden mot gatan. Balkonger utförs på gatufasaden och franska balkonger förekommer på de nedersta planerna. Räcken utförs genomsiktliga.

Varje byggnad i förslaget har en egen färg, med undantag för lamellhusen där en byggnad kan bestå av flera byggnadskroppar som har olika färger. De fyra kulörerna som återkommer i förslaget är naturnära och mättade varianter av grön, röd, brun och grå, se bild 7-10. Färgerna samspelar med den befintliga bebyggelsen på berget och de omgivande naturmiljöerna.

Ett av punkthusen placeras på den befintliga tunnelbaneuppgången till Alby station. Huset får en utskjutande lågdel som inrymmer både den befintliga tunnelbaneuppgången och en kiosk. Därutöver finns möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan i merparten av punkthusen.

För att det ska vara möjligt att utveckla Tingstorget enligt bebyggelseförslaget kommer ett befintligt gruppboende på platsen att behöva rivas. Verksamheten är planerad att flytta in i punkthuset längst österut i planområdet (se bild 7). Förslaget till detaljplan medger ett utökat bottenplan i detta hus som är särskilt anpassat efter verksamheten. Denna byggnad får dessutom en egen, väl tilltagen bostadsgård.

För att tillgodose områdets behov av bostadsparkering planeras ett parkeringsgarage under den norra raden med punkthus, vilket innebär att en mur/sockel skapas mellan husen. Enligt bebyggelseförslaget ska denna del av parkeringsgaraget inrymma verksamheter, cykelgarage samt ett mindre antal bostäder i framkant av garaget, mot torget (se bild 10).

Torgmiljöer

I bebyggelseförslaget ingår två nya torgmiljöer, ett torg med stort inslag av grönska, som benämns ”parktorg” i plankartan, och ett mer konventionellt tunnelbanetorg som omges av kommersiella verksamheter. Det senare

benämns bara ”torg” i plankartan. Gränsen mellan de båda torgmiljöerna går vid tunnelbaneuppgången, där parktorget sträcker sig västerut och tunnelbanetorget österut. Upplevelsen blir att naturmarken i väst flyter in över parktorget och får gradvis mindre grönska, för att slutligen möta det i huvudsak hårdgjorda och urbana tunnelbanetorget i öst, se bild 7 nedan.

På parktorget utförs planteringar, träd och buskage, sittplatser, lekplatser och grönytor i runda former av varierande storlekar. Det finns inga tydliga körspår utmarkerade utan endast enstaka fordonstransporter får ske på torget. Ett gång- och cykelstråk leds in på torget från den befintliga bebyggelsen på Albyberget i väst. Sittplatser placeras i lägen där utblickar över Albydalen möjliggörs.

Tunnelbanetorget blir i huvudsak hårdgjort och får en tydligt urban karaktär. Utanför tunnelbaneuppgången finns en befintlig rödek som kommer att bevaras och integreras med en upphöjd planteringsyta. På norra delen av tunnelbanetorget planeras en större trappa med sittmöjligheter. Ovanför trappan finns både en allmänt tillgänglig plåtå och en privat bostadsgård. I detaljplanen möjliggörs kommersiella verksamheter kring torget såsom café- och restaurangverksamheter, gym, frisör m.m. Bostäder får inte inredas i bottenplanet på de byggnader som placeras närmast tunnelbanetorget.



Bild 7. Illustration av bebyggelseförslaget för Tingstorget (källa: Arkitema Architects).



Bild 8. Illustration av föreslagna byggnadstyper för Tingstorget (källa: Arkitema Architects).



Bild 9. Illustration över fasad som utgörs av betongelement med relief i fält (källa: Arkitema Architects).



Bild 10. Illustration över verksamheter i mur/sockel (källa: Arkitema Architects).



Bild 11. Illustration över lamellhusens fasader i träpanel med omväxlande längdriktning (källa: Arkitema Architects).

Friytor

Naturmiljö

Det finns goda möjligheter till rekreation i den närbelägna Grindtorpsparken, som är belägen i direkt anslutning till planområdet. Därutöver finns en skogsbevuxen bergkam söder om Tingsvägen med god utsikt över Albydalen.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet finns tre gator; Fogdebacken, Lagmansbacken och Tingsvägen. Fogdebacken är en kort infartsväg från Tingsvägen som avslutas i en vändplan. Lagmansbacken kopplar samman Tingsvägen med en infartsparkering för tunnelbanan samt med Grindtorpsskolan och förskolan Örnen. Tingsvägen sträcker sig från Albyvägen i söder, runt Albyberget till Hallundavägen i norr. Huvuddelen av bebyggelsen på Albyberget angörs från mindre gator som utgår från Tingsvägen. Vägen har en genomfartskaraktär.

För att ta sig till och från Stockholm är väg E4 belägen ca 1 km väster om planområdet. Vägen nås via Albyvägen och Hågelbyleden. Hågelbyleden är belägen ca 600 m väster om planområdet och kopplar samman Alby med Tumba i söder.

Gång- och cykeltrafik

Inom det föreslagna planområdet finns gång- och cykelvägar från Alby centrum samt från de övriga delarna av Albyberget. Vid Tingstorget finns en gångbro över Tingsvägen. Gångbron är en del av ett gångstråk som utgår från Alby centrum.

Närservice vid Alby centrum ligger inom gångavstånd. En resa till Tumba med cykel tar ca 20 minuter. Att cykla mellan områdena Alby, Fittja, Norsborg och Hallunda tar mellan 5 och 15 minuter.

Förslaget till detaljplan innebär att en gång- och cykelväg som idag sträcker sig från Tingstorget till den befintliga bebyggelsen på den västra delen av Albyberget, kommer att förskjutas norrut för att leda in gång- och cykeltrafiken på det nya torget. Inom den planerade torgmiljön kommer gående att kunna röra sig fritt mellan aktivitetsytorna på torget.

En ny gångbana planeras utefter Lagmansbackens södra sida, utmed de planerade punkthusen. Den norra gångbanan utmed Lagmansbacken kommer att breddas. Till följd av den smala gatusektionen måste cykling på Lagmansbacken ske i blandtrafik.

Gångbanan på Tingsvägens norra sida kommer att breddas för att rymma både gång- och cykeltrafik. Vid busshållplatsen invid Tingstorget kommer cykeltrafiken att ledas bakom väderskyddet.

Gångbron vid Tingstorget är planerad att rivas i samband med projektet. Enligt trafik-PM, daterad den 1 oktober 2015, så har gångbron ett lågt fotgängarflöde. Eftersom det är mer praktiskt att korsa Tingsvägen i markplan, genom en informell passage, är det få som använder bron (se bild 12).

En rivning av bron bedöms innebära bättre siktförhållanden samt att trafiksäkerheten kommer att öka på sträckan mellan Albyvägen och busshållplatserna. Istället för bron innehåller bebyggelseförslaget ett övergångsställe över Tingsvägen som gestaltningsmässigt kopplas till torgmiljön.



Bild 12. Informell passage över Tingsvägen.

Plankartan kommer att kompletteras med höjdangivelser för allmän plats till nästa skede i planprocessen, granskningsskedet.

Kollektivtrafik

Bebyggelseförslaget planeras kring och på uppgången till tunnelbanestationen Alby centrum, som är en station utefter röda linjen mot Norsborg. Resan in till centrala Stockholm tar ca 30 minuter. Tågen mot centrala Stockholm avgår var femte minut under rusningstrafik.

En busshållplats finns på Tingsvägen, direkt intill Tingstorget, och trafikeras på dagtid av busslinje 702 (Hallunda centrum – Kvarnhagen), 707 (Fruängen – Tumba station), 708 (Rönninge station – Tumba station) samt 737 (Skärholmen – Tumba station). Bebyggelseförslaget innebär att busshållplatsen på den södra sidan av Tingsvägen, för trafiken österut, flyttas så den hamnar i direkt anslutning till tunnelbaneuppgången och

Tingstorget. I samband med detta ska vägen invid torget och busshållsplatserna höjas upp för att få ned hastigheterna och öka trafiksäkerheten.

Då den nya bebyggelsen utförs i ett särskilt bra kollektivtrafikläge bedöms att huvuddelen av de nya boende kommer att utnyttja tunnelbanan för pendlingsresor. Lokala resor till Tumba kan göras med buss och lokala resor till Fittja, Hallunda och Norsborg kan göras med buss eller tunnelbana.

Parkering

Bilnehavet i Botkyrka och Alby är generellt mycket lågt. Av framtaget trafik PM framgår att Storstockholms lokaltrafik beräknat att bilnehavet i Botkyrka uppgick till ca 0,27 bilar per invånare år 2013. I trafik PM framgår även att bilnehavet i stadsdelen Alby är mycket lågt, vilket även har konstaterats i en stadsdelsanalys för Alby som utfördes 2011.

Boendeparkering

Bebyggelseförslaget innebär en stor övervikt av lägenheter om ett eller två rum och kök (ca 72 % av lägenheterna). Enligt framtagen trafik-PM kan man därför anta att många unga flyttar till området och att ett lågt bilnehav kan väntas.

Den sammantagna bedömningen, utifrån trafik-PM, uppgifterna från Storstockholms lokaltrafik och stadsdelsanalysen för Alby, är att ett lågt bilnehav kan väntas som resultat av bebyggelseförslaget. Projektet antas därför kräva ett parkeringstal om ca 0,3 parkeringsplatser/lägenhet, vilket motsvarar ca 200 parkeringsplatser för boende och besökare.

Förslaget till detaljplan medger ett enskilt parkeringsgarage, en parkeringsplats ovan jord som tillhör gruppboendet samt möjlighet till kantstensparkering på gatumark, utmed Tingsvägen och Lagmansbacken. Det planerade parkeringsgaraget nås via en infart från Lagmansbacken som är belägen under en planerad trappa mellan det nya torget och Lagmansbacken.

Den planerade boendeparkeringen uppgår till totalt 113 parkeringsplatser. Av dessa ordnas 105 parkeringsplatser i parkeringsgaraget och 8 platser ovan jord, på kvarteretsmark. Inom de totalt 113 platserna för boendeparkering ingår dessutom 8 parkeringsplatser för rörelsehindrade, se bild 13 nedan.

För att uppfylla parkeringstalet planeras 14 av de 113 platserna att bli upplåtna för bilpool. Varje bilpoolsplats är beräknad att motsvara 5 vanliga parkeringsplatser, vilket innebär att bilpoolen beräknas motsvara 70 platser. Förslaget inklusive bilpoolen motsvarar alltså 183 parkeringsplatser för boende.

Besök- och verksamhetsparkering

Utöver parkeringsplatserna för boende planeras 33 parkeringsplatser på gatumark för besökande och anställda till verksamheter. Parkeringsplatserna utformas som kantstensparkering utmed Tingsvägen och Lagmansbacken. Sammantaget innebär bebyggelseförslaget därmed 216 parkeringsplatser för boende, besökare och verksamheter.

Cykelparkering

Behovet av parkeringsplatser för cyklar bedöms vara en cykelparkering per lägenhet med ett eller två rum och kök, två parkeringar för lägenheter med tre rum och kök samt tre parkeringar för lägenheter med fler än tre rum. Totalt innebär detta att ca 870 cykelparkeringsplatser krävs för de nya bostäderna. Platserna kan till stor del inrymmas inomhus i parkeringsgaraget men bebyggelseförslaget innebär också att ca 50 platser fördelas på innergårdar. Därutöver ska möjlighet till cykelparkering finnas på det allmänna torget.

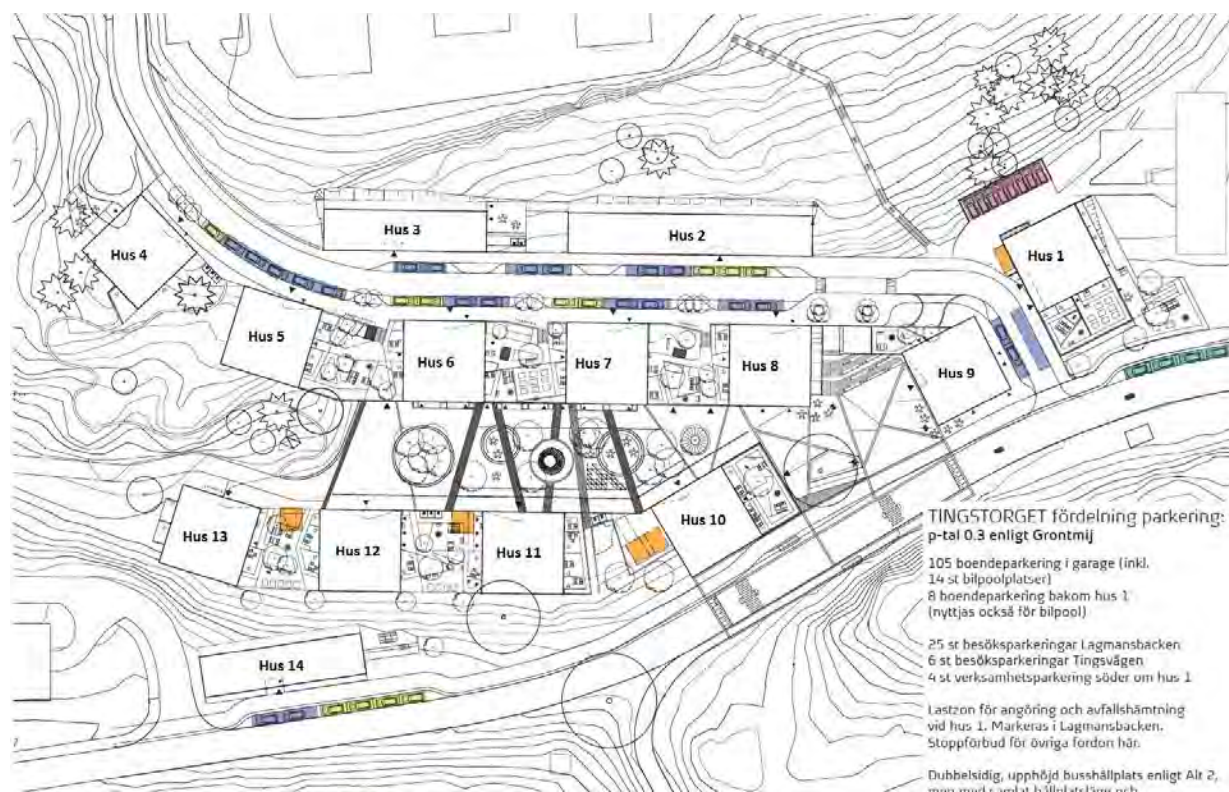


Bild 13. Situationsplan över föreslagna parkeringsplatser. Röda parkeringsplatser placeras på kvarteretsmark och övriga platser på gatumark. Parkeringsplatser markerade i orange är avsedda för rörelsehindrade.

Angöring och leveranser

Angöring för sophantering anordnas utmed Lagmansbacken, på torget samt från Fogdebacken. Då vändplanen längst upp på Lagmansbacken inte är tillräckligt stor för avfallsbilar kommer denna att behöva breddas.

Angöring till bostadsentréer samt till flytt och leveranser kommer att kunna ske från torget, Lagmansbacken och Fogdebacken. Ingen parkering tillåts på torget, förutom eventuella parkeringsplatser för rörelsehindrade. Varutransporter till torget ska ske vid tider då få oskyddade trafikanter rör sig i området.

Angöring för leveranser, personal och besök till det nya gruppboendet sker via Lagmansbacken. Kantstensparkeringar utmed Lagmansbacken används som tidsbegränsade parkeringar under dagtid och boendeparkeringar under kvällstid.

Störningar

I en bullerutredning från den 30 april 2015 konstateras att den planerade bostadsbebyggelsen är exponerad för trafikbuller från Tingsvägen, Albyvägen samt väg E4. Huvuddelen av de planerade bostäderna får en ekvivalent ljudnivå om 51-55 dB(A), men högre ljudnivåer om 56-65 dB(A) förekommer vid några enstaka fasader, se bild 14 nedan.



Bild 14. Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Fasader illustrerade i brunt exponeras för ljudnivåer om 51-55 dB(A), gula fasader exponeras för ljudnivåer om 56-60 dB(A), och röda fasader exponeras för ljudnivåer om 61-65 dB(A).

Byggnaderna utformas med hänsyn till den aktuella bullersituationen genom att alla lägenheter kommer att få tillgång till både en gemensam uteplats och en enskild balkong/uteplats, med ekvivalenta och maximala ljudnivåer om högst 55 dB(A) respektive 70 dB(A). Dessa värden motsvarar ett s.k. avstegsfall B och framgår i plankartan som en generell bestämmelse under rubriken ”byggnadsteknik”.

Som en konsekvens av att hus 1, 9, 10 och 14 kommer att exponeras för ekvivalenta ljudnivåer högre än 55 dB(A) ställs krav på lägenheternas planlösningar, byggnadernas tekniska utformning (fönster, luftdon m.m.) samt balkongernas utformning. Enligt bullerutredningen krävs att vissa balkonger förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att uppnå en god ljudnivå.

Ljudkvalitetsindex för projektet som helhet uppgår till 1,6, vilket är betydligt högre än minimikravet om 1,0. Enligt uppgifter som framgår i bullerutredningen kan andelen störda av trafikbuller förväntas bli mycket låg då bebyggelseförslaget innebär att planerade bostäder uppnår ljudklass B. Stomljudsnivåer och vibrationer till följd av den närbelägna tunnelbanetraffiken beräknas bli mindre än 30 dB(A) respektive 0,3 mm/s. Trafiken bedöms inte innebära störande buller eller påverka komforten i de planerade lägenheterna.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten ligger inom sekundär skyddszon för östra Mälaren och inom Albsjöns tillrinningsområde, vilket innebär att en godtagbar hantering av dagvatten är en förutsättning för att genomföra förslaget. Omgivningarna kring Tingstorget består till stor del av berg vilket begränsar möjligheterna till infiltration.

Förslaget innebär stora nya hårdgjorda ytor i form av takytor och torgytor. I dagvattenutredning från 2015-09-09 framgår att olika lösningar bör tillämpas inom olika delar av planområdet för att hantera dagvattnet lokalt. Generellt föreslås krossmagasin/krossdiken med ett djup om 0,5 m intill den nya bebyggelsen. För att minska schaktdjupet kan krosspolymer ersättas mot dagvattenkassetter eller upphöjda växtbäddar. På torget och bostadsgårdarna kan skelettjord och växtbäddar användas för att uppfylla kraven på rening och fördröjning.

För att förse den nya bebyggelsen med vatten och avlopp kommer, enligt framtaget PM om VA och ledningssamordning, ett antal olika förändringar av VA-ledningarna i området bli nödvändiga. Eftersom det går ett ledningsstråk över det befintliga Tingstorget, där hus 9 (för husnumrering, se bild 14 ovan), och en ny torgmiljö planeras, kommer dessa ledningar att behöva flyttas österut till Lagmansbacken. Därutöver måste den befintliga vattenledningen utefter Lagmansbacken att behöva läggas om på hela sträckan till följd av det planerade parkeringsgaraget.

Hus 1-3 förses med vatten respektive spillvatten genom serviser som byggs från Lagmansbacken. Dagvattenserviser för husen planeras från Lagmansbacken.

Hus 4-7 förses med vatten och spillvatten genom ledningar från hus 8. För hus 4 planeras en dagvattenservis från Lagmansbacken och för hus 5-7 planeras dagvattenserviser mot torget.

Hus 8 är planerat att få en vattenservis från Lagmansbacken samt en spill- och dagvattenservis mot torget.

Hus 9 får en vattenservis från hus 8 och en spill- och dagvattenservis mot Lagmansbacken.

För hus 10-14 byggs en vatten-, dagvatten- och spillvattenservis från Fogdebacken i planområdets sydvästra del.

Värme

En befintlig huvudledning för fjärrvärme finns från Alby C till Tingsvägen och Tingstorget. Denna ledning försörjer gruppboendet på torget och fortsätter upp på Lagmansbacken och gör sedan ett avstick för anslutning till Grindtorpskolan.

Eftersom huvudledningen är mycket känslig och kostsam att flytta har bebyggelseförslaget delvis anpassats efter ledningens läge. Avsticket vid Lagmansbacken kommer dock att behöva läggas om utmed hela vägen på grund av behov av ökad kapacitet för att försörja hus 2-9 (för husnumrering, se bild 14 ovan).

Serviser från fjärrvärmeledningen är planerade till hus 1, 2, 4, 5, 8, 10 och 14. Hus 6,7 och 9 försörjs sekundärt från hus 8. Hus 3 försörjs sekundärt från hus 2. Hus 11-13 försörjs sekundärt från hus 14. Serviserna till hus 4 och 5 är dock preliminära och kan behöva förändras till följd av byggordningen av parkeringsgaraget.

EI

Idag är elnätet uppbyggt med ett högspänningsstråk som utgår från Tingsvägen och passerar det befintliga torget, därefter ansluts ledningen till en befintlig nätstation vid början av Lagmansbacken. Från nätstationen utgår ledningar till den befintliga bebyggelsen kring Tingstorget och Albyberget. Därutöver finns ett högspänningsstråk uppför Lagmansbacken till en nätstation vid vändplanen invid Grindtorpskolan.

Den elledning som idag passerar Tingstorget kommer att behöva flyttas till Lagmansbacken till följd av planerad bebyggelse. Den befintliga nätstationen vid början av Lagmansbacken kommer att behöva ersättas med en ny, mer kapacitetsstark station, vilken planeras i ett nytt läge bredvid Tingsvägen, vid korsningen Tingsvägen/Lagmansbacken. Slutligen kommer separata elserviser behöva dras fram till alla nya byggnader, förutom hus 6 och 7, då dessa har ett sammanhängande garage med hus 8.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter. Generellt föreslås en lösning med behållare under mark, s.k. kassuner, invid gatan respektive torget. Undantag krävs dock för hus 6,7 och 8 då garagets utbredning innebär att det blir för trångt för en kassunlösning. Även för hus 1 och 9 råder utrymmesbrist vilket innebär att avfallskärnen lokaliseras till invändiga miljörum. På grund av trafiksäkerhetsskäl hänvisas boende i hus 13 till kassunerna som planeras mellan hus 11 och 12, se bild 15 nedan.

Eftersom lutningen i Lagmansbacken är relativt brant, som mest ca 8 %, ska marken framför kassunerna göras plan för att underlätta tillgängligheten. Avståndet mellan husentréer och kassuner/avfallsrum är som mest 45 meter och ligger därmed inom riktlinjerna i BBR. För att undvika konflikter mellan lekande barn på den inre (västra) delen av torget kommer en planerad lekplats att vara nedsänkt i förhållande till vägen.

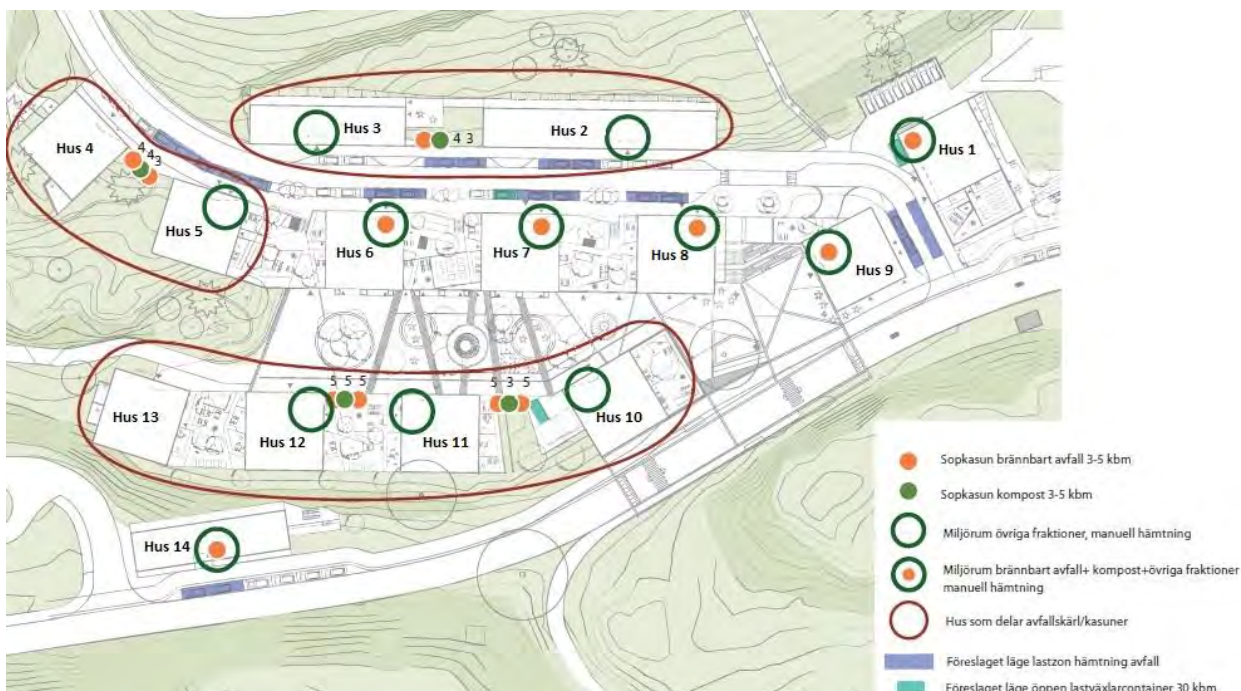


Bild 15. Placering av avfallskärl/kassuner samt miljörum.

För att avfallsbilen ska kunna vända längst upp på Lagmansbacken blir det nödvändigt att bredda den befintliga vändplatsen. Vändplatsens nuvarande radie om ca 8 m utökas till 9 m. Därutöver säkerställs en hinderfri yta om ytterligare 1,5 m runt vändplatsen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsindelingsbestämmelser

Behovet av fastighetsindelingsbestämmelser är under utredning och kommer att klargöras inför granskning av föreslagen detaljplan.

Konsekvenser för befintliga fastigheter och rättigheter

Nedan följer en redovisning av konsekvenserna för de fastigheter som påverkas av förslaget till detaljplan.

Alby 15:32

Fastigheten Alby 15:32 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten används idag som gatu- och naturmark i Alby. Föreslagen detaljplan innebär att delar av fastigheten blir kvartersmark och istället kan användas för bostäder och centrumverksamhet. De delar som blir kvartersmark kommer kommunen att överlåta till en exploatör. All mark som i föreslagen detaljplan utgör allmän plats kommer att överföras till fastigheten Alby 15:32. Det innebär att delar av Grindtorpsskolan 1 och 2, Skattebonden 1, Alby 15:33, Alby 15:34 och Byamannen 1 kommer att överföras till Alby 15:32.

Alby 15:33

Fastigheten Alby 15:33 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten används idag för nedgång till tunnelbanan. Föreslagen detaljplan innebär att en byggnad med bostäder och centrumverksamhet kan placeras ovanpå tunnelbanenedgången. Den del av fastigheten Alby 15:33 som kommer att kunna användas för bostäder och centrumverksamhet planerar kommunen att överlåta till exploatören. Kommunen och Titania Bygg & VVS AB har inlett en dialog med Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting om byggnaden på tunnelbanenedgången. Ett genomförandeavtal med Trafikförvaltningen krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Alby 15:34

Alby 15:34 ägs civilrättsligt av Botkyrkabyggen AB, lagfaren ägare är Botkyrka kommun. Detaljplanen innebär att stora delar av fastigheten Alby 15:34 blir allmän plats och ska användas som torg. Den del av fastigheten Alby 15:34 som enligt föreslagen detaljplan fortsatt är kvartersmark kommer att kunna användas för bostäder och centrumverksamhet.

Byamannen 1

Byamannen 1 ägs civilrättsligt av Botkyrkabyggen AB, lagfaren ägare är Botkyrka kommun. Detaljplanen innebär att stora delar av fastigheten Byamannen 1 blir allmän plats. Den del av fastigheten Byamannen 1 som enligt föreslagen detaljplan fortsatt är kvartersmark kommer att kunna användas för bostäder och centrumverksamhet. Förslaget till detaljplan innebär att befintlig kiosk inte kommer att kunna vara kvar. Kioskverksamheten föreslås istället flytta till en lokal i den nya byggnaden vid tunnelbanenedgången. Botkyrka kommun har inlett samtal med Botkyrkabyggen AB om att förvärva hela fastigheten Byamannen 1.

Skattebonden 1

Fastigheten Skattebonden 1 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten kan enligt gällande detaljplan användas för bostäder/gruppboende. Förslaget till ny detaljplan innebär att fastigheten delvis kommer att kunna användas för allmän plats (torg) och delvis för bostäder, centrumverksamhet och parkering. Förslaget till detaljplan innebär att befintligt gruppboende rivs. Dessa bostäder flyttas till bottenvåningen i det planerade punkthuset öster om Lagmansbacken.

Grindtorpsskolan 1

Fastigheten Grindtorpsskolan 1 ägs av Botkyrka kommun. På fastigheten bedrivs en skola. En liten del av trappan upp till skolan omfattas av fastigheten. Denna del är planerad att bli naturmark i förslaget till detaljplan. Dessutom omfattar en del av fastigheten, som enligt den gällande detaljplanen inte får bebyggas, en liten del av vägområdet för Lagmansbacken. I förslaget till detaljplan blir denna del avsedd för gata istället för mark som inte får bebyggas.

Grindtorpsskolan 2

Fastigheten Grindtorpsskolan 2 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten kan enligt gällande detaljplan användas för allmänt ändamål men är obebyggd. Föreslagen ny detaljplan innebär att fastigheten istället ska användas delvis som allmän plats (naturmark) och delvis som kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet.

Albyberget 5

Fastigheten Albyberget 5 ägs av Mitt Alby AB. Fastigheten används idag som kvartersmark med bostadsändamål. Föreslagen detaljplan innebär att en del av en byggrätt för bostads- och vårdändamål placeras på fastigheten Albyberget 5. För att genomföra detaljplanen bör exploitören förvärva ett markområde om ca 240 kvm av fastigheten Albyberget 5, där delar av den nya byggrätten är.

Befintliga rättigheter

Fastigheterna inom planområdet belastas idag av servitut och ledningsrätter enligt redovisning på sidan 8. Rättigheterna fastställs i samband med fastighetsbildningen.

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning beslutar om fastighetsbildning. Kommunen kommer att ansöka om en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan berörda fastigheter.

Den mark som blir allmän plats kommer att fastighetsregleras till kommunens fastighet Alby 15:32. Den mark som utgör kvartersmark kommer att fastighetsregleras till 3 olika fastigheter som kommunen idag äger. Kostnaderna för fastighetsregleringen kommer att regleras i det marköverlåtelseavtal som upprättas mellan kommunen och exploitören.

I u-området i den norra delen av planområdet, mellan lamellhusen utmed Lagmansbacken, kommer kommunen att ansöka om ledningsrätt för de kommunala ledningarna. Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar eventuellt bildande av servitut eller ledningsrätt för sina ledningar.

Tredimensionell fastighetsindelning planeras att ske på två ställen inom detaljplanen. Det ena fallet där tredimensionella fastighetsindelning planeras ske är där det planerade garaget som kommer att sträcka sig in under Lagmansbacken. Garaget, som är kvartersmark, kommer där att urholka kommunens fastighet Alby 15:32 som är allmän plats. På nedfarten till garaget vilar trappan upp från torget, nedfarten ska enligt föreslagen detaljplan vara kvartersmark medan trappan ovanpå nedfarten ska vara allmän plats. Detta kommer att hanteras med tredimensionell fastighetsindelning där kommunens fastighet Alby 15:32 föreslås urholka den nya fastigheten som kommer att bildas och är kvartersmark.

Det andra fallet där tredimensionell fastighetsindelning blir aktuellt är mellan den befintliga tunnelbanenedgången och den nya byggnaden som placeras ovanför uppgången.

Projektekonomi

Den föreslagna detaljplanen innebär att kostnader för ombyggnad av gator och torg samt rivning av befintlig bebyggelse uppstår för kommunen.

Gatukostnader

Kommunen kommer att stå för kostnaderna för ombyggnad av gator (Tingsvägen och Lagmansbacken), omdragning av gång- och cykelväg, rivning av befintlig gångbro, utbyggnad av det nya torget samt omläggning av befintliga ledningar. Kommunen räknar med att få igen dessa kostnader genom intäkterna som kommunen får genom markförsäljningen.

Rivning och flytt av befintligt gruppboende

Gruppboendet kommer att flyttas till det planerade Hus 10. Kostnaderna för att riva det befintliga gruppboendet kommer att regleras i marköverlåtelseavtalet.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras exploitören. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 7 år.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för ut- och ombyggnad av allmän plats. Det innebär att kommunen kommer att utföra och bekosta ombyggnad av Tingsvägen, Lagmansbacken och torget. Det befintliga gruppboendet på Tingstorget kommer att rivras för att ge plats åt den nya bebyggelsen och det nya torget. Verksamheten är därför planerad att flytta in i bottenvåningen i det nya punkthuset på östra sidan om Lagmansbacken. Kommunen ansvarar för flytten av gruppboendet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Följande avtal har tecknats av kommunen med anledning av planerad exploatering:

- Ramavtal med Titania Bygg & VVS AB. Avtalet ger Titania en ensamrätt att inom två år förhandla med kommunen om utformning och marköverlåtelseavtal. Avtalet reglerar även ansvar och kostnader under planskedet samt principer för genomförandet.

Följande avtal behöver träffas för att kunna genomföra exploateringen:

- Marköverlåtelseavtal med exploitören där kommunen överlåter de delar av kvartersmarken som kommunen äger samt rättigheter och skyldigheter regleras mellan kommunen och exploitören.
- Genomförandeavtal med Trafikförvaltningen, Stockholms läns Landsting för byggnation som angränsar till servitutet för tunnelbanan.
- Avtal med ledningsägare avseende genomförandet.

Preliminär tidplan

Planuppdrag	Kvartal 4, 2014
Samråd av detaljplanen	Kvartal 4, 2015
Granskning av detaljplanen	Kvartal 1, 2016
Antagande av detaljplanen	Kvartal 2, 2016
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 3, 2016
Marköverlåtelseavtal tecknas	Kvartal 3, 2016
Ut- och ombyggnad av gator och torg samt omläggning av befintliga ledningar	Kvartal 2, 2016 - Kvartal 4, 2019
Utbyggnad av enskild bebyggelse inom kvartersmark	Kvartal 3, 2016 - Kvartal 4, 2019

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Christoffer Jusélius
Planarkitekt

Lokalförsörjning och fastighet **Slutredovisning** Upprättad: 2015-10-01

Tekniska nämnden **Projekt 6213 Alby sporthall, Norsborg** Rev: 2015-11-19

Projektledare: Edward Henry

Grunduppgifter

Renovering och uppfräschning av Alby Sporthall i uppdrag av Kultur och fritidsförvaltningen.
Gäller för sporthallens omklädningsrum och tillhörande hall.

Entreprenaden upphandlades: 2013-02-01

Slutbesiktning genomfördes: 2014-09-10

Inflyttning skedde: 2014-09-10

Kostnadsredovisning

	Ursprunglig budget	Tilläggsbudget	Totalbudget	Utfall	Avvikelse
Förstudie/projektering	0	0	0	-130 740	-130 740
Mark- och exploatering	0	0	0		0
Entreprenad	0	0	0	-4 271 202	-4 271 202
Entreprenadindex	0	0	0		0
Inredning	0	0	0		0
Konstnärlig utsmyckning	0	0	0		0
Intern ränta under byggtid	0	0	0	-68 171	-68 171
Övriga Byggherreomkostn.	0	0	0	-56 090	-56 090
Summa produktionskostnad	-4 650 000	0	-4 650 000	-4 526 203	123 797
Avsättning Garantibesiktning	0	0	0	0	0
Totalsumma		0	-4 650 000	-4 526 203	123 797

Kommentar budgetutfall -4 650 000

Budget för projektet är 4 650 000 kr och avslutades med 4 526 203 kr.

Renovering av Albysporthall har kostat 2 227kr/m²

Utvärdering av bygg- och projekteringsprocessen

Förstudie: Genomförts av kultur -och fritidsförvaltningen.

Projektering: Projektering har skett med ramavtalskonsulter med Kultur och Fritidsförvaltningens förstudie underlag.

Upphandling: Utfört med ramavtalsentreprenörer.

Genomförande: Renoveringen genomfördes under maj 2013 till hösten 2014. Halldelen renoverades under sommarlovet 2013 för att skola och föreningsliv skulle ha tillgång till hallen för sin verksamhet. Omklädnadsdelarna har renoverats parallellt med verksamheten och enbart de delar som renoverats har varit avstängda.

Överlämnande: Hallen överlämnades färdigrenoverad till verksamheten hösten 2014.

Arkivering:

Fastighetsenheten
Namnteckning Projektledare

Namnförtydligande Edward Henry