



2016-09-15

Tid 2016-09-26, kl 19:00

Plats Xenter, Konferensrummet, Utbildningsvägen 3, Tumba

Ärenden

Justering

- 1 Svar på medborgarförslag - Förslag om parkeringssituationen område kring Eklidsvägen/Vårbäcksvägen
- 2 Svar på medborgarförslag - Gångstig mellan äldreboendet Alby Äng ner till koloniområdet (KS/2016:76)
- 3 Översyn av Botkyrka kommuns taxa för vatten och avlopp - Muntlig information
- 4 Muntlig information om uppströmsarbetet
- 5 Frågor från förtroendevalda och medskick till verksamhetsansvariga
- 6 Delårsrapport augusti 2016 för tekniska nämnden
* Handlingar sänds ut senare
- 7 Tekniska förvaltningens handlingsplan för att öka förutsättningarna för att uppnå budgetbalans
- 8 Uppföljning av lokalförsörjningsprocessen
* Handlingar sänds ut senare

- 9 Personuppgiftsombud enligt personuppgiftslagen
- 10 Sammanträdesordning 2017
- 11 Förvaltningschefen informerar
- 12 Anmälningssärenden
- 13 Studiedag för nämnden

Fredrik Olsson
Ordförande

Elisabeth Persson
Sekreterare

Gruppmöten:

(S), (V) och (MP), Xenter, Konferensrummet, kl 18.00

(M), (KD), (L) och (TUP) Xenter, Mötesrummet, kl 18.00

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

**1****Svar på medborgarförslag - Förslag om parkeringssituationen område kring Eklidsvägen/Vårbäcksvägen (TEF/2016:117)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden avslår medborgarförslaget med hänvisning till tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2016-08-23.

Sammanfattning

Under beredningen av detta medborgarförslag har tekniska förvaltningen haft kontakt med kultur- och fritidsförvaltningen. Kultur- och fritid (KOF) anser inte att parkeringen behövs för den målgrupp som är tänkt att använda planen. Dessutom har KOF fått in en del klagomål på verksamheten från närboende, som anser att det spelas för mycket och för sent på konstgräsplanen. Därför har KOF flyttat den organiserade verksamheten till konstgräsplanen i Tullingeberg, vilket innebär att problemet inte längre kvarstår.

Ärendet

Tekniska nämnden har fått i uppdrag att besvara ett medborgarförslag av David Moberg angående parkeringssituationen kring området Eklidsvägen/Vårbäcksvägen.

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet och lämnar förslag till beslut i en tjänsteskrivelse daterad 2016-08-23.



2016-08-23

Dnr TEF/2016:117

Referens
Olov Lindquist

Mottagare
Tekniska nämnden

Medborgarförslag - Förslag om parkeringssituationen område kring Eklidsvägen/Vårbäcksvägen

Förslag till beslut

Tekniska nämnden avslår medborgarförslaget.

Ärendet

Tekniska nämnden har fått i uppdrag att besvara ett medborgarförslag av David Moberg angående parkeringssituationen kring området Eklidsvägen/Vårbäcksvägen. Mer konkret handlar medborgarförslaget om att anlägga en parkering vid kortänden av den konstgräsplan som finns i området.

Förslaget inkom till Botkyrka kommun 2016-04-06 och till tekniska förvaltningen 2016-06-13.

Yttrande

Under beredningen av detta medborgarförslag har tekniska förvaltningen haft kontakt med kultur- och fritidsförvaltningen. Kultur- och fritid (KOF) anser inte att parkeringen behövs för den målgrupp som är tänkt att använda planen. Dessutom har KOF fått in en del klagomål på verksamheten från närboende, som anser att det spelas för mycket och för sent på konstgräsplanen. Därför har KOF flyttat den organiserade verksamheten till konstgräsplanen i Tullingeberg, vilket innebär att problemet inte längre kvarstår.

Med hänvisning till det yttrande som KOF har lämnat enligt ovan så avstyrker tekniska förvaltningen medborgarförslaget.

Åsa Engwall
t f förvaltningschef

Medborgarförslag- Förslag om parkeringssituationen område kring Eklidsvägen/Vårbäcksvägen - publicering

Namn: David Moberg

Förslag: Jag är ofta ute och går i området kring Eklidsvägen/Vårbäcksvägen och har noterat att det ofta står en mängd bilar parkerade i anslutning till konstgräsplanen som finns där. Jag har även noterat att det ser allmänt ovårdat ut utanför västra kortändan på konstgräsplanen.

Mitt förslag är att ni asfalterar och gör en ordentlig parkering vid kortändan av gräsplanen. Detta skulle uppskattas av de boende i området samt av dem som använder gräsplanen.

Lämpligen används P-skiva vid parkeringen med en maxtid på 3h, dvs. parkeringen skall ej vara till för långtidsparkering.

I anslutning till parkeringen bör även belysning sättas upp.

Motivering: Parkeringen behövs för att kunna använda planen även för de som inte bor i direkta närområdet. I nuläget är parkeringssituationen inte bra med flertalet bilar som parkeras längs gatan.



2

Svar på medborgarförslag - Gångstig mellan äldreboendet Alby Äng ner till koloniområdet (KS/2016:76) (TEF/2016:85)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden avslår medborgarförslaget med hänvisning till tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2016-08-22.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har nyligen anlagt ett övergångsställe som gör att tekniska förvaltningen inte ser något behov av en väg i enlighet med medborgarförslaget.

Ärendet

Tekniska nämnden har fått i uppdrag att besvara ett medborgarförslag av Marianne Widstrand angående en gångstig från äldreboendet Alby Äng till en gångstig söder om Albyvägen.

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2016-08-22.



2016-08-22

Dnr TEF/2016:85

Referens
Olov Lindquist

Mottagare
Tekniska nämnden

Medborgarförslag - Gångstig mellan äldreboende Alby Ängner till koloniområdet

Förslag till beslut

Tekniska nämnden avslår medborgarförslaget.

Ärendet

Tekniska nämnden har fått i uppdrag att besvara ett medborgarförslag av Marianne Widstrand angående en gångstig från äldreboendet Alby Äng till en gångstig söder om Albyvägen.

Medborgarförslaget inkom till Botkyrka kommun 2016-02-01 och till tekniska förvaltningen 2016-05-03. Förslaget framgår också av bifogad karta, (bilaga 1).

Yttrande

Samhällsbyggnadsförvaltningen har nyligen anlagt ett övergångsställe i enlighet med karta, (bilaga 2). Tekniska förvaltningen ser därför inget behov av en väg i enlighet med medborgarförslaget. Förvaltningen avstyrker därför förslaget.

Åsa Engwall
t f förvaltningschef

Medborgarförslag - Det behövs en gångstig mellan äldreboendet Alby Äng ner till koloniområdet - publicering

Tack för ditt engagemang!

Jag önskar att det blir en gångstig från äldreboendet Alby Äng ner till promenadvägen vid koloniområdet så att vi som bor på Äldermanusvägen kan använda den befintliga tunneln att komma till "vår Nida" av Albyvägen. Som det nu är måste vi korsa den stora vägen mitt i ett värkors! Inte bra!

Marianne Widstrand





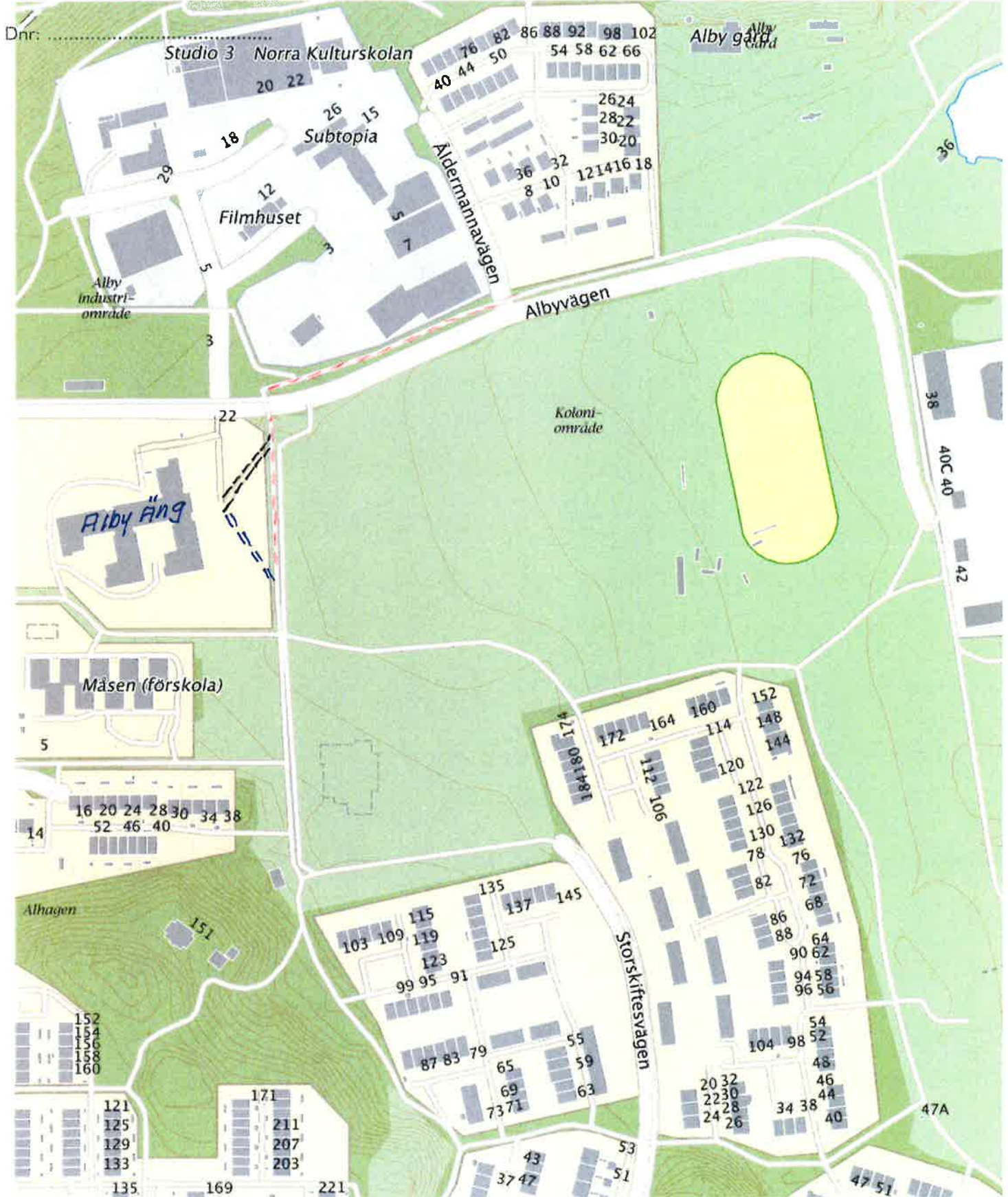
BOTKYRKA KOMMUN

BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

BILAGA 1

*ja g föreslår antingen den svarta eller den blå
svagningen för gångvägen - det beror på hur
lämningen är mest lämplig. huvudsaken är att man
kan gå med rullator eller käpp till tunneln under vägen*

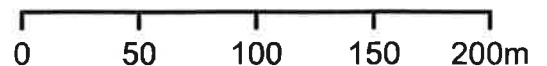
2016 -04- 29



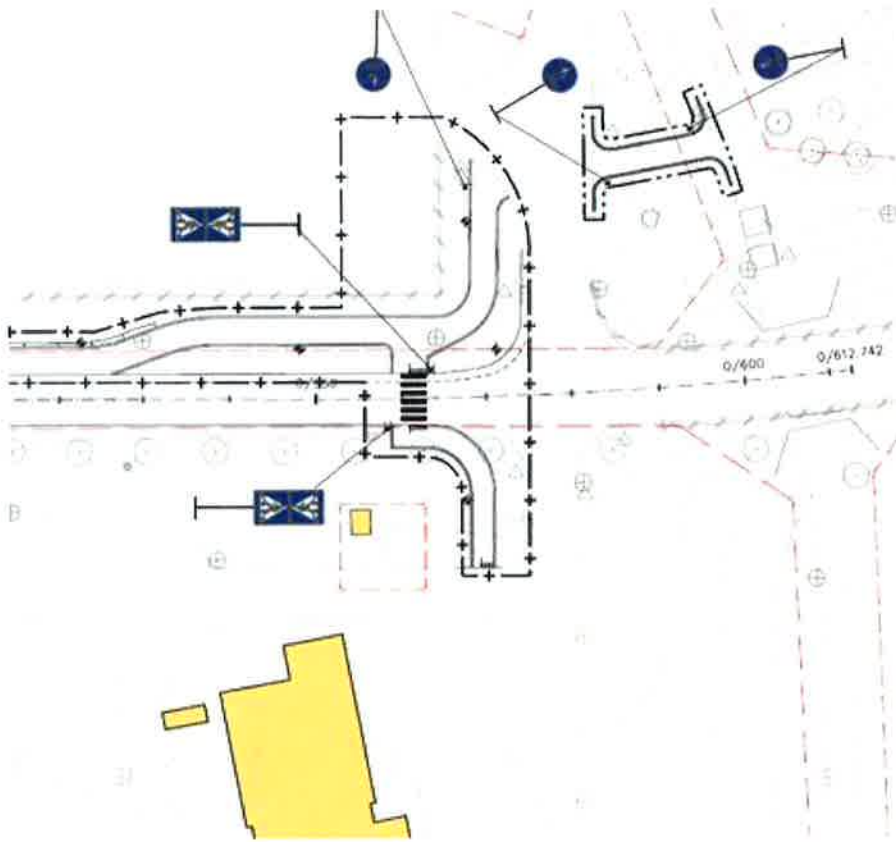
Skala 1:3200

*Hälsningar
Mariaanne
Widstrand*

© Botkyrka kommun



BILAGA 2





7

Tekniska förvaltningens handlingsplan för att öka förutsättningarna för att uppnå budgetbalans (TEF/2016:133)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens handlingsplan och överlämnar den till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

I enlighet med Botkyrkas kommuns redovisningsreglemente ska förvaltningschefen upprätta en handlingsplan vid befarat överskridande av nämndens budgetram. Handlingsplanen ska godkännas av nämnden och lämnas till kommunstyrelsen.

I samband med nämndens godkännande av delårsrapport 1, april 2016, uppdrogs åt tekniska förvaltningen att senast under september månad redovisa förslag till handlingsplan för att reducera underskott. Vidare beslutade nämnden att hemställa till kommunstyrelsen om senareläggning av nämndens handlingsplan i förhållande till gällande redovisningsreglemente.

Vid ett par tillfällen under de senaste åren har tekniska nämnden noterat att det ekonomiska utfallet och årsprognos har uppvisat stora variationer. Exempel på åtgärder som tidigare använts för att balansera utfallet mot budget är att under perioder inta en mer försiktighet med inköp. Vid delårsrapport 1 i år noterades fortsatt obalans mellan utfall och beslutad budget.

Handlingsplanen innehåller kartläggning av ekonomiadministrationen, utbildning och kunskapsöversikt av ny metod för avskrivningar.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redovisar handlingsplanen i en tjänsteskrivelse daterad 2016-09-14.



2016-09-14

Dnr TEF/2016:133

Referens
Åsa EngwallMottagare
Tekniska nämnden

Tekniska förvaltningens handlingsplan för att öka förutsättningarna för att uppnå budgetbalans

Beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens handlingsplan och överlämnar den till kommunstyrelsen.

Ärendet

Bakgrund

I enlighet med Botkyrkas kommuns redovisningsreglemente ska förvaltningschefen upprätta en handlingsplan vid befarad överskridande av nämndens budgetram. Handlingsplanen ska godkännas av nämnden och lämnas till kommunstyrelsen.

Vid ett par tillfällen under de senaste åren har tekniska nämnden noterat att det ekonomiska utfallet och årsprognos har uppvisat stora variationer. Exempel på åtgärder som tidigare använts för att balansera utfallet mot budget är att under perioder inta en mer försiktighet med inköp. Vid delårsrapport 1 i år noterades fortsatt obalans mellan utfall och beslutad budget. Nämnden beslöt att godkänna att förvaltningschefen skulle lämna skriftlig uppföljning senast vid nämndens ärende av delårsrapport 2 som avser rapportering av verksamheterna fram till och med augusti.

Åtgärd 1 - Kartläggning av ekonomiadministrationen

Eftersom verksamheternas ekonomiska trend har varit desamma under flera år, har förvaltningschefen valt att anlita externt stöd för att undersöka och kartlägga möjliga orsaker. Syftet är att identifiera vad som fungerar bra och vilka förbättringsområden som finns i verksamheternas budget och uppföljningsarbete. Undersökningen påbörjades i slutet av juni och bedöms bli helt klar under senare delen av september. För kartläggning och analys har kommunens ramavtal använts. Ramavtalsleverantören har undersökt eventuella risker för jäv utifrån tidigare revisionsgranskningar och lämnat besked om att rådgivning kan anses fungera eftersom det sker utifrån tidigare granskning.

Delrapport

En första delrapport av den 9 september 2016 visar att det är främst tre delprocesser som orsakar bekymmer när det gäller verksamheternas resultat. Dessa är leverantörsfakturor, kundfakturor och uppföljning.

I rapporten finns ett flertal förslag till förbättringsåtgärder som behöver kommuniceras inom verksamheterna så att de bakomliggande orsakerna till varför ändringar måste göras, behöver kunna förstås av verksamheterna. Detta förankringsarbete påbörjas under hösten vilket är en process som också har en framåtsyftande karaktär eftersom verksamheternas arbete med internbudget för 2017 nu ska fördjupas.

Andra åtgärder som är av principiell karaktär handlar om utveckla och/eller förtydliga ansvarsfördelning av olika arbetsuppgifter, bevakning av leverantörsfakturor, metoder för uppföljning och prognos och införa en enkel bokföringsorder istället för internfaktura. Vidare finns det behov av att rapporteringsstödet kan användas av flera användare samtidigt, att beställningsstöd införs samt öka planerad tid för analysarbetet.

Åtgärd 2 – utbildning

Andra kompetenshöjande åtgärder i verksamheterna påbörjades i maj med en utbildning om nämndens delegationsordning. Vidare leder utbildningen till att en översyn av delegationsordningen sker parallellt med verksamheternas arbete med internbudgeten inför 2017. Samtidigt ska verksamheterna göra en genomgång av beslutsattester. Avsikten är att detta ska leda till ökad kompetens så att det leder till ökad förståelse om behörighet/mandat inom verksamheterna.

Åtgärd 3 – kunskapsöversikt av ny metod för avskrivningar

En tredje faktor som ska stödja verksamheterna till ökad ekonomisk följsamhet är införandet av en ny metod som ska användas för avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Under våren deltog 5 medarbetare i en utbildning om kompetensavskrivningar. Detta har tidigare presenterats vid nämndens sammanträde den 20 juni 2016.

Under sommaren har en första kunskapsöversikt om den nya metoden tagits fram och denna bygger på omvärldsspaning. Detta för att lära av andras metoder och val samt vilka erfarenheter som skulle vara användbara för Botkyrka. Vid övergången till den nya komponentmetoden kommer det ekonomiska re-

sultatet, redovisning av budget samt investeringar att påverkas. Exakt hur detta påverkar ekonomiska resultat och hyror behöver analyseras framåt då detta påverkar olika organisationer på olika sätt. Kunskapsöversiktens innehåll och rekommendationer ska nu först kommuniceras inom verksamheterna, vissa försök ska göras så att det blir mer konkret inom tekniska området inför 2017.

Medveten kompetenshöjning som stödjer och stärker

Med utgångspunkt från ovanstående redogörelse är det förvaltningschefens förhoppning att nämnden delar förvaltningschefens uppfattning att förändringen mot stabilare prognoser främst bör ske genom kompetenshöjande åtgärder och förankring av metoder. Vidare att nämnden instämmer i tillvägagångssätt såsom redovisats ovan och att förankring av metoder och kunskap i verksamheterna är den bästa vägen för att uppnå en hållbar situation framåt istället för till synes, kortsiktiga ad-hoc lösningar.

Tekniska förvaltningen

Åsa Engwall
Tf förvaltningschef

Bilagor

Bilaga 1: Kartläggning av ekonomiadministrationen, delrapport 2016-09-09

Bilaga 2: Komponentavskrivning, En kartläggning av hur kommuner och kommunala bolag arbetat med införandet av komponentavskrivning av materiella anläggningstillgångar, september 2016

Rådgivningsrapport

Kartläggning av ekonomiadmini- strationen, delrapport

Botkyrka kommun

Martin Halldén

9 september 2016



Innehållsförteckning

1.	Uppdrag	1
1.1.	Delrapport	1
2.	Intervjuer	2
2.1.	Enhetschefer	2
2.2.	Ekonomer	3
3.	Förbättringsområden	5
3.1.	Ansvarsfördelning	5
3.2.	Viktigaste ekonomiprocesser	5
3.3.	Ekonomiskt utfall har stora variationer	5
3.4.	Internfakturor	6
3.5.	Skriftlig rapportering.....	6
3.6.	Leverantörsfakturahantering	7
3.7.	Tidrapportering i projekt.....	7
3.8.	Arbetsmetodik	8

1. Uppdrag

Uppdraget till PwC är att kartlägga ekonomifunktionens uppdrag, planering och fördelning av arbetsuppgifter. I uppdraget ingår också att kartlägga vilka volymer som hanteras ex. leverantörsfakturor samt vilket systemstöd som finns och hur det stödjer ekonomiadministrativa processerna. Kartläggningen syftar till att identifiera vad som fungerar bra och vilka förbättringsområden som finns.

1.1. Delrapport

I detta dokument lämnas en delrapport. Slutrapport väntas vara klar i månadsskiftet september/oktober 2016.

Intervjuer har genomförts med enhetschefer inom tekniska förvaltningen samt samhällsbyggnadsförvaltningen. Intervjuer har även skett med ekonomichef och ekonomer på ekonomienheten på tekniska förvaltningen.

I delrapporten redovisas några viktiga utdrag från genomförda intervjuer, samt ett antal förslag till förbättringsområden.

2. Intervjuer

Intervjuer har genomförts med enhetschefer på tekniska förvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. I detta stycke har ett utdrag gjorts från intervjuerna, med de viktigaste kommentarerna. Ingen värdering har gjorts, utan här återges vad som har sagts.

2.1. Enhetschefer

- Ekonomienheten ger bra service och har ett trevligt bemötande. De verkar dock vara underbemannade.
- Ekonomienheten har inte räckt till resursmässigt för att ge stöd till alla enheter, utan har tvingats lägga fokus där det har varit mest behov, vilket är främst fastighetssidan.
- Övriga enheter upplever behov av mer ekonomistöd, främst gata/park.
- Behöver stöd från ekonomer som kan ge en återkoppling på de uppföljningar och prognoser som enheten tar fram.
- Det är låg betalningsmoral hos de förvaltningar som tar emot internfakturor.
- Vi följer upp att intäkterna flyter in själva, det sker ingen uppföljning från ekonomiavdelningen.
- Det kan ta många dagar från det att en leverantörsfaktura har kommit till kommunen tills den har kommit till rätt person för beslutsattest.
- Inom fastighetsavdelningen är det ett fåtal personer som hanterar väldigt många leverantörsfakturor varje vecka. Tar stor del av fastighetschefens tid.
- Det är för lite introduktion i olika IT-system för nya chefer.
- Det är för lite introduktion och utbildning i ekonomiarbete, ex olika rutiner, prognos- och budgetarbete.
- Delegationsordningen är otydlig.
- Internkontrollplan är inte känd.
- Krånglig hantering av underlag för interna och externa kundfakturor.
- Det är för lite styrning av beställningsprocessen.
- Saknar tydlig årsplanering av ekonomiarbetet.
- Mycket svårt med redovisning i samband med investerings- och exploateringsprojekt, i och med att det är många enheter involverade.

- Behov av tidsrapporteringsverktyg som används av alla enheter.
- Användning av blanketter, ex vid upprättande av fakturaunderlag upplevs som omodernt.
- Man litar inte alltid på vad man ser i resultaträkningen. Upplever att olika poster kan "hoppa" från dag till dag.
- Oklart hur ansvaret för periodiseringar ser ut.
- Projektekonomi svår att hantera uppföljningsmässigt, ekonomienheten gör ett bra jobb med att hjälpa till med den redovisningen.
- Upplevs som många steg som ska göras i samband med beslutsattest av leverantörsfakturor.
- I viss mån skapas nya ekonomiska resurser på enheterna, exempelvis för uppföljning av intäkterna och projektredovisning.
- Oklar rollfördelning mellan ekonomienheten på Tekniska förvaltningen och den centrala redovisningsenheten på KLF, och i viss mån mellan de bägge ekonomifunktionerna och verksamheterna.
- **Flera "småuppgifter" som upplevs krångliga, ofta när** betalning utan faktura ska ske, ex inköp av blommor.
- Saknas i viss mån enhetsövergripande dialog och prioriteringsarbete på förvaltningsnivå i samband med uppföljningar, bokslut och budget.
- Ekonomienheten på tekniska förvaltningen bör liera sig mer med administrativa enheten på samhällsbyggnadsförvaltningen

2.2. Ekonomer

- Den nya organisationen med en ekonomienhet på tekniska förvaltningen som ska stötta två förvaltningar fungerar inte klockrent.
- Ekonomienheten behöver kompletteras med en controllerkompetens. Bland annat för att följa upp investeringsverksamheten.
- Olika kulturer inom enheterna, en del vill ha mer stöd än andra.
- Fastighetssidan och gata/park har behövt mest stöd, men är också den mest omfattande verksamheten.
- Man har gjort uppföljningar som visar på avvikelser, och man har planerat åtgärder för vad man ska göra för att komma tillrätta med dem, men ofta har själva åtgärden inte genomförts
- Många tf-chefer. En del har inte haft rätt kompetens. Mycket av uppgifterna har då hamnat på ekonomichefen.

- Under omständigheterna har man klarat arbetsuppgifterna bra på ekonomienheten, även om kvaliteten har varit varierande.
- Det har inte varit någon bra leverans in till ekonomienheten vad gäller uppföljningsarbetet.
- Ekonomienheten har inte gjort analyser av varför prognoserna varierar så mycket, det ansvaret ligger på förvaltningscheferna.
- Delårsbokslut görs i word-mallar. Underlagen kommer från enhetscheferna och mycket av ekonomichefens tid går åt till att konsolidera dokumenten till ett nämnsdokument.
- Ekonomichefen ansvarar för att konsolidera och färdigställa tre delårsbokslut och bokslut. Tekniska nämnden, Samhällsbyggnadsnämnden samt Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Hon hamnar ofta i tidsnöd då det är tajta tidsplaner.
- Det behövs utbildningsinsatser på förvaltnivån avseende ekonomiskt ansvar.
- En fastighetsekonom skulle behövas på fastighetsavdelningen.
- Det är framför allt fastighetschefen som får mycket fakturor att hantera. Det ligger på ekonomienheten att följa upp att fakturorna blir betalda i tid, men vi hinner ofta inte göra detta.

3. Förbättringsområden

Nedan redovisas ett antal förbättringsområden och åtgärder som kan vidtas för att få till en bättre ekonomiprocess på tekniska förvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. Som utgångspunkt har använts de problemområden som har framkommit under intervjuer

3.1. Ansvarsfördelning

Under intervjuerna framkommer att det i viss mån är oklar ansvarsfördelning av de olika uppgifterna inom ekonomiområdet. Till slutrapporten kommer vi att dokumentera de huvudsakliga uppgifterna som finns, samt ge ett förslag till ansvarsfördelning.

Exempel på arbetsuppgifter där ansvarsfördelningen behöver förtydligas är bevakning av intäkter, bevakning av leverantörsfakturor, periodiseringar, arbetsgång vid uppföljning och prognos.

3.2. Viktigaste ekonomiprocesser

Vi har identifierat att det främst är tre processer som har orsakat problem och tidsförluster.

- Leverantörsfakturaprocessen
- Kundfakturaprocessen
- Uppföljningsprocessen

En närmare genomgång av processerna kommer att göras i slutrapporten.

3.3. Ekonomiskt utfall har stora variationer

Problembeskrivning

Nämnden upplever att det är stora variationer från månad till månad i såväl utfall som prognos.

Anledning till att utfallet varierar kraftigt från månad till månad kan till stor del härledas till periodiseringar (fördelning av kostnader och intäkter över tid). Det är normalt att en genomgripande genomgång av kostnader och intäkter sker i samband med delårsbokslut och bokslut. I samband med månadsuppföljningar finns inte samma fokus på ett korrekt periodiserat utfall. Det gör att utfallet kan variera kraftigt beroende på om omfattande faktureringar har skett, eller om stora leverantörsfakturor har influtit, vilket alltså är helt normalt.

Ett annat problem kan vara att man har gjort felkonteringar av exempelvis fakturor som ska redovisas som investerings- eller exploateringsutgift.

Interna fakturor genererar en intäkt först när fakturan har betalats. Om man inte har tillräckliga rutiner att följa upp att betalning sker, kan även detta generera utfallssiffror som varierar.

Förbättringsområden

- Redovisa endast prognos i månadsuppföljningarna, och fokusera på utfallet i delårsbokslut och bokslut.
- Om man ändå vill ha med utfall i månadsuppföljningar behöver man i större utsträckning periodisera stora poster löpande, för att minimera stora variationer.
- Stora leverantörsfakturor kan periodiseras direkt vid betalning, vilket medges av ekonomisystemet. Det är ett enkelt handgrepp, men kräver kommunikation och förevisning/utbildning till mottagningsattestanterna.
- Samma sak gäller för stora kundfakturor som för leverantörsfakturor.
- En grundligare och återkommande genomgång av investerings- och exploateringsprojekt behöver göras.
- Ta fram lathund för hur investerings- och exploateringsutgifter ska bokföras i jämförelse med vanliga driftfakturor. Särskilt viktig att kommunicera detta i introduktionen för nya chefer och andra personer som jobbar med bokföring och attest.

3.4. Internfakturor

Problembeskrivning

Kommunen har historiskt sett skickat internfakturor för att reglera mellanhavanden inom kommunen. Att upprätta fakturor uppfattas som krångligt. Dessutom uppfattas det som tidskrävande att följa upp att fakturorna betalas. Man upplever dessutom att betalningsmoralen är låg hos mottagaren, dvs att de interna fakturorna blir betalade långt efter förfallodatum.

Förbättringsområden

- Många mellanhavanden mellan förvaltningarna kan regleras via en enkel bokföringsorder istället för att upprätta regelrätta internfakturor.
- Förtydliga vem som ansvarar för att följa upp att internfakturor eller bokföringsorder blir betalda. Det är en uppgift som behöver skötas löpande. Interna fakturor som inte har blivit betalade i tid i samband med bokslut makuleras.

3.5. Skriftlig rapportering

Problembeskrivning

Mycket tid går åt för ekonomienheten att konsolidera enheternas ekonomiska rapportering till en nämndövergripande rapport. I samband med delårsbokslut och bokslut är tidsramarna snäva, och lite tid blir över för analys.

Förbättringsområden

- Överväg att införa ett rapporteringsstöd som medger att flera användare samtidigt kan skriva i en rapport. Det befintliga beslutsstödsystemet Hypergene kan sannolikt anpassas för en sådan funktion. En sådan förbättring kan dock inte genomföras av de två förvaltningarna på egen hand.

3.6. Leverantörsfakturahantering

Problembeskrivning

På några enheter skapas flaskhalsar vad gäller beslutsattest av leverantörsfakturer. Framför allt på fastighetsenheten har detta upplevts som betungande, där väldigt många fakturer ska hanteras av fastighetschefen. Risken finns vid hög arbetsbelastning att granskning av fakturer och underlag till dem blir lidande.

Felaktiga leverantörsfakturer kan också vara en effekt av bristfälliga beställningsrutiner. När en faktura kommer kan en vara eller tjänst redan vara förbrukad, vilket gör det svårt att bestrida.

S.k. samlingsfakturer som ska fördelas mellan olika enheter innebär ofta en tidsmässigt utdragen fakturahantering.

Förbättringsområden

- Se över vilka som har rätt att beslutsattestera fakturer. Man kan överväga att vidaredelegera beslutsattesten till annan person än enhetschefen, vilket också har gjorts på en del enheter. Förvaltningschef har enligt uppgift (enligt attestreglemente) rätt att utse beslutsattestanter.
- Se i sådant fall till att delegationsordning medger vidaredelegering, och att formella beslut om vidaredelegering fattas.
- Samlingsfakturer bör i möjligaste mån undvikas. Behöver kommuniceras internt.
- På några års sikt har kommunen en ambition att införa ett beställningssystem, som innebär att attest och kontering sker redan i samband med beställning. I väntan på det kan förvaltningarna exempelvis utse behöriga beställare för att förbättra beställningsprocessen, vilket innebär att man begränsar antalet personer som är berättigade till att beställa från kommunens avtal.

3.7. Tidrapportering i projekt

Problembeskrivning

Enheterna upplever att det är ett problem med att man inte har ett tidsrapporteringsystem i ekonomisystemet, främst i samband med att man behöver rapportera hur mycket tid man lägger på olika investerings- och exploateringsprojekt. Detta upplever man försvårar uppföljning av projekt.

Förbättringsområden

- Enheterna på de två förvaltningarna behöver gemensamt komma överens om vilken tidsrapporteringslösning (ex webbaserad externt program eller en integrerad modul i ekonomisystem) som passar dem bäst. Att implementera ett IT-stöd för tidsrapportering kan inte ske omedelbart, men genom att vara tydliga i sina behov, och ge förslag på lösning, kan förvaltningarna få stöd av den centrala redovisningsenheten i implementationen.

3.8. Arbetsmetodik

Problembeskrivning

Det verkar finnas ett antal områden inom ekonomiarbetet där det saknas rutiner eller effektiva arbetssätt. Det kan exempelvis också vara så att arbetsuppgifter inte utförs på grund av tidsbrist.

Förbättringsområden

- Internkontroll är en central uppgift för att undvika felaktigheter. Själva arbetet med internkontrollen behöver dock inte sparas till bokslutstillfället, utan kan med fördel utföras under perioder med mindre arbetsbelastning.
- Ett stöd som efterfrågas av enhetscheferna är återkoppling och analys av det ekonomiska utfallet tillsammans med ekonomer/controllers. Då tidsplanerna runt bokslut om månadsuppföljning är väldigt snäva kan sådana analyser med fördel genomföras i perioderna mellan uppföljningarna, för att dra slutsatser till kommande uppföljningstillfälle.
- Ett tydligt ekonomiskt årshjul underlättar uppföljningsarbetet och planeringen. En tydligare kommunikation kring detta än vad som sker idag synes vara ett förbättringsområde.
- Det uppstår alltid avvikelser. Det viktiga vid avvikelser är att man tar vara på erfarenheter från dem och i möjligaste mån försöker se till att de inte inträffar igen. För detta behövs en stödjande arbetsmetodik. En metodik där man fångar upp avvikelser och rapporterar och förbättrar behöver inte vara komplicerat. Det kan exempelvis ske genom att man dokumenterar detta i ett dokument som sparas på en gemensam lagringsyta. Ett enklare, och ofta effektivare system, är att man har en tavla där man sätter upp notisar med avvikelser och förbättringsförslag. I båda fallen följs detta upp genom att enheten har korta möten kring tavlan/dokumentet.

2016-09-09

Martin Haldén

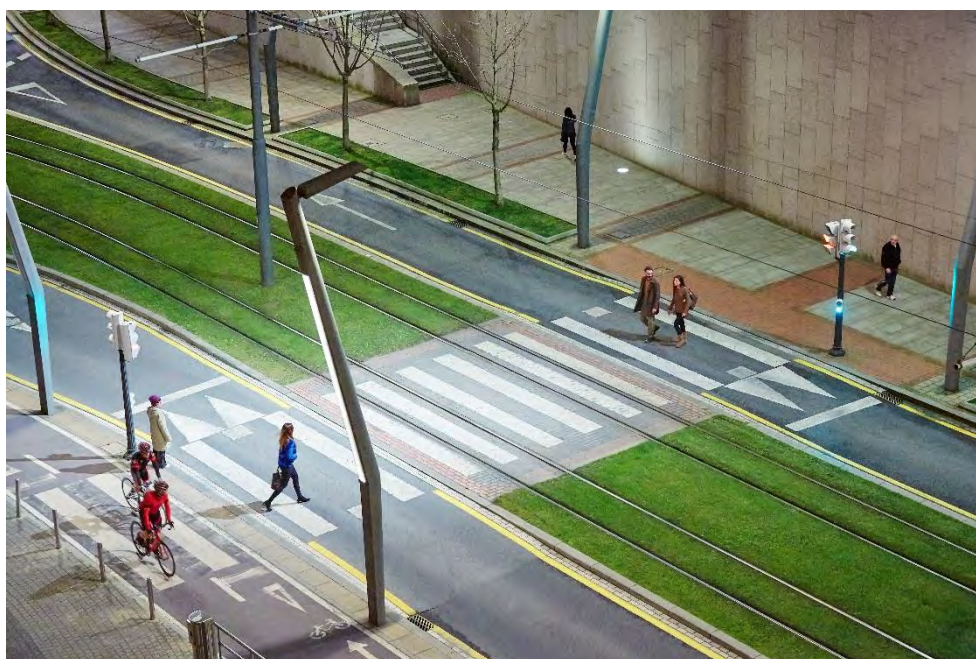
Projektledare

Komponentavskrivning

En kartläggning av hur kommuner och kommunala bolag arbetat med införandet av komponentavskrivning av materiella anläggningstillgångar

*Rebecka Hansson
Fredrik Birkeland*

September 2016



Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
1.1 Bakgrund till uppdraget	3
1.2 Metod och genomförande.....	3
2. Regelverk kring komponentavskrivning.....	4
2.1 Rådet för Kommunal Redovisnings rekommendation	4
2.2 Övergång till komponentavskrivning.....	4
3. Konsekvenser av komponentavskrivning	5
3.1 Resultatpåverkan	5
3.2 Påverkan på budget	7
3.3 Övrig påverkan	7
4. Fastigheter	8
4.1 Stockholm stad.....	8
4.2 Västerås stad	11
4.3 Sigtuna kommun	13
4.4 Micasa Fastigheter AB	15
5. Gata & park.....	19
5.1 Stockholm stad.....	19
5.2 Västerås stad	20
5.3 Sigtuna kommun	23
6. Vatten och avlopp.....	25
6.1 Mälarenergi AB.....	25
6.2 Örebro kommun.....	27
6.3 Trosa kommun	31
7. PwC:s reflektioner	34
7.1 Införandet av komponentredovisning	34
7.2 Sammanställning av antalet komponenter	35

1. Inledning

1.1 Bakgrund till uppdraget

Inom tekniska förvaltningen hanteras stora delar av Botkyrka kommuns materiella anläggningstillgångar så som fastigheter, VA-anläggningar samt gator, vägar och parker. Dessa ska enligt gällande regelverk, Rådet för Kommunal Redovisnings rekommendation 11.4, fördelas på betydande komponenter. Respektive komponent ska skrivas av separat utifrån bedömd nyttjandeperiod. Arbetet med att identifiera väsentliga komponenter samt ta fram riktlinjer för detta arbete ska påbörjas under hösten 2016. Innan arbetet påbörjas har Botkyrka kommun uppdragit åt PwC att genomföra en kartläggning av andra jämförbara kommuners arbete med komponentfördelning i syfte att identifiera goda exempel.

1.2 Metod och genomförande

PwC har inhämtat material från jämförbara kommuner och kommunala bolag avseende deras arbete med införandet av komponentavskrivning. Materialet har sammanställts och innehåller uppgifter om arbetsformer, kategorier av medarbetare som bör ingå i projektet, komponenter samt avskrivningstider. Intervjuer har även hållits med personer som ansvarat för, eller arbetat med, införandet av komponentavskrivning i de aktuella kommunerna och kommunala bolagen. Syftet med intervjuerna är att belysa för- och nackdelar med olika arbetssätt. I rapporten är sammanställningen av intervjuerna och det insamlade materialet uppdelat i tre områden:

- Fastigheter
- Gata och park
- Vatten och avlopp

Kartläggningen omfattar fem kommuners och två kommunala bolags införande av komponentavskrivning enligt nedan.

- Västerås stad: Fastigheter samt Gata & park
- Stockholm stad: Fastigheter samt Gata & park
- Sigtuna kommun: Fastigheter samt Gata & park
- Örebro kommun: Vatten och avlopp
- Trosa kommun: Vatten och avlopp
- Micasa Fastigheter AB: Fastigheter
- Mälarenergi AB: Vatten och avlopp

Uppdraget har genomförts under juni till september 2016.

2. Regelverk kring komponentavskrivning

2.1 Rådet för Kommunal Redovisnings rekommendation

Kommuner och landsting ska sedan räkenskapsåret 2014 tillämpa komponentavskrivning i enlighet med Rådet för Kommunal Redovisnings (RKR:s) rekommendation 11.4, som ersatte den tidigare rekommendationen 11.3.¹

Komponentavskrivning är en avskrivningsmetod för materiella anläggningstillgångar som grundar sig på att en (huvud)anläggningstillgång delas upp i komponenter med varierande avskrivningstid beroende på dess nyttjandetid. Tidigare har schablonmässiga värden för hela (huvud)anläggningstillgången tillämpats. Med komponentavskrivning speglas tillgångars värde på ett mer rättvisande sätt. Enligt RKR:s rekommendation 11.4 ska komponentavskrivning tillämpas om skillnaden i förbrukningen (nyttjandetiden) av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter förväntas vara väsentlig.

2.2 Övergång till komponentavskrivning

Vid övergång till komponentavskrivning kan det uppkomma praktiska frågor och problem, vilket ofta handlar om hanteringen av tillgångar som är anskaffade före införandet av komponentavskrivning och som från början inte delats upp i komponenter. RKR har gjort ett yttrande kring övergången till komponentavskrivning i syfte att ge vägledning i hur man kan resonera vid övergången. Den grundläggande utgångspunkten vid övergången till komponentavskrivning ska enligt RKR vara att den sker på ett sådant sätt att felaktigheter vad gäller avskrivningar i framtida resultaträkningar minimeras. Två praktiska frågeställningar som ofta dyker upp är:

- 1) I vilken omfattning bör man övergå till komponentavskrivning för befintliga tillgångar?

Enligt RKR:s yttrande ska det arbete som läggs ned på övergång till komponentavskrivning för befintliga tillgångar vägas mot väsentlighet och nytta. Vidare anges att en rimlig utgångspunkt är att prioritera utifrån tillgångars bokförda värde samt kvarvarande nyttjandeperioder. Ambitionen och precisionen kan succesivt höjas. Det är dock viktigt att man bland redovisningsprinciperna upplyser om vilka avvägningar och prioriteringar man gjort och hur långt man kommit i processen att gå över till komponentavskrivning. Till exempel kan detta göras genom att upplysa om vilka tillgångsslag, beloppsgränser och kvarvarande nyttjandeperioder som varit vägledande vid prioritering av vilka tillgångar som delats upp i komponenter.

- 2) Vilket bokfört värde ska vara utgångspunkten för fördelning på komponenter?

Enligt yttrandet anser RKR av praktiska skäl att övergången till komponentavskrivning bör vara framåtriktad, varför bokfört värde vid senast föregående bokslut i normalfallet utgör utgångspunkten för fördelning på olika komponenter.

¹ **Rådet för Kommunal Redovisning (RKR)** har som huvuduppgift att främja och utveckla god redovisningssed i kommuner, landsting och kommunalförbund i enlighet med lagen om kommunal redovisning. Kommuner skall förutom lagens bestämmelser ta hänsyn till allmänt accepterade normer för kommunal bokföring och redovisning. Skälen till avvikelser från RKR:s rekommendationer skall redovisas i not.

3. Konsekvenser av komponentavskrivning

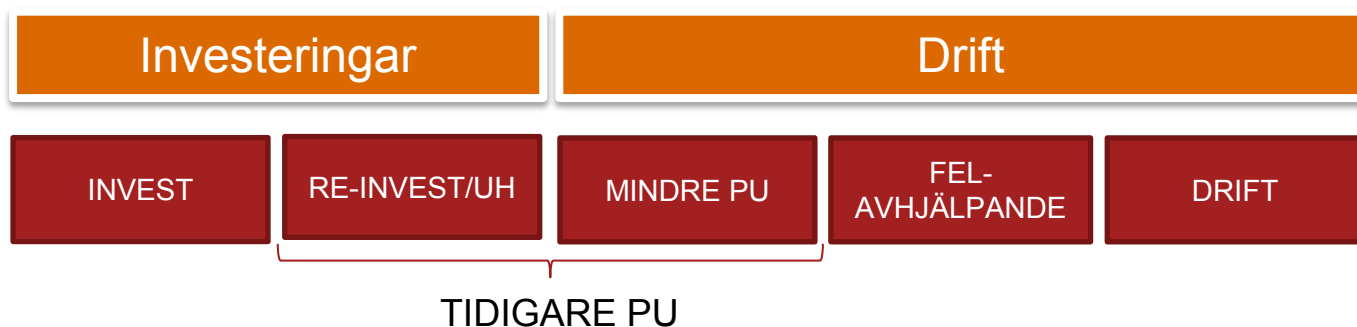
Vid övergång till komponentmetoden påverkas såväl ekonomiskt resultat, redovisning som budget. Storleken på denna effekt är beroende av hur och var kommunen väljer att dra gränsen mellan vad som framöver kommer klassas som investering och drift samt hur komponenterna definieras. Vad kommunen väljer att definiera som en komponent påverkar vad effekterna blir i redovisning och budget. I detta kapitel beskrivs konsekvenserna översiktligt.

3.1 Resultatpåverkan

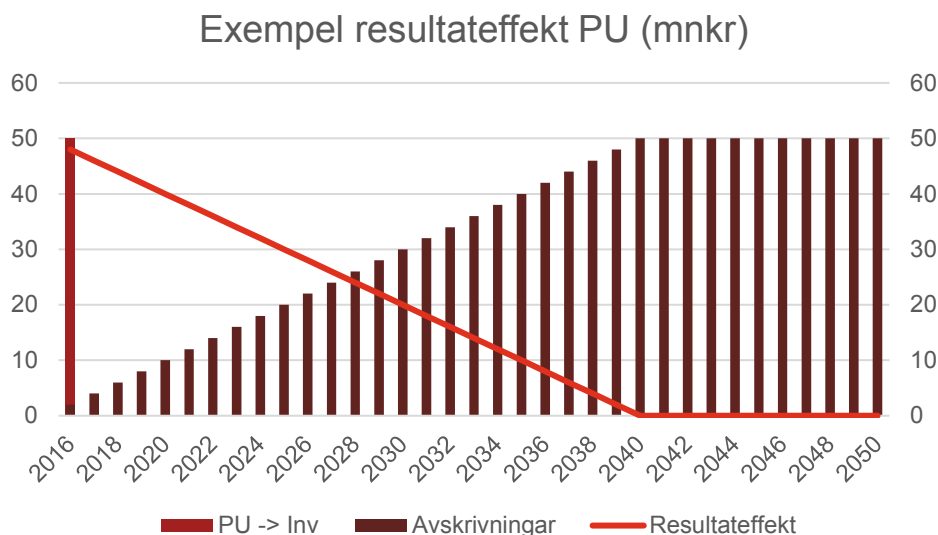
Resultatpåverkan kan beskrivas i fyra separata delar:

1. Planerat underhåll (PU) blir investering
2. Nya investeringar komponentindelas
3. Komponentindelning av befintliga tillgångar
4. Förtida utrangeringar

Den första delen är konsekvenserna av att det planerade underhållet framöver kommer delas upp i komponenter och behandlas som investeringar. Underhåll är primärt att vidmakthålla eller återställa tillgångens egenskaper till samma nivå som vid anskaffningen. Investering bör syfta till att förändra objektets egenskaper, kvalitets- eller kapacitetsförbättring, kostnadsreducering eller återanskaffning, dvs. utbyte av en komponent. Komponentbyte/planerat underhåll är alltså framöver en investering om det i övrigt uppfyller de kriterier för investering som kommunen satt upp. Detta har en positiv påverkan på kommunens resultat, åtminstone initialt. Större delen av budgeten för det planerade underhållet bör därför istället bli en investeringsbudget. Hur mycket av budgeten för planerat underhåll som ska vara kvar i driftbudgeten bör analyseras med hänsyn taget till hur kommunen definierat sina komponenter.



Över tid kommer denna resultat effekt att minska då avskrivningarna för gjorda investeringar kommer att öka. Eventuell internränta kommer också att läggas till, vilket kan göra att effekten över längre tid kan bli negativ för en enskild förvaltning. Effekten av internräntan är dock kostnadsneutral sett över hela kommunen.



Den andra resultatpåverkan kommer av skillnaden i avskrivningar mellan tidigare använd avskrivningsmetod och komponentmetoden på nya investeringar. I de allra flesta fall har kommunerna använt sig av rak avskrivning på exempelvis 33 eller 50 år. Detta innebär att vissa komponenter skrivits av på längre tid än sin nyttjandetid och andra på kortare tid än sin nyttjandetid. Exempelvis har stommen skrivits av på samma tid som tekniska installationer. Beroende på framtida nyttjandetid för respektive komponent, fördelningen mellan komponenter och kommunens tidigare använda avskrivningstid kan denna effekt vara positiv eller negativ.

Den tredje resultateffekten är konsekvenserna av komponentindelningen av de befintliga tillgångarna. Precis som i föregående stycke kommer denna effekt att variera beroende på valda komponenter och nyttjandetiden samt tidigare vald avskrivningsmetod. En ytterligare faktor som kommer att påverka denna effekt är vilka tillgångar kommunen har och när dessa är införskaffade. Generellt kan sägas att ju nyare tillgångar kommunen har desto troligare är det att effekten på resultatet är negativ. Detta eftersom komponenter med kortare avskrivningstid än tidigare kommer att skrivas av med större belopp (snabbare) än tidigare då rak avskrivningstid användes. Omvänt kan sägas att för äldre tillgångar har troligen exempelvis stommen skrivits av med kortare avskrivningstid (större belopp) än om avskrivningarna gjorts med komponentmetod. Effekten kan således även den vara positiv eller negativ på kommunens resultat.

Avslutningsvis finns även en påverkan i form av förtida utrangeringar av komponenter. En komponent som måste bytas i förtid kommer att orsaka ett behov av utrangering av kvarvarande bokfört värde och har en direkt negativ resultateffekt då det sker. Beroende på när i tiden detta sker kan resultateffekten bli stor och kommer vara en del av hanteringen av komponentmetoden. Det bör finnas tydliga regler för vem som tar kostnaden för sådana utrangeringar och en förståelse från politiken för att sådana kostnader kommer att uppstå oftare med komponentmetoden. Kommunen bör även hitta en princip för att fånga upp mindre restvärden som uppstår då komponenter byts strax innan slutet på nyttjandetiden. Även mindre utrangeringar i form av byte av en del av en komponent bör fångas upp. Sammantaget krävs en tydlig koppling mellan underhållsplan och investeringsbudget för att detta ska kunna hanteras långsiktigt.

Sammanfattningsvis bör en analys göras av hur valda komponenter och nyttjandetider påverkar respektive del och hur stor denna effekt blir på resultat och budget. Analysen bör göras i samband med framtagandet av komponenter. Eftersom budgetkonsekvenserna är så pass stora bör analysen också ligga till grund för en politisk förankring. Det bör också finnas en koppling mellan underhållsplan och budget för att långsiktigt kunna underhålla tillgångarna, något som också kräver politisk förankring. Oavsett vilka komponenter och nyttjandetider som väljs bör resultateffekten för kommunen bli posi-

tiv initialt då förändringen av planerat underhåll till investering har den största påverkan på resultatet. Övertid kommer denna effekt att minska.

3.2 Påverkan på budget

Utöver de konsekvenser som nämnts ovan i form av behov av utökad investeringsbudget då planerat underhåll blir investering samt en tydlig koppling mellan underhållsplan och budget kommer även i viss mån budgetprocessen påverkas. Budgetering av avskrivningskostnader för framtida investeringar kommer kräva att framtida investeringar redan i planeringsstadiet delas upp i komponenter, beräkningen kommer att bli mer komplex än tidigare i och med komponentmetoden. Ett sätt att hantera detta kan vara att redan i anbudsstadiet koppla anbuden till komponenter. Ett annat sätt att uppskatta kostnaderna för framtida avskrivningar kan vara exempelvis genom framtagandet av schablonfördelningar på komponenter för olika typer av anläggningar.

3.3 Övrig påverkan

Övriga delar av kommunen som påverkas kan vara eventuell internhyra. Huruvida detta påverkas eller inte beror på om kommunen har internhyressystem och hur detta i sådana fall fungerar. Det planerade underhållet kommer att bli en investering och inte en löpande driftkostnad, vilket i sig bör generera lägre internhyreskostnader. I förlängningen kan detta även påverka eventuell ersättning för lokaler till externa utförare inom exempelvis skola och förskola.

Övergång till komponentmetod kommer även att ställa större krav kring administration inom ekonomifunktionen och framförallt anläggningsreskontra. De delar av planerat underhåll som övergår till att bli investering kommer att kräva ökad administration i framförallt aktiveringen av tillgångarna. Varje investering ska nu delas upp i ett antal komponenter och skrivas av separat, dvs. istället för en anläggning i anläggningsregistret kommer det skapas flera anläggningar. Hur många är beroende på vad investeringen avser och hur många komponenter kommunen har valt att införa. Dessutom bör varje åtgärd inom planerat underhåll generera minst en anläggning. Beroende på vilken uppföljning varje investering kräver och antal komponenter kommunen har valt kan denna administration bli omfattande. Det bör således finnas en diskussion kring avvägningen av antalet komponenter och vad som administrativt är möjligt att hantera på ett smidigt sätt inom kommunen.

4. Fastigheter

Fastigheter är ett område inom teknisk- eller samhällsbyggnadsförvaltning som utgörs av ansvar för de kommunala verksamheternas lokaler såsom skolfastigheter. Även bostäder och lokaler för kommersiellt ändamål som förvaltas av kommunen kan ingå i ansvarsområdet. En del kommuner har allmännyttiga bostadsbolag, medan andra inte har det. Vad som ingår i begreppet och hur det organiseras kan följaktligen variera mellan olika kommuner.

4.1 Stockholm stad

Fastighetskontoret i Stockholm stad svarar till fastighetsnämnden. Fastighetskontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov såsom kontorslokaler, offentliga lokaler och lokaler för idrott och kultur. I fastighetsbeståndet finns också brandstationer och saluhallar. De förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen och de flesta av stadens bergtrum. Inom ramen för denna kartläggning har vi varit i kontakt med den externa konsult som haft ansvaret för införandet av komponentredovisning på fastighetskontoret.

4.1.1 Införandet av komponentredovisning

Inom Stockholm stad är det stadsledningskontoret som hållit ihop det stadsinterna arbetet med införandet av komponentredovisning. Stadsledningskontoret har exempelvis ansvarat för att styra ihop så mycket stadsgemensamma policyer och anvisningar som möjligt. Fastighetskontoret i Stockholm stad är en sluten redovisningsenhet. Enligt den externa konsult som ansvarat för införandet av komponentredovisning på fastighetskontoret har anpassningen skett till den egna verksamheten snarare än till resten av staden. Fastighetskontoret har till exempel lagt upp egna komponenter och avskrivningstider. Fastighetskontoret har inte heller haft någon direkt samverkan med fastighetsbolagen i Stockholm stad, däremot har material inhämtats från bolagen i syfte att få inspiration.

Arbetet med komponentredovisning började sommaren 2014 och komponentavskrivning implementerades i januari 2015. Samtidigt som detta arbete pågick bytte staden ekonomisystem, vilket innebar att det endast var möjligt att teoretiskt göra antaganden om vilka konsekvenser komponentavskrivning skulle få i det nya systemet. Detta upplevdes som en aning försvarande i arbetet, men samtidigt fanns det en fördel då det var möjligt att ställa krav på leverantören så att det nya systemet skulle vara bättre anpassat för komponentavskrivning än vad det gamla systemet var. Det nya ekonomisystemet implementerades i maj 2015.

Från början var tanken att en extern konsult skulle genomföra hela komponentprojektet ur ett strikt ekonomiperspektiv eftersom projektet initialt sågs som en anpassning till gällande rekommendationer inom redovisningsområdet. Efterhand väcktes intresset hos verksamheten som lyfte fram att de ville ha komponentredovisningen verksamhetsanpassad och därefter inkluderades verksamhetsföreträdare. Samverkan skedde främst med fastighetsansvarig och ansvarig för planerat underhåll. I efterhand ser den externa konsulten stora fördelar med att redan från början bjuda in verksamhetsföreträdare, men framhåller att det är ekonomiavdelningen som bör leda och vara huvudansvarig för komponentprojektet. Genom att inkludera verksamhetsföreträdare tidigt i processen **undviks en ”vi och ni”-kultur**, och för att komponentredovisningen ska fungera krävs det en god samverkan mellan verksamheten och ekonomiavdelningen redan från start. Enligt den externa konsulten krävs det ett **”komponenttänk”** vid underhåll och reinvestering för att komponentredovisningen ska fungera bra.

Den externa konsulten tog fram en bruttolista på komponenter grundat på bland annat omvärldspaning kring fastighetsbolag. Verksamhetsföreträdare fick ta del av listan och kommentera den, vilket resulterade i vissa justeringar utifrån verksamhetens behov. Justeringarna grundade sig i att fastighetskontoret förvaltar många specialfastigheter, till exempel saluhall och Stadshuset. När bruttolistan med komponenter var fastställd diskuterades val av livslängd och avskrivningstider. Ekonomiavdelningen ville ha en livslängd per komponent i syfte att göra det enkelt, medan verksamheten initialt ville ha olika livslängd på samma komponent beroende material, exempelvis har kopparkoppar och

papptak olika teknisk livslängd. Det var dock ekonomiavdelningen som satte ambitionsnivån och verksamheten kunde efter diskussion gå med på att man måste kunna schablonisera livslängden för att förenkla, och man enades därför om en avskrivningstid per komponent. I praktiken är det möjligt att avvika från grundprincipen och använda en annan avskrivningstid om bedömningen är att det är en annan teknisk livslängd. Ett exempel är om det finns ett politiskt beslut på att bygga en anläggning på prickad mark som har en teknisk livslängd på 30 år, men då anläggningen är byggd på prickad mark får den bara stå där i exempelvis 10 år, och därför ska avskrivningstiden vara just 10 år. Det gäller således att tillåta en viss flexibilitet och anpassningsbarhet vid aktivering av komponenter, och att det vid aktivering av sådana projekt görs en bedömning som inte enbart grundar sig på den tekniska livslängden.

Ett resultat av att verksamheten bjöds in var att AFF-koder² kopplades till varje komponent, vilket innebär att fastighetssystemet och ekonomisystemet kopplas ihop och blir mer lika.

I anläggningsregistret skapades en tom anläggning per fastighet till vilken alla andra anläggningar tillhörande denna fastighet knöts. Den tomma anläggningen fungerade således som en huvudanläggning. Den externa konsulten har gått igenom hela anläggningsregistret och fördelat tillgångarna på huvudanläggningar och komponenter. Detta beskrivs ha varit den mest tidskrävande delen av komponentprojektet.

4.1.2 Omföring av befintligt anläggningsregister

Den befintliga anläggningsmassan hade kunnat schabloniseras fullt ut, men i och med att staden började föra anläggningsregister först 1992 har många av tillgångarna som anskaffades mellan 1992 och 2015 ett verkligt värde som bedömdes vara korrekt.

Anläggningsregistret delades in i fyra grupper, baserat på information som återfanns i anläggningsregistret. Textbaserad information om de enskilda anläggningarna, bokförda värden samt kvarvarande livslängder enligt tidigare avskrivningsplan har varit de parametrar som styr indelningen. Även en femte grupp togs fram som bestod av de anläggningar som inte ingick i underlaget för uppdelning. Dessa var anläggningar redovisade på anläggningsgrupper som inte ska delas upp i komponenter (till exempel anläggningar med 1 kr i bokfört värde) eller anläggningar som var fullt avskrivna.

Den första gruppen, A, skapades genom en okulär analys av den textinformation som fanns per anläggning. De anläggningar som kunnat knytas till en enda komponent utgjorde denna grupp. Fastighetskontoret har sedan anläggningsregistret skapades 1992 haft ett arbetssätt som liknar komponentmetoden. Det innebär att flertalet av de aktiva anläggningstillgångarna redan är enskilda komponenter och således inte behöver fördelas på fler än en komponent. Fastighetskontoret har även använt en livslängd för dessa tillgångar som speglar dess naturliga livslängd varpå någon förändring av kvarvarande livslängd inte heller behövdes göras enligt den externa konsulten.

De två följande grupperna, B-C, skapades utifrån gränsvärden för bokfört värde och kvarvarande livslängd. Gränsvärdet för indelning efter bokfört värde beslutades till 50 mnkr. Det är dock inte på enskilda anläggningar som denna parameter applicerades utan på summan av de bokförda värdena på de anläggningar som hör till respektive IKB.³ För kvarvarande livslängd har tre år bedömts ge bäst effekt och dessa värden räknades fram genom de viktade kvarvarande livslängderna på anläggningarna som ingår för respektive IKB.

² AFF står för Avtal För Fastighetsförvaltning och AFF-dokumenterna är ett vedertaget verktyg för att upprätta förfrågningsunderlag och avtal inom fastighetsförvaltning och FM-tjänster.

³ IKB står för intern kostnadsbärare. En intern kostnadsbärare kan vara en fastighet eller byggnad, till exempel en idrottshall.

Slutligen består den sista gruppen, D, av de IKB:er som har ett bokfört värde understigande 50 mnkr och som även har en kvarvarande genomsnittlig livslängd under 3 år. Dessa delas inte upp på flera komponenter utan samtliga anläggningar tillskrivs komponenten *övrigt*. De livslängder som fanns för dessa anläggningar kvarstod. Dessa anläggningar står för en så pass liten del av de årliga avskrivningarna och de kommer dessutom vara fullt avskrivna inom 3 år varför de bedöms som ej väsentliga med avseende på både värde och nyttjandetid.

Enligt den externa konsult som utvecklat och tillämpat denna modell för omföring av det befintliga anläggningsregistret har det fungerat bra och medfört att arbetet varit hanterbart, även om det varit tidskrävande.

4.1.3 Komponenter och avskrivningstider

Fastighetskontorets komponentmodell består av 19 komponenter. Komponenten ”övrigt” ska bara användas i nödfall. Komponenter och avskrivningstider framgår av tabellen nedan.

I praktiken används en schablon i ett tidigt skede, i brist på information. När projektkalkyl/-byggkostnads kalkyl tillhandahålls från entreprenören görs en mer noggrann komponentindelning. Fastighetskontoret ställer krav på att entreprenörerna ska göra projektkalkyler utifrån stadens lista på komponenter. När projektet sedan ska aktiveras tas hänsyn till eventuella förändringar, detta ansvar ligger hos projektledarna. Det beskrivs dock ofta bli så att schablonerna ligger kvar, eftersom justeringar i efterhand är tidskrävande och sannolikt inte bidrar till ökad kvalitet i någon större utsträckning. Det är därför bra om entreprenörerna gör komponentindelningen redan i projektkalkylerna.

Det har också förts en diskussion om att kontera fakturor direkt på komponenter i ekonomisystemet, men det har beslutats att så inte ska ske. Redan idag finns problem med felkonteringar och risken för fler fel ökar om ytterligare koddelar tillkommer.

Fastighetskontoret har i samband med komponentprojektet även ändrat de gränsvärden som tidigare användes för beslut om aktivering. Tidigare krävdes att en åtgärds totala utgifter skulle överstiga 100 tkr för att kunna definieras som en investering men vid övergången till komponentmetoden är denna gräns ändrad till 250 tkr. Eftersom utbyte av komponenter framgent kommer att klassificeras som investeringar har detta belopp höjts för att aktivering endast ska ske på väsentliga belopp och inte avse hela den tidigare budgeten för planerat underhåll (PU). Beloppet speglar dessutom nivån på indelning av komponenter på ett bättre sätt än det tidigare gränsvärdet.

Den externa konsulten som varit ansvarig för införandet av komponentavskrivning på fastighetskontoret lyfter slutligen fram att det är viktigt att förklara resultatpåverkan ur ett ekonomi- och budgetperspektiv på ett pedagogiskt sätt för politikerna. Vidare menar konsulten att det är viktigt att ha en rimlig ambitionsnivå i både modellen och i praktiken, och att det därför är bra om ekonomi-enheten är de som i grunden äger frågan. Det är dock viktigt att inkludera verksamhetsföreträdare i processen. En framgångsfaktor kan vara att ha en investeringsekonom som förstår både ekonomi- och fastighetsperspektivet.

Nedan presenteras de komponenter med tillhörande avskrivningstider som fastighetskontoret valt att tillämpa i sin komponentredovisning.

Komponent	Avskrivningstid
Stomme/grund	100
Anläggningsyta	20
Tak	25
Fasad	30
Fönster	25

Entréer	10
Byggnad invändigt	15
Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier	40
Avloppssystem	40
Brandsläckningssystem	30
Kylsystem	15
Värmesystem	20
Luftbehandlingssystem	20
Elsystem	25
Tele- och datasystem	15
Transport	25
Styr- och övervakningssystem	15
HG-anpassning	Avgörs från fall till fall
Övrigt	Avgörs från fall till fall

4.2 Västerås stad

Västerås stad är Sveriges sjätte folkrikaste kommun och centralorten är landets femte största tätort. Inom staden är det fastighetskontoret som ansvarar för Västerås stads fastigheter och förvaltar all kommunal mark och byggnader som ägs av staden. Inom ramen för denna kartläggning har intervju hållits med ekonomichefen och controller på fastighetskontoret.

4.2.1 Införandet av komponentredovisning

Arbetet med att införa komponentredovisning påbörjades i september 2014 med dåvarande ekonomichef på fastighetskontoret som projektledare. Förutom projektgruppen bestående av ekonomer fanns även en styrgrupp. I styrgruppen ingick bland andra ekonomidirektör, fastighetsdirektör, teknisk direktör samt ansvariga ekonomer. Arbetet beskrivs ha varit intensivt med ett första styrgruppsmöte i mitten av september 2014 och det sista i början av februari 2015. Totalt genomfördes 4-5 styrgruppsmöten där lösningar och förankringsprocessen diskuterades.

Inom projektorganisationen togs gemensamma riktlinjer för komponentredovisning fram och integrerades med riktlinjer om investeringsredovisning. Varje verksamhetsområde ansvarade för att ta fram riktlinjer för sin del av verksamheten. I arbetet vid fastighetskontoret har ekonomerna haft huvudansvaret men även inhämtat expertkunskap från förvaltare och projektledare. Externa konsulter har anlåtats för att utreda lämpligt tillvägagångssätt. Ekonomerna har även deltagit i utbildningar anordnade av SKL. Kontakt togs även med det kommunala bostadsbolaget för att få inspiration. Samverkan skedde dock i första hand med det bolag som äger och förvaltar stadens strategiska fastigheter där flest gemensamma beröringspunkter finns. Goda exempel inhämtades från andra kommuner.

Den största utmaningen har varit att hantera resultateffekterna som uppkommer i och med att komponentredovisning införs. Budgetarbetet påverkas eftersom delar av det som tidigare budgeterats som driftkostnader istället förs om till investering. Det innebär att resultatet förbättras på kort sikt men inom ett antal år kommer resultatet att belastas med ökade avskrivningskostnader. Fastighetsnämnden har informerats om konsekvenserna av komponentredovisning, främst ur ett budgetperspektiv.

Komponentredovisningens införande har inte påverkat internhyrorna. Det ekonomiska överskott som uppkommer har istället öronmärkts för framtida underhåll som en post i investeringsredovisningen. För att särskilja vilka kapitalkostnader som täcks av hyresintäkter har ytterligare koddelar skapats.

Fastighetskontoret har valt att inte göra det möjligt att kontera leverantörsfakturer på olika komponenter. Det är endast i anläggningsregistret som det är möjligt att se de ingående komponenterna.

Uppfattningen är att komponentredovisning kommer att innebära visst merarbete men att informationen och innehållet i anläggningsregistret samtidigt kommer att öka. Även nedskrivningarna bedöms öka i framtiden. Fastighetskontoret har under lång tid arbetat med att göra årliga bedömningar av nedskrivningsbehovet i anläggningstillgångar och gjort nedskrivningar vid behov.

Det har i anläggningsregistret inte varit möjligt att skapa en huvudanläggning med underkomponenter kopplade till sig. I stället har anläggningar, fastigheter, som hör ihop fått anläggnings-ID i följd. Genom att söka på koddelen "projekt" summeras den totala anläggningen ihop. Nuvarande anläggningsregister uppges inte vara optimalt utformat för att hantera komponentredovisning.

Ekonomerna vid fastighetskontoret betonar vikten av att samverka med och utbilda förvaltare och projektledare för att redovisningen ska bli rättvisande och relevant. Det bör finnas en koppling mellan valda komponenter och den underhållsplanering som görs.

4.2.2 Komponenter och avskrivningstider

Inom verksamhetsområde fastigheter har 9 komponenter identifierats, varav en är mark som inte skrivs av. Fastighetskontoret hade i hög utsträckning sedan tidigare komponentredovisat nyare om- och tillbyggnationer i anläggningsregistret. Detta underlättade den genomgång av historiska värden som genomfördes. Vid genomgång av de historiska värdena har större ofördelade anläggningar fördelats på komponenter medan anläggningar med lägre värden har schablonfördelats. Byggnader med oväsentliga belopp eller kort kvarvarande nyttjandeperiod har legat kvar oförändrade. Uppfattningen hos de intervjuade är att merparten av anläggningarna är komponentfördelade.

De simuleringar som gjorts visar att det totalt sett inte fått så stora effekter för de totala avskrivningarna när komponentredovisning tillämpats. De genomsnittliga avskrivningstiderna blir i nivå med tidigare avskrivningstider.

De intervjuade menar att det är en fördel att redan i ett tidigt skede, vid nybyggnation, identifiera vilka komponenter som finns i en byggnad. Redan i upphandlingsskedet bör detta ske. Fastighetskontoret kommer därför att uppmana anlitade entreprenörer att i sina anbud göra en uppskattning av hur stor del av entreprenadutgifterna som är hänförlig till en viss komponent.

Väsentlighetskriterier för underhållsutgifter vid utbyte av befintlig komponent har fastställts:

- Mer än 25 % av komponenten vid delutbyte.
- Mer än 1 mnkr i anskaffningsvärde om fastighet samt mer än 0,1 mnkr i anskaffningsvärde om gator, vägar och markanläggningar.
- En planerad åtgärd (om gator, vägar och markanläggningar)

Komponent	Beskrivning av komponent	Avskrivningstid
Mark	Den del av fastighetsvärdet som utgör markvärde.	Bestående värde
Markanläggningar	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier. Som mark-anläggningar räknas också sådana arbeten som behövs för att marken ska göras plan eller fast.	20 år

Stomme	Grundläggning inkl schakt, bjälklag, takkonstruktion exkl ytskikt, råspont, innerväggar, yttervägg exkl ytskikt ("Fasad"), skorsten.	50 år
Tak	Takytskikt, tätskikt, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, stuprör, beslagning.	30 år
Fasad	Fasadytskikt inkl infästning, balkonger inkl räcken, ev loftgångar inkl räcken, entrépartier, inglasning, källardörrar, garageportar, fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, glaspartier.	30 år
Installation (rör och ventilation)	Rör: Samtliga VA-installationer, Värmesystem, rörstråk i källare/motsvarande, rörinstallationer. Ventilation inklusive styr- och reglerinstallation: Kompletta ventilationsanläggning F, FX, FTX inkl kökskåpa. Kompletta styr- och reglerinstallation.	40 år
Installation (el och hiss)	El: Kompletta el- och teleanläggning inkl passersystem. Utvändiga elinstallationer, undercentraler, elinstallation, ställverk och reservkraft. Hiss: Kompletta hissinstallation och lyftbord exkl schakt och byggnadsdelar.	20 år
Inredning vid nybyggnation	Ytskikt, fast inredning, vitvaror, tvättstugeutrustning, övrig invändig utrustning, porslin, radiator.	20 år
Hyresgäst Anpassning		Avskrivningstid enligt hyresavtal

4.3 Sigtuna kommun

I Sigtuna kommun är det fastighetskontoret, Komfast, som har ansvaret att förvalta kommunens fastigheter. Inom ramen för denna kartläggning har en gruppintervju hållits med redovisningschef och ekonomistrateg på ekonomienheten. Det är redovisningschefen och ekonomistrategen som arbetat med införandet av komponentredovisning i kommunen. Komponentavskrivning infördes i kommunen under 2014 och tillämpades fullt ut från och med 2015.

4.3.1 Införandet av komponentredovisning

Vid intervju med redovisningschef och ekonomistrateg på ekonomienheten framhålls först och främst att det finns en stor osäkerhet generellt i hur komponenter ska hanteras och vilken livslängd som bör gälla. God redovisningssed kring komponentredovisning kommer att växa fram över tid enligt redovisningschefen. De båda poängterar att modellen för komponentavskrivning är teoretisk och att det förutsätts att den uppdateras och utvecklas löpande, det är ingen statisk modell. En medvetenhet om att det inte går att hitta en exakt modell har hela tiden funnits. Till exempel kan en husvägg behöva målas om oftare än andra väggar om den är i norrläge, valet av olje- eller vattenbaserad målarfärg kan påverka hur ofta väggen behöver målas om etc. Målet har således varit att finna så få komponenter som möjligt, att lägga ihop de delar som är lika. Framtagandet av komponenter beskrivs ha präglats av hur underhållsarbetet i praktiken genomförs så att teori och praktik överensstämmer. Om till exempel ytskiktet i en lägenhet byts ut, så är det troligt att även våtrummet byggs om/renoveras samtidigt och därför ska dessa ingå i samma komponent.

Redovisningschefen och ekonomistrategen var de som drev processen framåt, men man inkluderade även nyckelpersoner som arbetar med fastigheter, byggnader och infrastruktur i kommunen. Projektgruppen genomförde också en benchmark med andra kommuner, inhämtade inspiration från bolagsvärlden och gick utbildningar om komponentredovisning via KEF. De framhåller att kommunerna kunnat dra nytta av att bolagen redan tillämpade komponentavskrivning sedan ett par år tillbaka. I

den benchmark som genomfördes konstaterades en stor spridning mellan bostadsbolagen, det finns exempel på bolag som använder allt från 15-20 komponenter ner till 6-7 komponenter.

För att hitta lämpliga komponenter och få en bra dialog beskrivs det av redovisningschefen och ekonomistrategen som av yttersta vikt att verksamhetsföreträdare inkluderas i arbetet. Genom att alla avdelningar och enheter är överens och medvetna om den pågående processen är det enklare att få komponentredovisningen att fungera direkt. Ekonomer kan och ska inte avgöra den tekniska livslängden, utan fackmännen och ingenjörerna måste få säga sitt om komponenterna och livslängden på komponenterna.

När det gäller anläggningar som redan fanns i anläggningsregistret innan införandet fördes en dialog inom kommunen om hur mycket arbete som skulle läggas ned på att komponentindela dessa. Diskussionen handlade om värdet i förhållande till uppskattad tidsåtgång. Dialogen utmynnade i att alla anläggningar med ett bokfört värde över 5 miljoner kronor skulle komponentindelas. Enligt redovisningschefen rörde det sig inte om så många fastigheter eftersom merparten av fastighetsbeståndet utgörs av fastigheter producerade på 60- och 70-talet då byggkostnaden var betydligt lägre än vad den är idag. Alla tillgångar med bokfört värde på mindre än fem miljoner kronor ligger kvar i anläggningsregistret och skrivs av enligt den tidigare tillämpade avskrivningsprincipen.

I anläggningsregistret behövde en viss anpassning göras vid införandet av komponentredovisning, till exempel att lägga in fler avskrivningstider. Det beskrivs dock inte ha varit något problem. Från kommunens sida fanns en grundtanke för hur systemet skulle utformas, och därefter kom leverantören av kommunens ekonomisystem och anpassade systemet enligt kommunens önskemål. Idag består anläggningsregistret av huvudanläggningar med underanläggningar och komponenter. Varje komponent har ett löpnummer.

Sigtuna kommun gjorde inga nedskrivningar i samband med införandet av komponentredovisning.

Politisk förankring har skett genom information där tjänstemännen medvetandegjort vad komponentavskrivning kommer innebära för budgetprocessen och det ekonomiska resultatet, samt synen på underhåll. Planerat underhåll klassificeras numera som investering, vilket politikerna fått en gedigen information om. Politikerna har dock inte fattat något politiskt beslut om vilka komponenter som ska användas eller liknande.

Det främsta medskicket som man vill göra till Botkyrka kommun när det gäller införandet av komponentredovisning är att inkludera verksamheten i processen. Det behövs ett bra samarbete mellan ekonomienheten och fastighets-, gatu- och VA-enheten eller motsvarande. Det är även viktigt att tidigt i processen väga nyttan av antalet komponenter mot vad som är praktiskt och administrativt genomförbart och hanterbart över tid. Genom att hitta komponenter som speglar hur underhållet planeras och genomförs förenklas komponentredovisningen framöver och antalet komponenter kan hållas nere. Ett medskick är således att utgå från hur man arbetar i praktiken och följa det, istället för att skapa en helt ny teoretisk modell som inte matchar underhållsarbetet.

4.3.2 Komponenter och avskrivningstider

Sigtuna kommun tillämpar en uppdelning på åtta komponenter för fastigheter. För normala verksamhetsbyggnader har en uppdelning mellan de olika komponenternas storlek fastställts. Med normala verksamhetsbyggnader avses lokaler för barnomsorg, utbildning, verksamheter inom socialförvaltningen samt verksamheter inom kultur och fritid som inte är specialbyggnader. Med specialbyggnader avses framförallt badhus och större idrottsanläggningar. Även verksamhetsbyggnader som avviker väsentlig i till exempel markarbete klassificeras som specialbyggnader. För dessa anläggningar görs en bedömning från fall till fall av vilken komponentindelning som ska tillämpas. Komponenterna är desamma som i normala verksamhetsbyggnader men komponenternas storlek kan avvika i jämförelse med normala verksamhetsbyggnader. Bedömningen görs av byggtekniskt kunnig personal på kommunens fastighetskontor. Ekonomienheten har ansvaret för att stämma av med verksamheten om en fastighet ska schablonfördelas eller ej. De komponenter som tillämpas på normala verksam-

hetsbyggnader, andelen av byggnadens värde samt avskrivningstiden för dessa framgår av tabellen nedan.

Komponent	Andel av byggnad	Avskrivningstid
Mark	5 %	Bestående värde
Markanläggningar	10 %	30 år
Stomme	43 %	80 år
Tak, plåt	8 %	40 år
Fasad	8 %	25 år
Värme, sanitet	11 %	25 år
El, ledningar	10 %	30 år
Invändigt bygg	5 %	10 år

4.4 Micasa Fastigheter AB

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar Stockholm stads omsorgsfastigheter. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB. Inom ramen för denna kartläggning har intervju skett med före detta chefscontroller på Micasa Fastigheter AB som varit delaktig vid för införandet av komponentredovisning inom bolaget.

4.4.1 Införandet av komponentredovisning

I och med att Micasa Fastigheter är ett aktiebolag har de att förhålla sig till huvudregelverket för redovisning (K3) där det framgår att komponentavskrivning ska ske från och med 2014 med jämförelse mot 2013. Enligt tidigare chefscontroller på Micasa Fastigheter startade arbetet med komponentavskrivning upp tidigt i samråd med revisorerna. Arbetet samordnades med övriga fastighetsbolag inom Stockholms Stadshus koncernen och revisorerna närvarade vid alla möten. Staden har dock inte varit inblandade på något sätt.

Arbetet började med att fokusera på vilka komponenter som skulle användas, så att det blev samma komponentsammansättning i alla bolag. Detta resulterade i en diskussion med värdefulla inspel från revisorerna. Till exempel bidrog revisorerna med kunskap om hur konverteringen ska gå till för att säkerställa att IB- och UB-värden stämmer överens efter konverteringen, då det kan uppstå differenser efter uppdelningen i komponenter beroende på om uppdelning görs utifrån anskaffningsvärdet eller det bokförda värdet. SABO:s anvisningar utgjorde grunden för arbetet med, och diskussionen om, komponentuppsättningen. Diskussionen mellan bolagen handlade mycket om avskrivningstider och detaljeringsnivån, exempelvis hur många komponenter som behövdes för olika byggmaterial. Ett bolag hade till exempel olika avskrivningstider beroende på vilket fasadmateriel som använts. Bolagen enades slutligen om två avskrivningstider för fasadmateriel. De flesta av bolagen var överens om att inte ha en för hög detaljeringsnivå, målet var att få en samsyn och enhetlighet. Vissa frågor blev det dock mycket diskussioner om, bland annat simhallar och fiberinstallationer. Detta resulterade i att det skapades **en komponent för "övrigt" för att fånga upp sådant som till exempel inte föll inom ramen för andra komponenter, men som behövde skrivas av.** Avskrivningstiden på denna komponent sattes till 25 år. Micasa har till exempel lagt in sina simhallar, bredband och åtgärder i entréhallar där.

Efter att ha enats om en komponentuppsättning och avskrivningstider började bolagen jobba var för sig efter dessa förutsättningar. För Micاسas del var det chefscontrollern som tillsammans med redovisningschefen tog arbetet vidare. På de andra bolagen var det motsvarande befattningar, i något bolag ingick också en ekonomichef i arbetsgruppen. I arbetsgrupperna fanns det i regel ingen ingenjör eller person med teknisk kompetens kring fastigheter. Idag ser den tidigare chefscontrollern detta som ett problem då byggsidan ser det som en ren ekonomi-/redovisningsfråga och inget som rör dom. Bland annat lyfts det fram att fastighetssidan borde tänka mer kring komponenter vid framtagandet av underhållsplanerna. Micاسas tidigare chefscontroller menar också att fastighetssidan inte satt sig in i lagstiftningens och regelverkens djup, vilket skulle ha underlättat kommunikationen kring dessa frågor. I efterhand vore det önskvärt att ha utsett någon ansvarig från byggsidan, så att frågan inte enbart ägts av ekonomisidan. För att få komponentredovisningen att fungera bra behövs det redan i anbuds- och offertstadiet ett tänk kring komponenter. Ett medskick från chefscontrollerns sida är således att tidigt inkludera projektledare, att låta byggsidan vara ansvarig för en del av processen. Det är de som har den tekniska kompetensen kring komponenter och nyttjandeperioder.

Det befintliga anläggningsregistret hanterades genom att klassificera fastigheterna i fyra åldersklasser:

- 1979 eller äldre Hela inköpsvärdet har lagts på stommen.
- 1980-talet Inköpsvärdet har fördelats efter en nyproduktionsfördelning som har uppnått 30 års avskrivning.
- 1990-talet Inköpsvärdet har fördelats efter en nyproduktionsfördelning som har uppnått 20 års avskrivning.
- 2000 eller yngre Inköpsvärdet har fördelats som en nyproduktion.

Fastighetens ålder har i första hand bestämts av värdeåret vid taxeringen. De fastigheter som är taxerade som vårdbyggnad eller liknande allmänt ändamål har dock inte fått något värdeår. Här har istället externa fastighetsvärderares uppskattning av ålder fått styra. De fastigheter som är byggda under 80-talet har en mix av 7-8 komponenter, men enligt den tidigare chefscontrollern som genomförde nyproduktionsfördelningen består även dessa till största delen av stommen.

Anledningen till att vårdfastigheter hanteras separat var att moderbolaget i koncernen hade krav på att vårdfastigheter skulle ha kortare avskrivningstid (33 år), vilket baseras på att vårdfastigheter byggs om oftare än andra fastigheter. Även skolfastigheter hanteras på samma sätt, eftersom de rivs i högre utsträckning än bostads- och kontorslokaler/fastigheter.

Micasa Fastigheter har ett komplicerat fastighetsregister. Bolaget bildades 2004 och övertog i princip alla fastigheterna då. Alla investeringar från 2004 fram till idag har hanterats korrekt enligt komponentmetoden. Perioden före 2004 saknar bolaget överblick över och det bedöms som ett omöjligt jobb att spåra upp tidigare fastighetsägares genom åren utförda ombyggnader och i detalj reda ut dessa, varför schabloner använts istället. De faktiska investeringar som gjorts efter 2004 på dessa fastigheter är dock komponentindelade.

Vid intervjun med chefscontrollern lyfts vikten av att inte drunkna i detaljer fram. Ett exempel är att i anläggningsregistret enbart hantera fastigheter och inte ingående byggnader. En fastighet kan exempelvis bestå av fyra byggnader med fyra stommar, istället för att lägga upp fyra stommar i anläggningsregistret så har Micasa Fastigheter valt att slå ihop dessa till en stomme. Om en av fyra byggnader sedan rivs så beräknas arean på den rivna byggnaden i förhållande till total area, det vill säga en viktad andel, som sedan utrangeras. Tillvägagångssättet beskrivs som ett enkelt sätt att hantera frågan om detaljeringsnivån. Om varje stomme för varje byggnad läggs in blir det många rader i anläggningsregistret, eftersom även taken, fönster etc. ska delas upp på respektive byggnad. Det lyfts dock fram att tillvägagångssättet som Micasa Fastigheter valt kommer generera många rader framöver när byggnader byggs om, men det kommer ta längre tid än att inte slå ihop byggnaderna.

Enligt chefscontrollern skapade införandet av komponentredovisning ingen politisk diskussion, men politikerna blev informerade om införandet. För Micasa Fastigheter blir resultatpåverkan rätt stor, vilket beror på fastighetsbeståndet med många vårdfastigheter med korta avskrivningstider. Dessutom behövde bolaget forcera avskrivningstakten efter konverteringen för att komma ikapp, vilket innebar en fördubblad avskrivningskostnad. År 2020 beräknas avskrivningarna vara ikapp och avskrivningskostnaderna kommer sjunka till en mer normal nivå igen.

I de medskick som chefscontrollern vill göra till Botkyrka kommun lyfts det fram att detaljeringsgraden i anläggningsregistret är avgörande för utfallet av komponentredovisning. Till exempel om renovering av en hiss görs bör beteckning dokumenteras, det är omöjligt att gå in manuellt och se vad den gamla ombyggnaden avsåg i efterhand. Chefscontrollern menar att det behövs någon på heltid som arbetar med anläggningsregistret i större organisationer. Ju högre kvalitet det är på dokumentationen, desto enklare blir det i framtiden. Det är också viktigt att utrangeringar sker på ett korrekt sätt och att tid läggs på att vårda anläggningsregistret efter att man lagt in komponenter.

Viktigt är också att det skapas någon form av innehållsförteckning eller förklaring till de komponenter som fastställs, för att säkerställa att rätt komponenter används. Se till exempel tabellen i 4.4.2 där beskrivning av komponenter finns.

4.4.2 Komponenter och avskrivningstider

I de nuvarande rutinerna kring komponentavskrivning framgår att ekonomiavdelningen kräver en redogörelse för komponentsammansättningen samt eventuell utrangering av nuvarande komponenter när projektledare från byggsidan efterfrågar projektnummer.

Micasa Fastigheter använder sig av 13 komponenter, varav 12 komponenter har givna avskrivningstider. Avskrivningstiderna är dock beroende av om det rör sig om bostads- och kontorsfastigheter eller om det rör sig om vård-, gruppbo- stads-, vårdcentrals-, skol- eller förskolefastigheter.

Komponent	Beskrivning av komponent	Bostads- och kontorsfastigheter	Vård-, gruppbo- stads-, vårdcentrals-, skol- och förskolefastigheter
Markanläggning	Utvändiga markarbeten, utvändig VA, trädgård och parkering	20	20
Stomme	Grundläggning inkl schakt, bjälklag, takbjälklag, takstolar, innerväggar, yttervägg exkl ytskikt ("fasad").	100	50
Tak	Takyttskikt, tätskikt, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, beslagning.	40	30
Fasad	Fasadytskikt inkl infästning, balkonger inkl räcken, ev loftgångar inkl räcken, stuprör.	40/60 (60 år stenfasad)	30
Fönster	Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrépartier, glaspartier.	50	20
Badrum	Ytskikt, inredning, porslin och rörinstallationer, radiator, stamledningar VA, elinstallation inom badrummet.	40	15
Lägenhet/Lokal	Ytskikt exkl badrum, skåpsnickerier exkl badrum, innerdörrar inkl tamburdörr. Lokalombyggnader.	25	20

Införandet av komponentavskrivning

Övrigt	"Gemensamma utrymmen", Alla övriga yt-skikt, innerdörrar, vitvaror, tvättstugeutrustning, postboxar, övrig invändig utrustning. Fiber och simhallar ingår även här.	25	10
Rör	Samtliga VA-installationer utom det som ingår i "badrum"; Värmesystem, rörstråk i källare/motsvarande.	50	20
Ventilation inkl styr	Komplett ventilationsanläggning F, FX, FTX inkl kökskåpa. Komplett styr och reglerinställning.	30	20
EI	Komplett el- och teleanläggning inkl passersystem. Utvändiga elinstallationer.	50	20
Hiss	Komplett hissinstallation och lyftbord exkl schakt och byggnadsdelar.	40	15
Hg-anpassning lokal	Hela kostnaden för det enskilda fallet aktiveras och skrivs av på 5 år alt 10 år (kontraktslängd).	Enligt kontrakt	-

5. Gata & park

Gata och park brukar generellt beskrivas som den del av kommunen som ansvarar för drift och underhåll av kommunens gator, gång- och cykelvägar, torg samt den allmänna belysningen som finns vid dessa platser. Ofta brukar ansvar för andra allmänna platser såsom parker, grönområden, lekplatser, hamn och strand ingå. Vad som ingår i begreppet kan dock variera mellan kommunerna.

5.1 Stockholm stad

Inom Stockholm stad är det trafikkontoret, en av stadens fackförvaltningar, som ansvarar för gata och park. Inom ramen för denna kartläggning har intervju hållits med controller på trafikkontoret inom avdelningen administration och ekonomi. Controllern har varit ansvarig för införandet av komponentredovisning när det gäller gata och park.

5.1.1 Införandet av komponentredovisning

Arbetet med införandet av komponentredovisning inom Stockholm stad leddes av stadsledningskontoret i ett projekt där flera förvaltningar inklusive stadsdelsförvaltningar ingick. Det var dock exploaterings-, fastighets- och trafikkontoret som var mest inblandade. Projektet delades upp i två delar där fastighetskontoret arbetade självständigt medan exploaterings- och trafikkontoret enades om en gemensam modell.

Trafikkontoret hade en arbetsgrupp där verksamhetschefer var med. Arbetsgruppen arbetade parallellt med det centrala projektet som leddes av stadsledningskontoret. Avskrivningstider stämdes av med projektledare för att se om de var rimliga eller om de behövde justeras. Det beskrivs fortfarande finnas behov av utbildning för ekonomer för att få hela processen att fungera från investeringsprojekt till aktivering. Att processen inte fungerar fullt ut ännu beror delvis på att staden bytte ekonomisystem under införandefasen, vilket la beslag på tiden som skulle behövts till utbildningen och implementeringen.

På trafikkontoret motsvarar ett investeringsprojekt en komponent i normalfallet, det vill säga ett investeringsprojekt blir en anläggning och en komponent. Till exempel kan det röra sig om beläggning eller återplantering av träd. Reinvesteringarna är i praktiken också en komponent. Det finns dock större investeringsprojekt så som upprustning av Sergels Torg där hela investeringsprojektet kommer att schablonfördelas på maximalt sex komponenter.

De befintliga tillgångar som fanns i anläggningsregistret var i vissa fall väl beskrivna, medan andra äldre tillgångar inte var lika tydligt beskrivna och i dessa fall gick det inte att klargöra vad det avsåg (**till exempel kunde en post bara heta "tillgänglighetsåtgärder"**). Trafikkontoret fick då tillstånd att omfördela det bokförda värdet för dessa till sådana anläggningstillgångar som fanns i verkligheten, men som inte fanns i anläggningsregistret. Till exempel finns det broar som inte fanns med i anläggningsregistret då investeringsutgiften uppkom före den tid då staden började med anläggningsregister. Stockholms stad började med sitt anläggningsregister på 90-talet. Enhetschefen för konstbyggnadsteknik gav en lista på broar och värderade ungefärligt kvarvarande värde och kvarvarande livslängd och omfördelade det som fanns till ett stort antal broar. Lösningen godkändes av stadens revisorer.

Numera beskriver kontrollern på trafikkontoret att det finns en tydlig överblick i anläggningsregistret. Staden använder Agresso som ekonomisystem och har börjat använda deras anläggningsmodul i samband med införandet av komponentredovisning. Anläggningsmodulen fungerar dock inte helt perfekt ännu, men uppges bli bättre och bättre. Strukturen i anläggningsregistret utgörs av en överstruktur med anläggningsgrupp, till exempel broar, tunnlar, infrastruktur/gata som varje anläggning kopplas till. Anläggningen kopplas sedan till en huvudanläggning, som är till exempel en gata med gatunamn, en bro eller en park (Sveavägen, Kungsträdgården eller Munkbron). Komponent är en relation till anläggningen. Till exempel är Kungsgatan en huvudanläggning, där en reinvestering i beläggning blir en anläggning, som kopplas till anläggningsgruppen infrastruktur/gata och som får

en komponent (anläggningsyta). Vid införandet av komponentredovisning gjordes inga nedskrivningar vad gäller gata och park. Det finns dock en problematik i att det inte fanns något marknadsvärde på gator och broar, vilket medför uppskattningar. Till exempel kan det finnas en bro som har ett bokfört värde på 100 tkr där det är tydligt att anskaffningsutgiften varit högre. Uppskrivningar är dock enligt den kommunala redovisningslagen inte tillåtet.

En framgångsfaktor i arbetet med att införa komponentavskrivning beskrivs vara att alla berörda, både från ekonomisidan och verksamhetsföreträdare, varit involverade i projektet. Det har varit viktigt för att förankra avskrivningstiderna hos verksamheten så att de motsvarar perioden fram till underhållsinvesteringen. Ett flexibelt synsätt är också viktigt enligt kontrollern, att anpassa komponentindelningen och avskrivningarna till verkligheten. Vid avvikelser från de normgivande avskrivningstiderna är det extra viktigt att anledningen dokumenteras.

5.1.2 Komponenter och avskrivningstider

Exploaterings- och trafikkontoret enades om en modell med sex komponenter:

- Stomme/Grund/Konstruktion = grunden, ex vägkropp, brokonstruktion mm.
- Anläggningsyta-/skydd = rostskydd, asfalt, gräsmatta mm.
- Installationer = belysning, ventilation, värme, kyl mm.
- Funktionskompletteringar = bullerskärm, portaler, räcken Mm.
- Övrigt = övrigt
- Utredningar & förberedelser

En komponentmatris har även tagits fram som redovisar avskrivningstiderna beroende på vilken typ av konstruktion och anläggningsgrupp det rör sig om. Avskrivningstiderna kan således variera beroende på anläggningsgrupp (broar, tunnlar, torg etc.) och konstruktion (träbro, stenbro, järnbro etc.).

Nedan illustreras hur komponentmatrisen är uppbyggd. Avskrivningstiden anges här i månader. Så långt som möjligt benämns investeringsprojekt med ”underkomponentens” (konstruktionens) namn, till exempel **belysnings- och signalkablar**. Projektnamnet följer med till anläggningsregistret och blir anläggningens namn som sedan kopplas till en huvudanläggning. Vad gäller till exempel **belysnings- och signalkablar** är avskrivningstiden 40 år för anläggningsgruppen broar och 30 år i tunnlar, och den aktuella komponenten är **stomme/grund/konstruktion**. Matrisen syftar till att underlätta bedömning av bland annat livslängden för dem som hanterar investeringsprojekt i systemet idag.

KOMponent / ANLÄGGNINGSGRUPP		BROAR	TUNNLAR	INFRA_GATA	TORG	PAR
2001	Stomme/Grund/Konstruktion (B/F)					
	Belysnings- och signalkablar	480	360	480	480	
	Belysnings- och signalstolpar	480	360	360	360	
	Belysningspollare				180	
	Belysningscentral			240	240	
	Brokonstruktion / GC-bro	480				
	Brokonstruktion / vägbro	600				

5.2 Västerås stad

Västerås stad är Sveriges sjätte folkrikaste kommun och centralorten är landets femte största tätort. Inom staden är det gatu- och trafikenheten inom tekniska kontoret som ansvarar för området gata & park. Inom ramen för denna kartläggning har intervju hållits med ekonomichefen på tekniska kon-

toret. Komponentredovisning i Västerås stad infördes i praktiken sommaren 2015 då de första anläggningarna aktiverades med komponenter.

5.2.1 Införandet av komponentredovisning

Ekonomichefen på tekniska kontoret ansvarade för den delen som ligger under gata och park. Bland annat genomfördes en omvärldsspaning där kontakt togs med ett antal kommuner som låg i samma fas där de delgav varandra utkastet till tillämpningsanvisningar. Dessa underlag användes sedan som inspiration till de tillämpningsanvisningar som ekonomichefen vid tekniska kontoret i Västerås tog fram. Alla ingenjörer (parkingenjörer, projektledare för GC-vägar, belysningsingenjörer etc.) fick tycka till om uppdelningen. Efter kommentarerna reviderades modellen något, skickades tillbaka till ingenjörerna för påseende, justerades ytterligare och slutligen hade ekonomichefen en genomgång med projektansvariga om hur modellen skulle användas. Enligt ekonomichefen ska arbetet inte göras mer komplicerat än nödvändigt, mycket går att resonera sig fram till intuitivt.

Enligt ekonomichefen på tekniska kontoret finns det inga anläggningar specificerade inom gata och park före 1998 då allt ligger som en klump med olika avskrivningstider. Det är med andra ord omöjligt att veta vad som ingår och om det ersatts med något nyare under de senaste 15 åren. Denna del skrivs av enligt den plan som fanns tidigare (20 respektive 33 år). Vad gäller anläggningsregistret fanns en problematik när arbetet påbörjades i att det inte fanns någon anläggningsredovisningsansvarig, vilket det numera finns. Varje huvudanläggning har ett ID där de underliggande komponenterna har olika löpnummer. Detta beskrivs ge en bra överblick över anläggningsregistret och anläggningarna.

Ekonomichefen för tekniska kontoret lyfter fram att det är av stor betydelse att kommunen har god ordning och reda i anläggningsregistret för att lyckas väl med komponentredovisning och för att det ska bli hanterbart. Det lyfts också fram att det är viktigt att ha ett bra IT-system där uppgifter om kostnad per komponent eller geografisk platsangivelse finns för att ha en god planering och uppföljning av projekt. Inom Västerås stad har man ett sådant system för beläggningsunderhållet där alla beställda uppdrag är prissatta av entreprenör och matchar fakturan. Uppdragen är separerade för olika sträckor för att man ska kunna dela upp kostnaden. Att dokumentera objektets geografiska placering kom på tal när man gjorde en avstämning med stadens revisor vad gäller komponenter och avskrivningstider.

När det gäller politisk förankring finns inget politiskt beslut gällande implementering av komponentredovisning, men hela investeringsredovisningen har reviderats i och med införandet av komponentredovisning och ska tas upp för beslut under hösten 2016.

Västerås stad har inte gjort några nedskrivningar inom gata och park med anledning av införandet av komponentredovisning, däremot har ett antal anläggningar med felaktiga avskrivningstider identifierats och korrigerats.

Ett medskick som ekonomichefen på tekniska kontoret vill göra till Botkyrka kommun är att vara flexibla och inte följa modellen för komponentredovisning slaviskt. Till exempel kanske en betongpark (skatepark) byggs, betong håller länge (50 år) men kommunen måste fundera på om anläggningen kommer finnas kvar om 50 år. Vid komponentindelning av specialprojekt måste en bedömning göras av fler faktorer än enbart den tekniska livslängden.

5.2.2 Komponenter och avskrivningstider

Den komponentmodell som Västerås stad har valt för gata och park är omfattande, och ekonomichefen på tekniska kontoret förklarar att det framöver möjligtvis visar sig att de har för många komponenter. Det måste göras en avvägning när nya anläggningar läggs in så att arbetet blir praktiskt och smidigt, men framförallt så att anläggningsregistret blir överblickbart.

Komponenterna används för gator, parker och fritidsverksamhet, men även för teknisk utrustning i gaturummet. Det omfattar även investeringar i fritidsverksamhet såsom bryggor, friluftsanordningar med mera som uppfyller väsentlighetskriterierna. Alla komponenter kommer inte förekomma för samtliga investeringar. För mindre investeringar görs ingen uppdelning i komponenter (under 100 tkr).

Väsentlighetskriterier för underhållsutgifter vid utbyte av befintlig komponent har fastställts:

- Mer än 25 % av komponenten vid delutbyte.
- Mer än 1 mnkr i anskaffningsvärde om fastighet samt mer än 0,1 mnkr i anskaffningsvärde om gator, vägar och markanläggningar.
- En planerad åtgärd (om gator, vägar och markanläggningar)

Om kriterierna är uppfyllda ska utgiften aktiveras som tillgång. Det är tillåtet att aktivera lägre belopp. Vid utbyte av komponent räknas fastigheter med flera byggnader som en enhet. Angivna avskrivningstider (se tabellen nedan) är en rekommendation som kan frångås i de fall bedömningen är att investeringen har en annan ekonomisk livslängd. Ekonomichefen för tekniska kontoret lyfter fram att det krävs en flexibilitet och att det ibland måste göras bedömningar om det är relevant att komponentindela eller inte trots att väsentlighetskriterierna är uppfyllda. Det är ingenjörerna som tar fram uppgifterna, men ekonomichefen på tekniska kontoret som gör den slutliga bedömningen. För att undvika för många poster i anläggningsregistret slås en del komponenter ihop och läggs in i grundbeloppet.

Administrativ kostnad som uppkommer i samband med genomförande av projektet bör fördelas på de olika komponenter som ingår i projektet. Med administrativ kostnad avses byggledning, projektledning, projektering, dokumentation, inmätning, besiktning, upphandling, arkeologi med mera. Ekonomichefen på tekniska kontoret beskriver återigen att det krävs en flexibilitet, eftersläntande fakturor kan till exempel inte komponentindelas utan måste läggas in på den största komponenten.

Vid aktivering av projekt diskuterar ekonomichefen med respektive tekniker och projektansvariga om vad som ingår i projektet. Till detta finns mallar som stöd som projektansvariga använder och fyller i, dessa stäms sedan av och används som underlag vid aktiveringen.

Ekonomichefen lyfter fram diskussionen om vägkroppen ska ha en avskrivningstid eller klassificeras som bestående värde, då vägkroppen i egentlig mening har oändlig livstid. Detta är ett vägval som måste göras som får en betydande effekt på avskrivningarna. Diskussionen i Västerås stad landade i att en vägkropp inte kan förutsättas ligga kvar för evigt, och i och med att RKR och SKL anser att det borde vara avskrivning på vägkroppen bestämde sig man för att använda en avskrivningstid på 60 år.

Komponent	Avskrivningstid
Vägkropp/överbyggnad vägar och GC-vägar	60
Vägkropp/överbyggnad stigsystem och vandringsleder exklusive slitlager	30
Beläggning/slitlager	
Slitlager genomfartsled/infartsled	8 år
Slitlager stenmiljö/grus	10 år
Slitlager huvudvägnätet	10 år
Slitlager industrigator	15 år
Slitlager parkeringsyta	20 år
Slitlager torgytor i centrum	20 år
Slitlager övriga gator (bostads-, gång- och cykelvägar)	25 år
Vattenskyddsåtgärder	50 år

Markvärmde	30 år
Tunnel- och brokonstruktioner	120 år
Övriga betong- och stålkonstruktioner	50 år
Plåttrummor med en diameter som överstiger 2 meter	40 år
Tunnel- och brokomponenter (tätskikt, kantbalkar, räcken mm)	30 år
Slitplank på träbro	20 år
Pålad byggkonstruktion	40 år
Bryggor, bryggdäck	20 år
Belysningsarmaturer	15 år
Belysningsstolpar	30 år
Kabel till belysning (endast större utbyten av kablage)	50 år
Bullerskyddsplank	25 år
Tillgänglighetsåtgärder	15 år
Trappor	20 år
Stenmur och strandskoning vid Svartån	50 år
Mindre husliknande byggnader av trä (fågeltorn, raststugor mm)	20 år
Passager och avsmalningar	15 år
Teknisk utrustning som bedöms ha livslängd på 10 år (betalutrustning parkeringsanläggning mm)	10 år
Teknisk utrustning som bedöms ha livslängd på 5 år (cykelbarometer och julbelysning)	5 år
Utrustning gator och parker	20 år
Träd i gatumiljö	50 år
Parker	25 år
Lekplats markarbeten	25 år
Aktivitetsyta	20 år
Mindre planteringar	10 år
Utrustning lekplatser	10 år
Sand	5 år
Dammar med betongkonstruktion	30 år
Dammar med gummiduk och grus	20 år

5.3 Sigtuna kommun

I Sigtuna kommun är det gatu- och parkenheten på stadsbyggnadskontoret som ansvarar för området gata och park. Inom ramen för denna kartläggning har en gruppintervju hållits med redovisningschef och ekonomistrateg på ekonomienheten. Det är redovisningschefen och ekonomistrategen som arbetat med införandet av komponentredovisning i kommunen. Komponentavskrivning infördes i kommunen under 2014 och tillämpades fullt ut från och med år 2015.

5.3.1 Införandet av komponentredovisning

I Sigtuna kommun ledde redovisningschefen och ekonomistrategen arbetet med att införa komponentredovisning. Processen för införandet ser således likadan ut för fastigheter som för gata och park, se därför kapitel 4.3 där processen beskrivs.

5.3.2 Komponenter och avskrivningstider

Sigtuna kommun har haft som utgångspunkt att ha så få komponenter som möjligt, vilket resulterat i tre komponenter för gator och vägar. Noterbart är att de inte har någon komponent för park, anledningen är att de inte såg något mervärde i det. Komponenterna för gator och vägar delas in i de tre lager som dessa består av. Det finns en framtagen schablonfördelning som används vid komponentindelningen.

Komponent	Andel av byggnad	Avskrivningstid
Grundlager	40 %	Bestående värde
Mellanlager	30 %	30 år
Slitlager	30 %	15 år

6. Vatten och avlopp

Ett verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA) är ett avgränsat område inom vilket vatten- och avloppsförsörjningen ska ske genom kommunala VA-anläggningar. Kommunen är skyldig att förse samtliga fastigheter inom ett verksamhetsområde med vatten och avlopp. VA-verksamheten kan även vara förlagd i kommunala bolag.

6.1 Mälarenergi AB

Mälarenergi AB är ett infraserviceföretag med 650 medarbetare. Bolaget levererar el, värme, vatten, kyla och kommunikationslösningar till kunder i Mälardalen. Koncernen ägs av Västerås stad och består av fyra affärsområden och två bolag. Inom ramen för denna kartläggning har kontrollern för affärsområde vatten intervjuats. Affärsområdet vatten har strax över 17 000 kunder.

6.1.1 Införandet av komponentredovisning

Enligt controller på affärsområde vatten inom Mälarenergi AB initierade bolagets ekonomiavdelning arbetet med att införa komponentavskrivning. Både ekonomer och controllers har deltagit i arbetet. En person från ekonomiavdelningen hade ett övergripande ansvar medan controllers för respektive affärsområde hade ansvar för sin del. Upplägget beskrivs ha fungerat väl. Ekonomiavdelningen har haft kontakt med andra energibolag i syfte att utbyta erfarenheter och tankar kring införandet av komponentavskrivning. Controller på affärsområdet vatten fick i samband med införandet gå på utbildningar och seminarier inom VA-branschen där informations- och erfarenhetsutbyte gjordes med andra bolag, men även med branschorganisationer.

Arbetet med att införa komponentavskrivning inom koncernen beskrivs ha skett uppdelat på respektive affärsområde eftersom de skiljer sig åt vad gäller till exempel nyttigheter. För affärsområdet vatten har inspirationen inhämtats och stämts av med branschen, att de ligger i linje med hur andra energibolag ser på komponentavskrivning. Det praktiska arbetet inom affärsområdet vatten har letts av kontrollern som gått igenom varje rad i anläggningsregistret och kommit fram till hur komponentindelningen ska ske av de anläggningstillgångar som redan fanns i anläggningsregistret. Ekonomiasistenter på ekonomiavdelningen har sedan genomfört den fysiska inmatningen utifrån det kontrollern kom fram till. I linje med RKR:s yttrande om övergången till komponentavskrivning vägdes ambitionsnivån, hur mycket arbete som skulle läggas ned, mot nyttan. Koncernen enades om att ha en gräns vid ett bokfört värde om fem miljoner kronor. Poster i anläggningsregistret med ett bokfört värde överstigande fem miljoner kronor komponentindelades, medan poster understigande detta belopp ligger som en komponent. Controller för affärsområdet vatten menar att de dock har många anläggningstillgångar understigande ett bokfört värde motsvarande fem miljoner kronor, medan till exempel affärsområdet värme har många sådana anläggningstillgångar. Här lyfts det fram att nivån som verksamheten väljer måste anpassas till vilka nyttigheter som finns i organisationen på ett sådant sätt att det blir hanterbart.

Komponentindelningen av de gamla anläggningarna beskrivs inte ha varit något större problem, inom VA var alla fastigheter avskrivna vid tidpunkten för införandet av komponentavskrivning. Om- och tillbyggnader delades upp på stomme, fasad, tak etc. och vissa uppskattningar gjordes.

Inom affärsområdet vatten har det inte varit aktuellt med några nedskrivningar, varken i samband med införandet av komponentredovisning eller efter införandet. Däremot har vissa utrangeringar skett, kontrollern menar dock att det är normalt när ett helt anläggningsregister går igenom.

När det gäller politisk förankring har kommunstyrelsen i Västerås stad (Mälarenergi AB ingår i kommunkoncernen Västerås stad) blivit informerad om förändrade avskrivningstider och resultatpåverkan, men i övrigt finns det inga politiska beslut eller liknande. Kontrollern menar att komponentavskrivning är ett lagkrav och att det är tjänstemannaorganisationens uppgift att införa avskrivningssmetoden.

Sammanfattningsvis anser kontrollern vid affärsområdet vatten att införandet av komponentavskrivning har fungerat väl, att det varit en styrka i att ha haft en person med övergripande ansvar från ekonomiavdelningen men att varje affärsområde sedan fått styra valet av komponenter. Genom att dela upp införandet i de olika affärsområdena har arbetet blivit hanterbart, till exempel gick varje controller igenom den del av anläggningsregistret som de ansvarar för. Komponentredovisning beskrivs också skapa merarbeten i och med att verksamheten måste fundera på komponentindelningen. Det är mycket viktigt att det är ordning och reda under projektets gång, att det är tydligt hur komponenter namnges så att de är identifierbara. En positiv aspekt av införandet av komponentavskrivning är att anläggningsregistret blir bättre och att det ger tillfälle att gå igenom göra eventuella utringingar.

6.1.2 Komponenter och avskrivningstider

Inom Mälarenergi AB poängteras att det är betydande komponenter som ska särredovisas. Fyra koncerngemensamma kriterier för vad en betydande komponent är har tagits fram. Dessa kriterier är:

- Total investeringskostnad över en miljon kronor
- En komponent ska utgöra minst 10 % av den totala kostnaden
- Nyttjandetiden ska vara kortare eller längre än 50 % av hela anläggningens nyttjandeperiod
- Komponenter ska ha en nyttjandetid på minst tre år

Uppfylls dessa kriterier ska särredovisning alltid ske, men även vid lägre nivåer får komponentindelning göras. Kontrollern betonar att det är viktigt att tänka på hur investeringskostnader redovisas i ett projekt för att slippa uppskatta när fördelning på komponenter ska ske.

Det är controller som tillsammans med projektledaren är ansvarig för komponentredovisningen. Projektledaren skriver en slutrapport och fördelar komponenter när ett projekt stängs, därefter kvalitetsgranskar kontrollern komponentindelning. Det beskrivs fortfarande finnas en del utmaningar kring systemet för projektredovisning då det inte alltid är möjligt att särskilja komponenterna, vilket i vissa fall leder till uppskattningar. En lösning är att krav ställs redan i anbudsförandet, det vill säga att entreprenören lämnar anbud uppdelat per komponent. På så vis säkerställs rätt värde på komponenterna. Kontrollern lyfter fram betydelsen av att ha ett bra förssystem för att få kvalitet i siffrorna, annars är risken att det blir schabloner som är mindre rättvisande.

Nedan redovisas de komponenter som används uppdelat per tillgångsgrupp. Avskrivningstiden för respektive komponent framgår också av tabellen.

Tillgångsgrupp	Komponent	Avskrivningstid
Byggnader	Hiss	10 år
	Stomme	100 år
	Fasad	50 år
	Tak	40 år
	Inre ytskikt	15 år
	Installationer, tex ventilation	15 år
Mark	Mark	Bestående värde
Dataprogram	Dataprogram	5 år
Processdatorer	Processdatorer, kommunikationsutrustning (fiber)	3 år

Inventarier drift	LPS-station	10 år
	Maskinell utrustning tex rörinredningar, pumpar, kompressorer, skrapor, backventil	10 år
	Mätapparater, mätinstrument, flödesmätare, doseringsutrustning, laboratorieutrustning	10 år
Inventarier övrigt	Övrigt, tex möbler, dyrare verktyg och liknande handredskap	5 år
VA- anläggningar	Ledningar	30 år
	Pumpstation (byggnaden)	25 år
	Dagvattendamm	25 år
EI- och styrutrustning	EI- och styrutrustning	10 år
Transformatorer och ställverk	Transformator	30 år
	Ställverk	25 år

6.2 Örebro kommun

Örebro kommun är befolkningsmässigt landets sjunde största kommun. Kommunens vatten- och avloppsförsörjning hanteras genom kommunen. Inom ramen för denna kartläggning har ekonom på redovisningsenheten inom kommunstyrelseförvaltningen intervjuats. Ekonomen på redovisningsenheten var den person som höll ihop införandet av komponentredovisning i Örebro kommun. Införandet skedde i samband med bokslutet 2015.

6.2.1 Införandet av komponentredovisning

Enligt ekonom på redovisningsenheten påbörjades arbetet med komponentredovisning under år 2013. I slutet av 2014 komponentindelades några nya anläggningar, och från och med 2015 komponentindelas alla nya anläggningar. Under 2015 har även äldre anläggningar konverterats och komponentindelas i den mån det ansetts nödvändigt och varit möjligt.

Inom kommunen har ett gemensamt arbete med att införa komponentredovisning bedrivits. Det bör dock tilläggas att Örebro kommun har i princip hela sitt fastighetsbestånd i bolag, vilket innebär komponentredovisning till mycket har fokuserat på områdena för gata & park samt VA och avfall. Det uppges däremot att kommunen har följt bolagens arbete med komponentredovisning i syfte att uppnå ett gemensamt koncertynk kring frågorna.

De personer som varit involverade i processen med att arbeta fram riktlinjer för komponentredovisning beskrivs främst ha varit ekonomer. Däremot har verksamhetskunnig personal varit behjälpliga vid konvertering av gamla anläggningar. Verksamhetsföreträdare har också fått bidra med sin expertkunskap kring exempelvis nyttjandetider. Den sammanhållande ekonomen för projektet menar att det varit mycket värdefullt att inkludera verksamhetsföreträdarna, men lyfter att det är bra om ekonomisidan är ansvariga för processen.

När det gäller antalet komponenter har varje verksamhet fått ta fram förslag till komponenter utifrån deras behov och förutsättningar, därefter har nyttjandeperioder och antalet komponenter diskuterats gemensamt. Man kom överens om att till exempel en fastighet eller byggnad ska fördelas på samma sätt oavsett om det är en skolfastighet eller en VA-fastighet. Det ska dock finnas en flexibilitet om fastigheten eller byggnaden har en faktiskt avvikande nyttjandetid. Just när det gäller fastigheter har kommunen utgått från kommunens fastighetsbolag för att få komponenterna så lika som möjligt.

Örebro kommun har inte haft någon kontakt med andra kommuner när det gäller VA specifikt, utan snarare kring mer generella frågor om komponentredovisning. Kommunen har bland annat varit i kontakt med Skövde kommun och Malmö stad som har samma ekonomisystem (Raindance).

Utrangering och konvertering i systemet genomfördes av en erfaren extern konsult. Kommunen levererade underlag och konsulten skötte sedan konverteringen och utrangering av de äldre anläggningarna. Det anses ha varit ett smidigt tillvägagångssätt. En av lärdomarna från arbetet är att testa så mycket som möjligt i testmiljö så att eventuella problem kan åtgärdas innan. Om fler tester hade gjorts i testmiljön hade processen möjligtvis kunnat snabbas upp.

Vad gäller det som redan fanns i anläggningsregistret så vägde väsentlighet mot nytta vid bedömningen av om en anläggning skulle komponentindelas eller inte. Anläggningsregistret var redan i viss mening uppdelad i komponenter, vilket underlättade arbetet. Enligt ekonomen på redovisningsenheten komponentindelades ungefär 30-40 procent av den befintliga anläggningsmassan. Resterande fick ligga kvar som tidigare eller tillfördes en komponent.

I de riktlinjer som arbetats fram fanns övergångsregler i samband med införandet av komponentredovisning. Bland annat framgår det av riktlinjerna att när historiskt anskaffade tillgångar ska delas in i komponenter behöver schabloner användas. Det gäller till exempel tillgångar där en lång historik av underhållsåtgärder, reparationer och investeringar har hanterats med olika principer under årens lopp, och det kan vara svårt att göra en exakt indelning. Vidare anges det i riktlinjerna att anläggningar med ett anskaffningsvärde understigande 100 prisbasbelopp kan undantas från komponentindelning. Anläggningar med ett restvärde understigande 300 tkr vid övergången kan hänföras i sin helhet till den komponent som är mest relevant, t ex stomme i en fastighet. Anläggningen komponentindelas senare i redovisningen i takt med att utbyte sker. Vidare framgår det av riktlinjerna att anläggningar med återstående avskrivningstid längre än 15 år från och med 2014 inte ska komponentindelas utan kvarstår på anläggningens befintliga avskrivningstid. Bedömningen grundas på att kommunen bytte ekonomisystem 1999, att härleda grunden för komponentindelning anses vara för omfattande.

Följande principer beaktades vid hanteringen av den befintliga anläggningsmassan:

- I första hand ska anläggningar med störst bokfört värde och längst kvarvarande nyttjandeperiod prioriteras för komponentindelning.
- Utgångspunkten för avskrivningstiden är byggnadsåret, men i de fall då stora ombyggnationer har gjorts så utgår avskrivningstider från ombyggnadsåret.
- All komponentindelning som sker av befintliga anläggningar ska dokumenteras och bifogas i anläggningsredovisningen samt i bokslut 2015.

Komponentfördelningen görs av verksamheterna. Ett sätt att göra detta på är att redan i anbudsprocessen begära att leverantörerna komponentfördelar. Investeringskalkyler ser ut som tidigare, men vid beräkning av kapitalkostnader är ambitionen att det ska finnas en komponentfördelning.

Politiskt sett finns det en medvetenhet om frågan och budgetmässigt hanteras de resultatmässiga konsekvenserna av införandet av komponentredovisning inom de olika verksamheterna.

Nedskrivningar gjordes, vilket enligt ekonomen vid redovisningsenheten berodde på att när de gick igenom hela anläggningsregistret och komponentindelade anläggningarna upptäckte att det fanns komponenter/anläggningar som borde ha varit avskrivna om man tillämpat komponentredovisning historiskt. Ett exempel kan vara en fastighet som aktiverades på 33 år när den anskaffades 2002, när den sedan komponentindelas består den av en komponent som har en nyttjandeperiod på 10 år och borde därmed ha varit helt avskriven 2012. Det är det resterande värdet mellan nu och 2012 som har skrivits ned. Totalt rör det som nedskrivningar på 5 miljoner kronor, vilket bokades mot eget kapital i

enlighet med rekommendation från RKR. Framöver tror ekonomen att det finns en risk för att nedskrivningarna kommer öka till följd av komponentredovisningen. Detta resonemang finns inte formellt dokumenterat, men det uppges att denna effekt har kommunicerats med politikerna.

Ekonomen lyfter fram ett antal framgångsfaktorer i Örebro kommuns arbete med införandet av komponentredovisning. För det första har en viktig faktor varit att det funnits en sammanhållande funktion i och med att ekonomen fick det övergripande ansvaret för processen. Ekonomen som ansvarade för införandet fick tid avsatt och även ute i verksamheterna informerades det om att tid behövde avsättas. En annan fördel med det arbetsätt som Örebro kommun valde är att en ordentlig genomgång av hela anläggningsregistret gjordes, samtidigt som en extern konsult genomförde konverteringen och utrangeringen vilket beskrivs ha varit till stor hjälp. Kommunen kunde också ta lärdom och inspireras av hur bolagen arbetat med införandet av , samtidigt som en tät kontakt fanns mellan Örebro, Skövde och Malmö.

Ett medskick är dock att det är viktigt att fundera kring vilka effekter införandet av komponentredovisning får avseende resultatpåverkan och påverkan på budgetprocessen. I efterhand menar ekonomen vid redovisningsenheten att det hade varit givande att utreda och räkna på hur stora effekterna skulle bli i en högre utsträckning än vad som gjordes. Det är också bra att fatta beslut om ambitionsnivå och riktlinjer innan arbetet påbörjas. Dessa kan sedan revideras vartefter processen fortlöper. Detta är av betydelse för att inte fastna i irrelevanta frågor eller i detaljer, till exempel hade man i Örebro en diskussion om kontering skulle ske på komponenter eller inte. Örebro kommun valde att inte kontera på komponent. Det lyfts dock fram att det vore mer effektivt att ha sådana beslut klargjorda redan innan, eller åtminstone bestämma vem som ska fatta besluten om åsikterna går isär. I Örebro kommun var det redovisningschef och/eller ekonomidirektör som var beslutsfattare i de övergripande frågorna om åsikterna gick isär.

Slutligen poängteras att det är viktigt att se vilka förutsättningar som finns i just sin egen kommun, vilka komponenter som behövs och vad som påverkar just den egna kommunens fastighetsbestånd och anläggningstillgångar. Ambitionsnivån bör anpassas efter kommunens förutsättningar. Det är också bra att ta höjd för påverkan i budgetresultatet samt att avsätta mycket tid.

6.2.2 Komponenter och avskrivningstider

Inom VA-området har Örebro kommun 36 komponenter indelat efter olika tillgångsgrupper, till exempel har tillgångsgruppen **"ledning och maskinutrustning"** 7 komponenter. Ekonomen på redovisningsenheten menar att det kan vara svårt att avgöra hur många komponenter som bör finnas. Antalet kommer sannolikt att revideras med tiden.

I kommunens riktlinjer för komponentredovisning anges att följande testfråga ska ställas för att avgöra om kostnaden ska aktiveras eller resultatföras: **"Tillför den tillgången något bestående värde?"**. Materiella anläggningstillgångar ska alltid komponentindelas om den består av olika delar som har väsentligt skilda nyttjandeperioder. Exempel på underhållskostnader på fastigheter som ska kostnadsföras direkt:

- Kostnader för akuta åtgärder
- Arbeten på komponenter med kortare nyttjandeperiod än tre år
- Kostnader per komponent understigande ett belopp om 300 000 kr.
- Kostnader hänförliga till del av komponent t.ex. lagning av tak eller av förbättring på del av fasad. Med del av komponent används 10 procent som riktmärke.

Vid delutbyte av en komponent är huvudregeln att endast aktivera utgifter då delbytet motsvarar minst 10 procent av den aktuella komponentens anskaffningsvärde. Maskiner, inventarier och IT ska

inte komponentindelas. Avskrivningstiderna som angetts är riktvärden men kan behöva omprövas om andra förutsättningar är angivna.

Tillgångsgrupp	Komponent	Avskrivningstid
Ledningar och maskinutrustning	VA-ledning	50 år
	Ventilkammare	50 år
	Maskiner inkl. maskininstallation (både verk och pumpstationer)	15 år
	Reglerstation t ex gas	20 år
	Elanläggning/automation (både verk och pumpstationer)	15 år
	Våg	20 år
	Tryckstegringsstation	20 år
Markanläggning	Avvattning, dagvattendamm (LOD)	50 år
Markinventarier	Brunnslock (ej i framtiden)	50 år
Stomme och grund	Stomme och grund (monumentalbyggnad)	100 år
	Stomme och grund	70 år
	Stomme enklare byggnader	50 år
	Enklare byggnad, öbr ej stomme	20/25 år
	Byggnad VA-verk	25 år
Takbeklädnad och tätskikt	Tegel och betong	50 år
	Plåt	40 år
	Papp och duk	20 år
Fasadbeklädnad och Stomkomplement	Puts-, betong- och tegelfasader	100 år
	Träfasader	35 år
	Skivfasader (plåt, fibercement, glas mm)	50 år
	Fönster	40 år
	Dörrar, portar, skärmtak, balkongräcken, solskydd, fasadkompletteringar	20 år
Byggnad invändigt	Golv, vägg, tak invändigt. Snickerier, frysrum, WC, duschrum, dörrar invändigt/portautomatik	20 år
VVS installationer	Värmesystem	50 år
	Dränering	30 år
	Brandsläckningssystem	20 år
	Kylsystem i byggnad	20 år
	Ventilation, fläktar	20 år
	Cirkulationspumpar, Kyl och värmepumpar	15 år
Elsystem	System för eldistribution (Elkraftsystem, kablage, elcentraler mm). Elvärmesystem (Elradiatorer, värmekablar etc.) Ställverk och reservkraft.	40 år
	Belysningsystem Belysningsarmaturer och belysningsstyrning)	20 år
	Anslutningsavgift - El	20 år
Tele och datasystem	Tele tekniska säkerhetssystem (Brandlarm, inbrottslarm, passersystem). Telesignalsystem (entrésignal, bokningssystem, etc). Tele och datakommunikationssystem (telefonsystem, system för ljud och bild och datakommunikation).	15 år
	Anslutningsavgift - Tele, TV/Data	20 år
	Fastighetsnät; kabeldragning	5 år
Transport	Hissar (rulltrappor)	25 år

6.3 Trosa kommun

Trosa är en kommun på ca 12 000 invånare. Kommunens vatten- och avloppsförsörjning hanteras av kommunen. Kommunen har upphandlat entreprenör för drift och underhåll av VA-verksamheten. Inom ramen för denna kartläggning har VA-ingenjör inom tekniska kontoret och tidigare extern konsult intervjuats. Den externa konsulten har hållit ihop införandet av komponentredovisning som skedde i samband med bokslut 2015 och under våren 2016.

6.3.1 Införandet av komponentredovisning

Projektet initierades av ekonomienheten under hösten 2014 då kommunen tog kontakt med extern konsult för att leda arbetet och dela upp befintligt anläggningsregister. Projektet syftade till att hantera hela kommunens anläggningar, således inte bara VA. Projektet har involverat såväl ekonomer som teknisk chef och i viss mån ingenjörer. Den externa konsulten har hållit ihop kommunens arbete och i samverkan med tekniska kontoret arbetat fram principer för uppdelning av befintligt anläggningsregister.

Extern konsult tillsammans med tekniska kontoret har tagit fram en lista över komponenter och livslängder avsedd för hela beståndet. Målsättningen har varit att få rättvisande redovisning över hela beståndet men också att hålla nere antalet komponenter för att inte öka den administrativa hanteringen vid exempelvis aktivering. Kommunen har valt att ha en flexibilitet i antalet komponenter, initialt togs bara 2 komponenter fram för VA men efter önskemål från VA-ingenjören har detta utökats i efterhand. Livslängder och komponenter är föremål för utvärdering och kontinuerlig uppdatering då behov bedöms föreligga. Primärt används 4 olika livslängder och komponenter i dagsläget men man har skapat 6 olika livslängder för VA.

Den metoden som togs fram har utgått ifrån att bedöma om befintliga nyttjandeperioder varit korrekta utifrån det nya regelverket. Har anläggningen endast bedömts bestå av en komponent med endast en livslängd har den kategoriserats i grupp A och ingen ytterligare åtgärd vidtagits. I annat fall har den tilldelats grupp B. Anläggningstillgångar som inte skrivs av, exempelvis mark, har kategoriserats som grupp C då dessa inte påverkas av nya regelverket. Alla tillgångar i kategori B har sedan indelats ytterligare, en gränsdragning har gjorts efter bokfört värde och kvarvarande livslängd för att exkludera tillgångar som inte påverkar i väsentlig grad. Anläggningar med bokförda värden under 50 000 kr tilldelades grupp D och anläggningar med kvarvarande nyttjandeperioder under 5 år har tilldelats grupp E. Det är endast de kvarvarande tillgångarna i grupp B som delats in i komponenter.

Uppdelningen av tillgångarna i grupp B har analyserats med fokus på nyttjandeperioder. Olika tillgångar grupperades och schabloner för fördelning på komponenter för respektive gruppering togs fram baserat på respektive gruppering. Schablonerna tillskrevs sedan varje anläggningstillgång och nya anläggningar skapades där både inköpsbelopp och ackumulerade avskrivningar fördelades. I fallet med VA-anläggningar togs en gemensam schablon fram. Begreppet huvudanläggning användes för att koppla ihop komponenter tillhörande samma fastighet. Inom VA-verksamheten är det omöjligt att tillskriva tillgångarna en specifik fastighet då dessa inte ligger inom fastighetsbeteckningar men även utifrån att det i historiken inte går att klargöra vad som avses (exempelvis kunde en post heta "anslutningsavgifter 2007"). För VA-anläggningar skapades därför en huvudanläggning som samtliga är kopplade till, just för att kunna särskilja VA från kommunens övriga tillgångar. I framtiden kan det vara aktuellt att ytterligare indela VA-tillgångarna efter exempelvis geografi eller funktion (vattenverk, ledningsnät osv.) men något sådant beslut finns inte fattat och en sådan indelning skulle bli svår att göra för äldre anläggningar då den enda ledningen oftast är en text som beskriver anläggningen.

Trosa står inför stora kommande investeringar i såväl utbyggnad, överföringsledningar, vattentorn och utökad vattentäkt samtidigt som man behöver underhålla befintligt nät. Framöver kan det bli aktuellt att entreprenörerna redovisar komponenter direkt på fakturor till kommunen men i dagsläget är det inte möjligt på grund av begränsningar i entreprenörens system.

Något som VA-ingenjören lyfter är att komponentavskrivning ger en bättre överblick och bättre planeringsmöjligheter samt ger möjlighet till ett bättre arbetsprogram som man kan hålla sig till. Akuta åtgärder blir lättare att hantera då det inte blir en fråga för driftbudgeten utan en investering istället. Tidigare kunde arbetsprogrammet få stå tillbaka till förmån för akuta åtgärder vilket bara skapar eftersatt underhåll och mer akuta åtgärder. En följd effekt som framkommer är också att konsekvenserna för VA-taxan inte får glömmas bort, aktivering av planerat underhåll sprider kostnaderna på fler år vilket skulle kunna påverka VA-taxan.

Ytterligare en sak som lyfts är möjligheten till bättre uppföljning och följsamhet mellan verksamheten och ekonomin. VA-ingenjören lyfter också frågan kring att hur man definierar en investering och komponenter avgör var en åtgärd hamnar, i Trosa kommun har man valt en nedre gräns på 2 prisbasbelopp för att en åtgärd ska räknas som investering. En pumpstation i det här fallet är ett objekt, vilket gör att om åtgärder görs i alla pumpstationer måste varje åtgärd vara över 2 prisbasbelopp för att klassificeras som en investering.

6.3.2 Komponenter och avskrivningstider

Kommunen har valt att ha en flexibilitet i antalet komponenter, initialt togs bara 2 komponenter fram för uppdelningen av de befintliga VA-tillgångarna. Efter önskemål från VA-ingenjören har detta utökats i efterhand, man har då valt att ha livslängder i intervall om 5 år i spannet 10-30 år, dessa benämns ”Övrigt” tills vidare. Livslängder och komponenter är föremål för utvärdering och kontinuerlig uppdatering då behov bedöms föreligga. Primärt används fyra olika livslängder och komponenter i dagsläget, men man har skapat sex olika livslängder för VA.

Kommunen har tagit fram ett schema med ja- och nej-frågor för att avgöra om en tillgång ska aktiveras eller kostnadsföras. Kortfattat behöver villkoren nedan vara uppfyllda för att tillgången ska aktiveras:

- Ny komponent, utbyte av komponent eller värde-/prestandahöjande för kommunen (kan vara en del av utgiften)
- Ekonomisk livslängd >3 år
- Samlad utgift över 2 prisbasbelopp

Det är ekonomen för Teknik, Service, Kultur & Fritidsförvaltningen som tillsammans med projektledaren är ansvarig för komponentredovisningen. Inför ett projekt skriver projektledaren ett underlag för att påbörja ett projekt där en ungefärlig indelning i komponenter görs. Detta kan vara schabloniserat eller i samråd med leverantör. Fördelningen stäms sedan av löpande under projektet. Vid projektavslut skriver projektledaren en blankett för aktivering och fördelar komponenter, därefter granskar ekonomen komponentindelningen. Blanketten används som underlag vid aktiveringen. Det beskrivs fortfarande finnas en del utmaningar kring systemet för projektredovisning då det inte alltid är möjligt att särskilja komponenter och avgöra livslängder, vilket i vissa fall leder till uppskattningar. Kommunen har precis påbörjat detta arbetssätt och kommer att utvärdera hur det fungerar men betonar att en tät dialog mellan ekonomen och tekniker/projektledare är viktigt för att detta ska fungera.

Avskrivningstiderna som angetts är riktvärden men omprövas i fall till fall om andra förutsättningar är angivna.

Komponent	Specifikation	Avskrivningstid
Övrigt 10	Primärt avloppsanläggningar och reningsverk, el-komponenter, avloppspumpar, lågtrycksanläggningar	10
Övrigt 15	Primärt dricksvattenrelaterat,	15

Införandet av komponentavskrivning

	ex pumpar	
Övrigt 20	Styr och regler	20
Teknisk driftinstallation/Övrigt 25	Större centraler eller teknisk utrustning	25
Övrigt 30	Ännu ej nyttjad, troligen ledningar	30
Stomme 75	Stamnätet	75

7. PwC:s reflektioner

7.1 Införandet av komponentredovisning

Här sammanfattar vi kartläggningen och gör våra reflektioner kring vad som framkommit vid intervjuerna.

- Tid behöver sättas av för att implementera komponentredovisning och ta fram riktlinjer. Samtliga intervjuade uppger att det tagit mer tid än beräknat, där merparten av tiden ägnats åt historiska data och registervård. Det är en stor fördel om det finns en investeringsekonom/fastighetsekonom som kan fungera som bryggan mellan ekonomi och teknik/fastighet med verksamhetsspecifika kunskaper och redovisningskunskaper. I samband med införandet av komponentavskrivning finns också möjlighet att städa i anläggningsregistret och rätta upp gamla felaktigheter, exempelvis se över nyttjandeperioder på tillgångar samt rensa registret på fullt avskrivna tillgångar som inte är kvar i kommunens ägo.
- Inkludera verksamhetsföreträdare tidigt i processen och få med ingenjörer, förvaltare, projektledare eller andra representanter från den tekniska sidan tidigt. Det bör vara ett gemensamt projekt mellan ekonomifunktionen och verksamheten för att det ska vara ändamålsenligt. Det är viktigt att alla berörda är införstådda med syftet och konsekvenserna för att det praktiska arbetet ska fungera smidigt. Huvudsakligen är detta en ändring av redovisningsprinciper, dvs. projektet bör ligga inom ekonomi-/redovisningsfunktionen men kräver mycket input från tekniskt kunnig personal. Det bör dock betonas att komponentredovisning som helt speglar teknikernas behov av uppföljning är troligen inte möjlig och kommer i sådana fall att kräva mycket administration. Det underlättar om indelningen i komponenter finnas med redan vid projektstart. Ställ krav vid upphandling att entreprenaderna är indelade i relevanta komponenter direkt.
- Det är viktigt att säkerställa att det finns en ansvarig för anläggningsredovisningen med uppdrag att ansvara för anläggningsregistret och hålla det uppdaterat. Samtliga intervjuade framhåller vikten av att ha ordning och reda i anläggningsregistret. Det behöver sättas av tid för registervård. Det betonas att uppgifterna som läggs in i anläggningsregistret bör vara så informativa som möjligt då detta kommer att underlätta i framtiden när eventuellt nedskrivnings- och utraneringsbehov ska bedömas.
- Säkerställa att anläggningsregistret blir överblickbart, dvs. ha inte för många komponenter. Tydliggör vad en investering är och vad väsentligt värde är. Arbeta med huvudanläggningar och med tillhörande underanläggningar så att det enkelt går att gruppera och summera anläggningen. Om behov finns koppla AFF-koder till komponenterna. För gata och vägar är det viktigt med platsangivelse, säkerställ spårbarhet till geografisk plats.
- Säkerställ att politikerna får rätt information och är införstådda med komponentavskrivningens resultatpåverkan, påverkan på budgetprocessen och den förändrade synen på underhållskostnader. Det är viktigt att betona den långsiktiga påverkan på resultatet genom ökade avskrivningar.
- Bestäm ambitionsnivå innan projektet startar. Stäm av vilka behov verksamheten har och vad som är rimligt utan för mycket merarbete. Väsentlighet och nytta bör vara vägledande. Låt inte anläggningsregistret bli ett verksamhets-/fastighetsregister. Bestäm också i förväg vem som ska ha det sista ordet i de fall då diskussioner kan uppstå.
- Inga ett flexibelt förhållningssätt till komponentmodellen och anpassa det över tid så att det överensstämmer med era behov. Ta fram tydliga tillämpningsanvisningar, vilka komponenter som finns, beskrivning av dessa komponenter samt deras avskrivningstider. Gör särskilda bedömning av specialfastigheter, så som simhallar, betongparker etc. Sätt en rimliga gränser för

väsentlighetskriterier dvs. vad som ska komponentindelas. Vid avvikelser från de beslutade avskrivningstiderna är det viktigt att dokumentera hur man kommit fram till avskrivningstiden, till exempel vid bygge av specialfastigheter.

7.2 Sammanställning av antalet komponenter

Nedan presenteras en sammanställning över antalet komponenter per kommun och bolag, uppdelat per respektive område.

7.2.1 Fastigheter

Kommun/bolag	Antal komponenter
Västerås stad	9 stycken
Stockholm stad	19 stycken
Sigtuna kommun	8 stycken
Micasa Fastigheter AB	13 stycken

7.2.2 Gata & park

Kommun/bolag	Antal komponenter
Västerås stad	33 stycken
Stockholm stad	6 stycken
Sigtuna kommun	3 stycken

7.2.3 Vatten och avlopp

Kommun/bolag	Antal komponenter
Mälarenergi AB	19 stycken
Örebro kommun	36 stycken
Trosa kommun	6 stycken

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt uppdrag att genomföra en kartläggning av hur andra kommuner och kommunala bolag har arbetat med införandet av komponentavskrivning. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning, Botkyrka kommun, och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.



9

Personuppgiftsombud enligt personuppgiftslagen (TEF/2016:131)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden utser Marie Eriksson, administrativ chef, till personuppgiftsombud för nämnden och ger förvaltningschefen rätt att för nämndens räkning underteckna anmälan till Datainspektionen.

Sammanfattning

Tekniska nämnden är ansvarig för att behandling av personuppgifter inom nämndens ansvarsområde sker i enlighet med personuppgiftslagen (1998:204). Den personuppgiftsansvarige har möjlighet att utse ett personuppgiftsombud som ska se till att personuppgifter behandlas korrekt och lagligt i verksamheten.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2016-09-08.



2016-09-08

Dnr TEF/2016:131

Referens
Marie Eriksson

Mottagare
Tekniska nämnden

Personuppgiftsombud enligt personuppgiftslagen

Förslag till beslut

Tekniska nämnden utser Marie Eriksson, administrativ chef, till personuppgiftsombud för nämnden och ger förvaltningschefen rätt att för nämndens räkning underteckna anmälan till Datainspektionen.

Sammanfattning

Tekniska nämnden är ansvarig för att behandling av personuppgifter inom nämndens ansvarsområde sker i enlighet med personuppgiftslagen (1998:204). Den personuppgiftsansvarige har möjlighet att utse ett personuppgiftsombud som ska se till att personuppgifter behandlas korrekt och lagligt i verksamheten. Uppdraget som personuppgiftsombud för tekniska nämnden föreslås ligga på förvaltningens administrativa chef.

Ärendet

Behandling av personuppgifter regleras av personuppgiftslagen (1998:204). Lagen bygger på dataskyddsdirektivet (95/46/EG) och har till syfte att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks när personuppgifter behandlas.

Den personuppgiftsansvarige är den som ensam eller tillsammans med andra bestämmer ändamålen med och medlen för behandling av personuppgifter i sin verksamhet. I en kommun är det vanligen de kommunala nämnderna som är personuppgiftsansvariga för sina respektive områden. Tekniska nämnden är personuppgiftsansvarig inom sitt ansvarsområde.

Enligt 36 § andra stycket personuppgiftslagen kan den personuppgiftsansvarige utse ett personuppgiftsombud. Personuppgiftsombudet är en fysisk person som självständigt ska se till att personuppgifter behandlas på ett korrekt och lagligt sätt. Vidare ska ombudet föra en förteckning över register och annan behandling av personuppgifter samt hjälpa de registrerade att få felaktiga uppgifter rättade.

Om ett personuppgiftsombud utses måste detta anmälas till Datainspektionen, som är ansvarig tillsynsmyndighet för personuppgiftslagen.

2016-09-08

Dnr TEF/2016:131

Uppdraget som personuppgiftsansvarig för tekniska nämnden föreslås ligga på förvaltningens administrativa chef.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Expedieras till
Datainspektionen
Marie Eriksson



10

Sammanträdesordning 2017 (TEF/2016:116)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden sammanträder under 2017 på följande dagar:

Måndagen den 6 februari
Måndagen den 6 mars
Måndagen den 3 april
Måndagen den 15 maj
Måndagen den 12 juni
Måndagen den 28 augusti
Måndagen den 18 september
Måndagen den 16 oktober
Måndagen den 13 november
Måndagen den 11 december

Ärendet

Datum för 2017 års nämndsammanträden ska meddelas till kommunledningsförvaltningen senast den 30 september.



2016-09-13

Dnr TEF/2016:116

Referens
Elisabeth Persson

Mottagare
Tekniska nämnden

Sammanträdesordning för år 2017

Förslag till beslut

Tekniska nämnden sammanträder under 2017 på följande dagar:

Måndagen den 6 februari
Måndagen den 6 mars
Måndagen den 3 april
Måndagen den 15 maj
Måndagen den 12 juni
Måndagen den 28 augusti
Måndagen den 18 september
Måndagen den 16 oktober
Måndagen den 13 november
Måndagen den 11 december

Ärendet

Datum för 2017 års nämndsammanträden ska meddelas till kommunledningsförvaltningen senast den 30 september.

Åsa Engwall
Förvaltningschef



13

Anmälningssärenden (TEF/2016:129, TEF/2016:127, TEF/2016:63)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av anmälda handlingar.

Handlingar

Förslag till detaljplan för Näs by, Grödinge, Botkyrka kommun.

Förslag till detaljplan för Tumba skog, Tumba, Botkyrka kommun.

Bilaga 4 B, nämndernas förslag till investeringsplan 2017-2020, till mål och budget 2017 med plan 2018-2020 för tekniska nämnden, rev 2016-09-06.



Referens
Christoffer Jusélius

Informationsbrev om samråd

Förslag till detaljplan för Näs by, Grödinge, Botkyrka kommun

Nu pågår arbetet med att ta fram en detaljplan för nya bostäder och ridhus i Näs by. Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Näs by i enlighet med plan- och bygglagen. Samråd för planförslaget pågår från den **24 augusti 2016** till och med den **19 september 2016**.

Förslaget

Syftet med förslaget till detaljplan är att utveckla Näs by med fler bostäder samt att medge ett nytt ridhus söder om byn. Bostäderna riktar sig till personer som vill bo i direkt anslutning till hästverksamheten. Därutöver ska de höga kulturmiljövärdena på platsen säkerställas.

Förslaget till detaljplan medger sex nya bostadshus, varav två är parhus, samt ett nytt ridhus. De nya bostäderna planeras inom eller i direkt anslutning till Näs bys befintliga struktur. Två av bostadsbyggnaderna placeras i obebyggda lägen där bebyggelse i byn funnits tidigare. Genom att nya byggnader förtätar den befintliga byn undviker man att bebyggelsen sprider ut sig och bevarar det öppna åkerlandskapet och utblickarna över Hallsfjärden.

Nya bostadsbyggnader placeras på och invid den öppna yta som finns centralt i byn och bildar därmed ett väl inramat torg. I söder avgränsas torget av ett parhus som har en förgårdsmark med trädplantering och sittplatser. En del av torgets markbegränsning kan utföras med gatsten. Befintlig vegetation i byn bevaras och kompletteras för att behålla byns lummiga karaktär.

2016-08-09

50-51

Medföljande handlingar

Plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning bifogas i detta brev. Övriga handlingar och utredningar 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 **24 augusti 2016** till och med den **19 september 2016**. Förslaget till detaljplan handläggs med normalt planförfarande.



Samrådsmöte

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

Tid: Den 6 september 2016 kl. 18:00-19:30

Plats: Vårsta Bibliotek, Ringvägen 2, Grödinge

Du kan framföra dina synpunkter skriftligen, via blanketten på nästa sida eller till plan@botkyrka.se senast den **19 september 2016**. 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.

2016-08-09

Synpunkter

- Godkänner förslaget
- Har följande synpunkter

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ort och datum Fastighetsbeteckning:.....

Namnunderskrift:.....

Namnförtydligande:.....

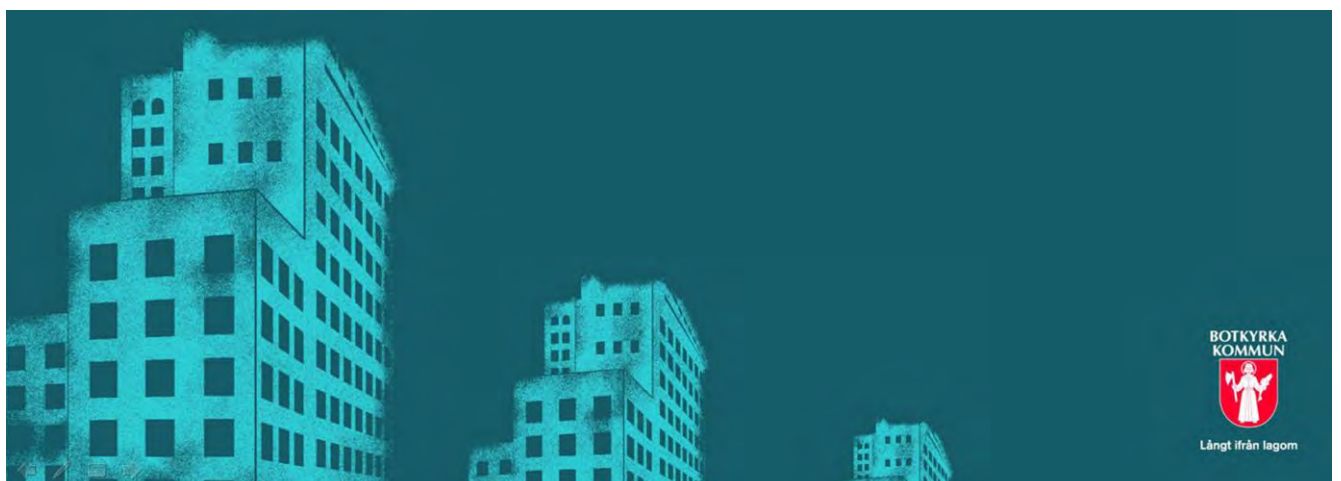
Skicka blanketten till:
Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 TUMBA



Samrådshandling

Förslag till detaljplan för
Näs by
Grödinge, Botkyrka kommun

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

Inledning	4
PLANBESKRIVNING	5
Handlingar	5
Underlag	5
Planens syfte	5
Bakgrund	5
Plandata.....	5
Planens läge och areal.....	5
Markägoförhållande	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	7
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	7
Klimatstrategi för Botkyrka	8
De sex hållbarhetsutmaningarna	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH	
KONSEKVENSER	8
Natur	8
Mark och vegetation.....	8
Markbeskaffenhet.....	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Radon	9
Markföroreningar.....	9
Risk för skred och eller höga vattenstånd.....	9
Fornlämningar	9
Befintlig bebyggelse	9
Bostäder	9
Kulturmiljövärden	9
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	10
Service.....	10
Bebyggelseförslag	10
Stads- och landskapsbild	10
Gestaltning av ny bebyggelse	13
Tillgänglighet och trygghet	13
Friytor	14
Lek och rekreation.....	14
Naturmiljö.....	14
Strandskydd	14
Vattenområden	14
Gator och trafik	14
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	14
Kollektivtrafik.....	15
Parkering, varumottagning, utfarter	15
Störningar	15
Teknisk försörjning.....	15

Vatten, avlopp och dagvatten	15
Värme	16
El	16
Avfall	16
Administrativa frågor	16
Tidplan	16
Genomförandetid	16
Huvudmannaskap	16
Ansvarsfördelning	16
Avtal	16
Konsekvenser av planens genomförande	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Fastighetsbildning	17
Fastighetskonsekvenser	17
Rättigheter	17
Ekonomiska frågor	17
Planekonomi	17
Gatukostnader	17
VA-kostnader	17

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Christoffer Jusélius	Planarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen Planenheten
Charlotte Rickardsson	Planchef Samhällsbyggnadsförvaltningen Planenheten
Agneta Engver	Markchef Samhällsbyggnadsförvaltningen Mark- och exploateringsenheten
Åsa Anderljung	Kultursekreterare Kultur- och fritidsförvaltningen
Dan Arvidsson	Miljöutredare Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöenheten
Maria Höglund	Projektledare inom VA Tekniska förvaltningen VA-avdelningen

Inledning

Detaljplanearbetet för Näs by genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL, 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 sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål 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
- Planbeskrivning

Underlag

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning, daterad 2014-10-07
- Kulturhistorisk utredning, daterad 2013-10-09
- Gestaltungsprogram, daterat 2015-04-18
- Utlåtande om avloppsanläggning, daterat 2014-10-15

Planens syfte

Syftet med förslaget till detaljplan är att utveckla Näs by med fler bostäder samt att medge ett nytt ridhus söder om byn. Bostäderna riktar sig till personer som vill bo i direkt anslutning till hästverksamheten. Därutöver ska de höga kulturmiljövärdena på platsen säkerställas.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Näs by kom in med en ansökan om förhandsbesked den 18 oktober 2010. Ansökan avsåg nybyggnad av ridhus, maskinhus och stall, samt ett antal kompletterande byggnader i byn. Ansökan avslogs eftersom samhällsbyggnadsförvaltningen anser att utbyggnaden bäst prövas i en detaljplaneprocess, som tar ett helhetsgrepp för byn och dess omnejd. Därefter tog samhällsbyggnadsnämnden ett beslut om planuppdrag för Näs by i syfte att säkerställa den befintliga kulturmiljön samtidigt som förutsättningarna för en utveckling av Näs by utreds.

Näs by ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövård. Det höga kulturhistoriska värdet grundar sig i byns byggnader och den bevarade bystrukturen från 1600 och 1700-talet. Områdets karaktär och vägarnas sträckning och beläggning är känsliga för förändringar. Dessutom är det av stor vikt att de befintliga byggnaderna vårdas och bevaras.

Området saknar gällande detaljplan och områdesbestämmelser. Ett nytt förslag till detaljplan krävs därför för att möjliggöra en utveckling av byn samtidigt som byns kulturmiljövärden säkerställs.

Plandata

Planens läge och areal

Näs by ligger i Grödinge socken, i de södra delarna av Botkyrka kommun, Byn består av fem gårdar belägna utefter en bygata på Näslandet mellan Getryggen och Näs Backe. Hela byn omfattas av fastigheten Näs 2:81, som uppgår till hela 732573 m². Fastigheten består av betesmark och odlingslandskap och sträcker sig från byn Gustavslund i öst till Hallsfjärden,

en del av Östersjön, i väst. Planområdet för detta förslag till detaljplan består av Näs by med omnejd, se bild 1 nedan.



Bild 1. Ungefärligt planområde. Näs by med omnejd.

Markägoförhållande

Fastigheten Näs 2:81, som omfattar Näs by, köptes på 1960-talet av Stockholms stad. Numera ägs byn av Aquab AB. De som bor i byn hyr sin bostad av Aquab AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den gällande översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2014. I översiktsplanen framgår att Näs by utgör ett riksintresse för kulturmiljövård med anledning av byns täta bebyggelse av 1700-talskaraktär, den bevarade bygatan samt det omgivande odlingslandskapet. Näs by är inte

ett av de områden som pekas ut för nya bostäder på landsbygden enligt översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska Näslandet bevaras som fritidshusområde.

Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan eller områdesbestämmelser för Näs by.

Kulturmiljöprogram

Kommunen har tagit fram ett kulturmiljöprogram för Näs by. I programmet framgår följande riktlinjer för byn:

- *Det omgivande kulturlandskapets öppna karaktär med jordbruks- och betesmark bevaras. Ett fortsatt brukande av marken prioriteras.*
- *Den ålderdomliga vägen som leder genom byn bibehålls.*
- *Klungbystrukturen med tätt liggande gårdar och ett stort antal bevarade byggnader från 1700- och 1800-talet respekteras.*
- *Äldre byggnader bevaras. Befintliga äldre byggnadsdetaljer såsom grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar m.m. bibehålls. Eventuell tilläggsisolering görs invändigt. Nya byggnader placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och inordnas i miljö på ett varsamt sätt. Skala, volym, material och kulörer anpassas till befintlig bebyggelse. Bebyggelsens enhetliga karaktär respekteras.*

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. 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 5:18. 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

Förslaget till detaljplan bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och därför krävs inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Däremot pekar behovsbedömningen på att vatten- och avloppsfrågan ska beaktas och att en utredning därför bör tas fram. Vidare måste man visa hur kulturmiljön ska kunna bevaras och om planen är förenlig med riksintresset för kulturmiljövården samt riksintresset för kusten och skärgårdsområdet. Hänsyn bör tas till Grödingeledens sträckning för att inte minska tillgängligheten för friluftslivet.

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 öppna hållbarutveckling 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

Näs by är belägen högt upp i terrängen på en ås och är omgiven av öppen åkermark med en åkerholme i nordost. Väster om byn sluttar marken ned mot Hallsfjärden som hör till Östersjön. Cirka 200 meter söder om byn övergår åkermarken i ett större skogsområde.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Marken består framför allt av postglacial lera men även av postglacial sand och grus. I det läge där det nya ridhuset planeras kan även sandig morän förekomma.

Planbeskrivningen kompletteras med en geoteknisk utredning till granskningsskedet.

Radon

Planområdet ligger inom låg- och normalriskområde för radon. En radonmätning ska göras i bygglovskedet för att konstatera att gällande riktvärden uppfylls.

Markföroreningar

Inga kända miljöföroreningar finns inom området.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

I den västra delen av byn, samt i närområdet som vätter ned mot Hallsfjärden, kan risk för ras och skred förekomma. Området är klassificerat som ett aktsamhetsområde för markstabilitet enligt den gällande Översiktplanen.

Fornlämningar

Hela byn tillhör ett fornlämningsområde. Nordost om byn, på en åkerholme, finns ett gravfält bestående av 12 fornlämningar. Direkt söder om byn, i skogsbrynet öster om vägen, finns två outredda fornlämningar. Det är i detta läge som det nya ridhuset är planerat och en arkeologisk utredning behöver därför utföras.

Planbeskrivningen kompletteras med en arkeologisk undersökning till granskningsskedet.

Befintlig bebyggelse

Byn består av fem gårdar; Fogården, Mellangården, Villebo, Petter Anders stuga och Storgården som trots två skiften har behållit sin karaktär av en oskiftad klung- och radby. Många av byggnaderna är från 1700- 1800-talet och har haft olika funktioner under naturahushållningens tid. Någon exakt datering av byggnaderna har inte gjorts men man är säker på att inga byggnader är äldre än från 1719 då hela byn brändes ned. Totalt har byn bestått av ett 30-tal byggnader varav 3-4 byggnader har rivits under åren.

Bostäder

Ungefär hälften av husen som tillhör byns fem gårdar används som permanentboende. Totalt rör det sig om 12 bostäder. De övriga husen används som fritidshus.

Kulturmiljövärden

Näs by ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövård. Det höga kulturhistoriska värdet grundar sig i byns byggnader och den bevarade by- och gatustrukturen från 1600- och 1700-talet. Områdets karaktär och vägarnas sträckning och beläggning är känsliga för förändringar. Dessutom är det av stor vikt att de befintliga byggnaderna vårdas och bevaras.

En kulturhistorisk utredning för Näs by togs fram under 2013. I utredningen ingår dels en byggnadsinventering och dels en kulturhistorisk karaktärisering

och värdering. Byggnadsinventeringen berör byggnadernas befintliga och historiska användning, konstruktion samt fasadmaterial.

Den kulturhistoriska karaktäriseringen och värderingen innehåller en bedömning av de samhällshistoriska och byggnadstekniska värden som byggnaderna i byn har. Dessutom ingår konkreta förslag på skydds- och varsamhetsbestämmelser för byn. Dokumentet bygger både på en inventering som utfördes av Länsstyrelsen under 1967 och en senare inventering från 1993, som utfördes av Stockholms Läns museum.

För att de byggnader i Näs by som har särskilt höga kulturmiljövärden inte ska förvanskas så införs varsamhets- och utseendebestämmelser avseende om- och tillbyggnad samt rivningsförbud för värdefull bebyggelse. Bestämmelserna reglerar fasadmaterial, takmaterial och färgsättning. Byggnaders exteriörer får inte förvanskas och ändrade eller ombyggda byggnadsdelar ska återställas med traditionella metoder och material. Rivningsförbud gäller för alla byggnader i byn förutom de byggnader som får rivras enligt illustration i plankartan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Idag bedrivs konstateljé, jordbruk och häst- och hundverksamhet i byn. Fastighetsägaren är intresserad av att utveckla byn och dess verksamheter, i synnerhet hästverksamheten, och vill därför uppföra en ny ridanläggning som ska innefatta ridhus, stall och maskinhall.

Service

Grundskola, förskolor, mataffär och restaurang finns i orten Vårsta, belägen ca 12 km norr om Näs by.

Bebyggelseförslag

Förslaget till detaljplan är framtaget med hänsyn till de kulturmiljövärden som har identifierats i kommunens kulturmiljöprogram, den kulturhistoriska utredningen, samt till det riksintresse som finns för byn. Nedan framgår hur bebyggelseförslaget är anpassat till Näs bys stads- och landskapsbild samt vilka gestaltungsprinciper som gäller för ny bebyggelse.

Stads- och landskapsbild

Förslaget till detaljplan medger sex nya bostadshus, varav två är parhus, samt ett nytt ridhus. De nya bostäderna planeras inom eller i direkt anslutning till Näs bys befintliga struktur, se bild 2. Två av bostadsbyggnaderna placeras i obebyggda lägen där bebyggelse i byn funnits tidigare. Genom att nya byggnader förtätar den befintliga byn undviker man att bebyggelsen sprider ut sig och bevarar det öppna åkerlandskapet och utblickarna över Hallsfjärden.

Nya bostadsbyggnader placeras på och invid den öppna yta som finns centralt i byn och bildar därmed ett väl inramat torg, se bild 3. I söder avgränsas

torget av ett parhus som har en förgårdsmark med trädplantering och sittplatser. En del av torgets markbeläggning kan utföras med gatsten. Befintlig vegetation i byn bevaras och kompletteras för att behålla byns lummiga karaktär. Idag består vegetationen främst av lönnar, björkar, fruktträd, en äldre ek samt syrener.

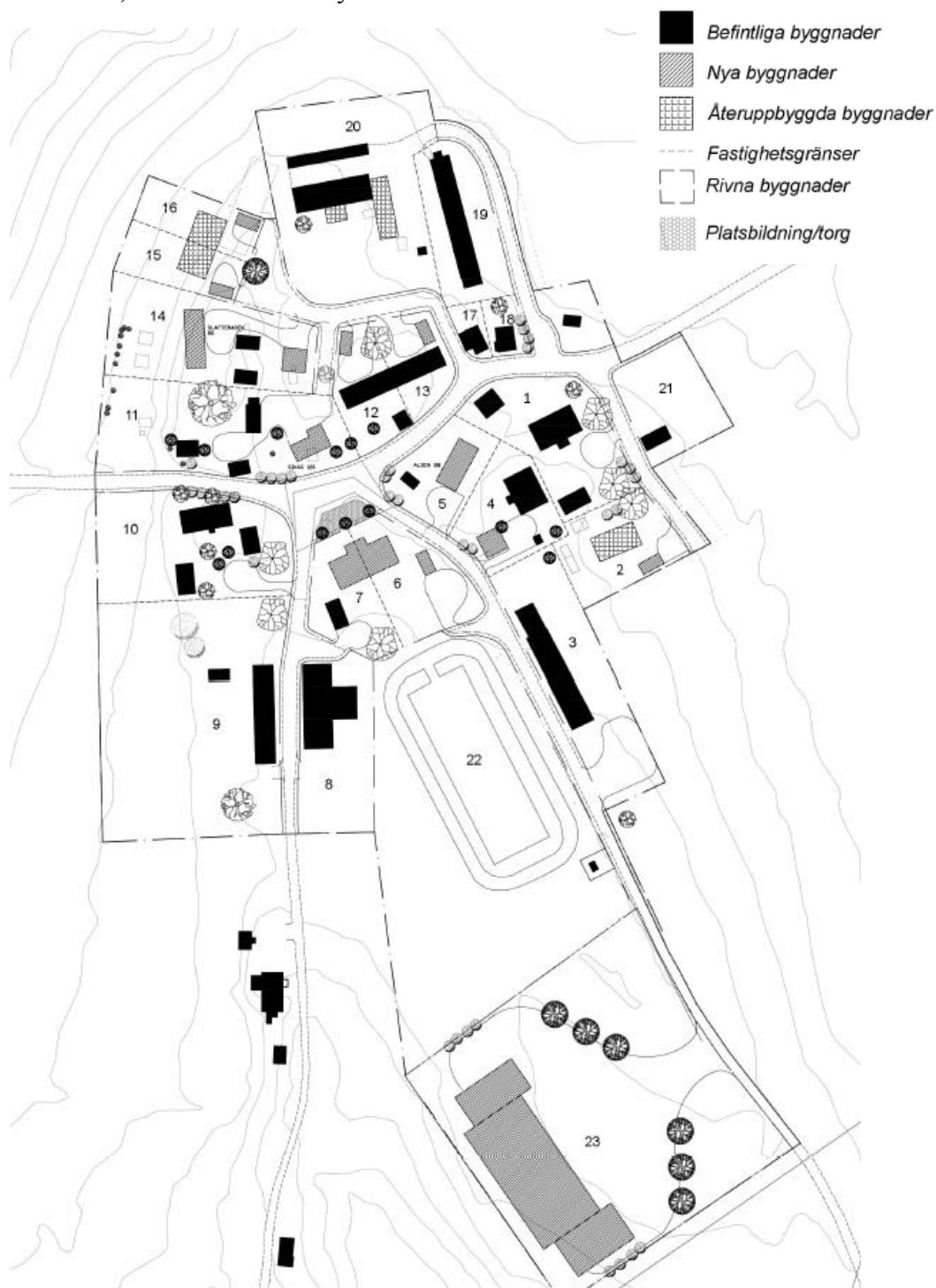


Bild 3. Förslag till nya bostäder och ridhus i Näs by (källa: Skyhill AB).



Bild 3. Förslag till nytt torg centralt i byn (källa: Skyhill AB).

Ny bebyggelse placeras så att huvudbyggnad och komplementbyggnader skapar små gårdsrum istället för att anknyta till den befintliga bebyggelsens gårdsstrukturer, se bild 4. Byggnader ska placeras efter terräng och vädersträck vilket bildar en oregelbundenhet som är förenlig med den befintliga bystrukturen. Vägarna i byn behålls i sina befintliga lägen.

Ett nytt ridhus, stall och maskinhus planeras på åkermark, i ett skogsbryn söder om byn. Ridanläggningen ska utföras så diskret som möjligt och döljas i landskapet genom nya trädplanteringar, se bild 5.

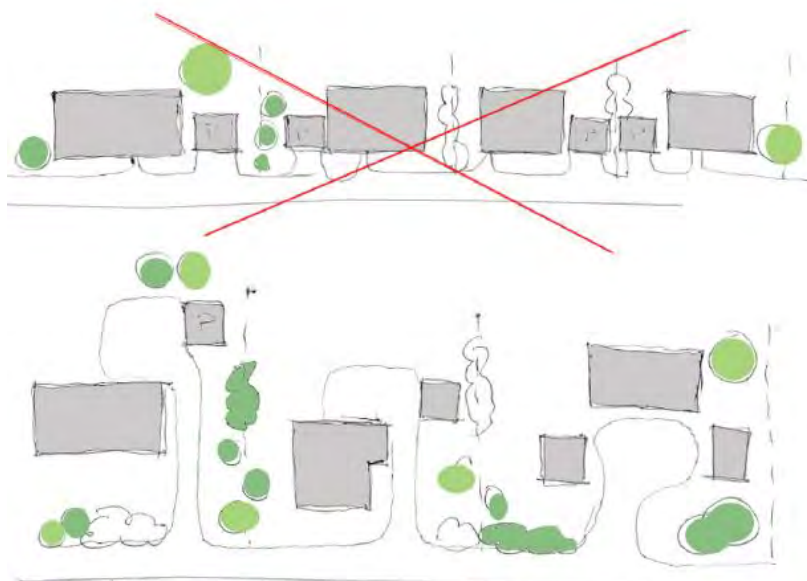


Bild 4. Princip för hur ny bebyggelse ska bilda gårdsrum (källa: Skyhill AB).

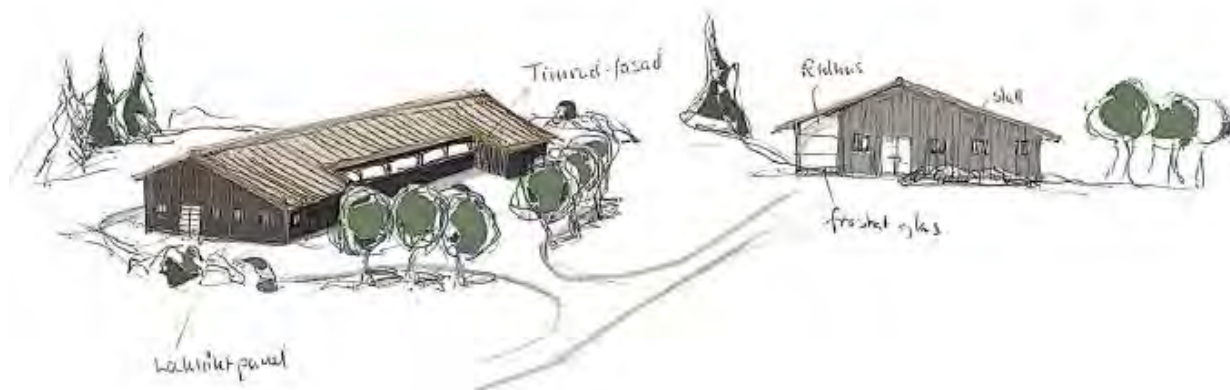


Bild 5. Förslag till ny ridanläggning samt trädplantering (källa: Skyhill AB).

Ett antal friggebodar som inte är förenliga med byns kulturmiljövärden har tillkommit på senare år. Bebyggelseförslaget innebär att friggebodarna rivs.

Gestaltning av ny bebyggelse

Ett gestaltungsprogram från den 18 april 2016 har tagits fram för byn och den föreslagna bebyggelsen. Enligt programmet ska ny bebyggelse hållas enkel och låg för att samspela med byns skala och formspråk. För att undvika att nya byggnader uppfattas som pastischer på den äldre arkitekturen ska byggnaderna utföras med ett modernt utseende som tydligt visar att de är nya inslag i byn. Samtidigt ska den nya arkitekturen utgå från en ladugårdsestetik och ett enkelt formspråk. I gestaltungsprogrammet är gestaltungsintentionerna för de planerade bostadshusen och ridhuset redovisade i detalj per fastighet.

I plankartan införs bestämmelser för att säkerställa intentionerna i gestaltungsprogrammet. För att byns låga karaktär ska behållas medges endast byggnader om en till två våningar i detaljplanen. Nya byggnader ska enligt detaljplanen utföras med sadeltak likt befintlig bebyggelse, med en takvinkel mellan 30-45 grader.

För att anknyta till befintliga fasadmaterier och fasadkulörer i byn utförs ny bebyggelse med träpanel i slamfärgerna falu rött eller falu svart. Takbeklädnad ska utföras i lertegel alternativt dubbelfalsad bandplåt i svart eller rött. All färgsättning regleras med färgkoder i plankartan.

Tillgänglighet och trygghet

Nya bostäder och verksamheter ska utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i Plan- och bygglagen, PBL, samt i Boverkets byggregler, BBR.

Idag är byns huvudsakliga trygghetsproblem att många bilister håller en hastighet som upplevs som för hög. Bebyggelseförslaget innebär att dagens bycentrum ska utformas som ett torg och kan delvis beläggas med gatsten. Utformningen väntas leda till lägre hastigheter.

Friytor

Lek och rekreation

Ett vandringsstråk som kallas för Sörmlandsleden passerar Näs by vilket innebär att byn utgör en rastplats för vandrare. För ryttare och hundägare är området av betydelse då området hyser häst- och hundverksamheter. Vägen som går genom Näs by i öst-västlig riktning utgör ett viktigt cykelstråk.

Det finns inga anlagda lekplatser i Näs by, däremot finns stora tomter med mycket grönska som erbjuder goda lekmöjligheter.

Naturmiljö

Planområdet domineras av öppen mark och visst lövinslag i anslutning till bebyggelsen. Skogen karaktäriseras av granskog, avsaknad av buskskikt och gräsdominerat fältskikt. Planområdet ingår i ett större område som klassats som *natur viktig för kulturmiljön*, i kommunens naturvårdsprogram.

Ett större sammanhängande skogsområde finns cirka 150 meter söder om Näs by. Skogsområdet sträcker sig hela vägen till Näslandets södra spets och fritidshusområdet Sandviken.

Strandskydd

Näs by omfattas av Fastigheten Näs 2:81 som sträcker sig ned till Hallsfjärden, där strandskydd råder. Strandskyddet berör dock inte planområdet för detta förslag till detaljplan.

Vattenområden

Södra Grödinge ingår i ett riksintresseområde för kusten och skärgårdsområdet. Exploatering inom mark- och vattenområden av riksintresse ska vara mycket begränsad och får inte skada områdets natur- och kulturvärden. Orörda områden bör inte tas i anspråk för ny bebyggelse. Turismen och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av förändringar.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Näs by nås via en enskild väg som kallas för Skomakarbacken öster om byn och Näs vägen väster om byn. Vägen utgör en samfällighet. Avståndet till Tumba är cirka 17 km, vilket motsvarar en körtid på strax över tjugo minuter.

I samband med projektet kan gatsten komma att läggas kring det befintliga bycentrumet vilket bedöms sänka hastigheterna genom området.

Kollektivtrafik

Busslinje 727 mellan Skanssundet och Tumba station stannar vid Näs by. Resan från Näs by till Tumba station tar cirka 40 minuter och går med en avgång i timmen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker inom de enskilda fastigheterna.

Störningar

Nya bostäder planeras nära den befintliga hästverksamheten i Näs by, vilket innebär att boende kan utsättas för allergener från hästar. Då byn redan idag är starkt påverkad av hästverksamheten och nya bostäder riktar sig till boende som aktivt väljer hästnära boende, bedöms dock toleransen för denna störning vara hög.

I boverkets vägledning om planering för och invid djurhållning från 2011 framhålls ett flertal studier och vetenskapliga artiklar som visar att allergener från hästar främst kan uppmätas nära stall och hagar och att allergenhalterna sedan sjunker snabbt med avståndet från hästarna. Slutsatsen är därför att allergener främst faller lokalt från hästarna och att det mest väsentliga för att undvika allergenspridning är möjlighet till god hygien i ridanläggningar.

I en dom från miljööverdomstolen (2008-06-17) framgår att en stallbyggnad placerad 20 meter från ett bostadshus var godtagbar då området har en lantlig karaktär och att det inom den aktuella byn finns ett stort inslag av hästar. Domstolen konstaterar vidare att ett visst inslag av ljud och lukt från hästar får anses ingå som ett naturligt inslag i byn samt att verksamheten inte ger upphov till sådan olägenhet som skulle motivera ett förbud. En förutsättning i domen var att stallbyggnaden skulle utrustas med en s.k. ljudfälla för att minska buller från hästverksamheten.

Näs by utgör en miljö som är jämförbar med den i miljööverdomstolens dom (2008-06-17) och nya bostäder i närheten av befintlig hästverksamhet bedöms därför vara lämpligt. De nya bostäderna placeras med ett avstånd om cirka 20 till 50 meter från befintlig hästverksamhet. Det planerade ridhuset placeras cirka 60 meter från den närmaste bostadsbyggnaden.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området försörjs idag med enskilt vatten och avlopp. Enligt utlåtande om reningsanläggning har det befintliga, enskilda reningsverket få driftstörningar och goda reningsresultat. Reningsverkets kapacitet motsvarar belastning från 45 personer. Nuvarande belastning motsvarar cirka 25 personer. Möjlighet finns att bygga ut det befintliga reningsverket med ytterligare en reaktor, vilket bedöms nödvändigt för att försörja de åtta nya bostäderna med enskilt avlopp.

Idag sker vattenuttag från en borrad brunn mellan fastighet 1 och 4. Det finns goda förutsättningar att förse nya bostäder med vatten.

Dagvatten ska omhändertas lokalt på de enskilda fastigheterna.

Värme

De nya bostäderna värms upp med luftvärmepump eller bergvärme.

El

Kapaciteten i det befintliga elnätet räcker för de tillkommande bostäderna,

Avfall

Avfallshämtning sker idag genom att kärl placeras utmed vägen som går genom byn. Denna lösning blir också aktuell för de tillkommande bostäderna. Avfallskärlen kan komma att samordnas vid avloppsanläggningen i den östra delen av byn.

Administrativa frågor

Tidplan

Samråd – 2 kv. 2016

Granskning – 3 kv. 2016

Antagen detaljplan – 3 kv. 2016

Byggstart 1 kv. 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt. De allmänna platserna inom detaljplanen är vägarna inom byn och bytorget. Den befintliga gatan har enskilt huvudmannaskap sedan lång tid tillbaka och huvudmannaskapet bör inte delas upp i samband med genomförandet av denna detaljplan. Om huvudmannaskapet delas upp går det inte att förvalta vägen på ett rationellt sätt. Dessutom kommer området fortsatt att ha landsbygds- och fritidsbebyggelsekaraktär vilket motiverar ett enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark, gator, dagvatten och allmänna anläggningar.

Avtal

Plankostnadsavtal finns mellan kommunen och fastighetsägaren. Detta reglerar framtagandet av detaljplanen med vem som gör vad och vem som betalar.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande:
Ett avtal där fastighetsägaren avstår från ersättning p.g.a. att vissa byggnader omfattas av bevaranbestämmelser i detaljplanen. Detta avtal ska finnas innan detaljplanen går till antagande.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheterna kan styckas av till egna fastigheter. Om detta önskas göras ska ansökan om avstyckning lämnas in till Lantmäteriet som handlägger ärendet. Om ansökan om avstyckning görs inom det nordligaste kvarteret kommer även bildandet av en gemensamhetsanläggning behöva göras för att reglera den gemensamma utfarten.

Fastighetskonsekvenser

Vissa byggnader har åsatts q vilket gör inskränkningar i hur byggnaden får renoveras.

Rättigheter

Följande rättigheter belastar fastigheten Näs 2:81:

Rättighetstyp	Last/förmån	Ändamål
Officialservitut	L	Rätt att underhålla och förnya vägen
-”-	L	-
-”-	L	-
Avtalsservitut	L	Kraftledning
Ledningsrätt	L	-

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Hela planområdet ägs av en fastighetsägare och allt genomförande belastas fastighetsägaren.

Gatukostnader

Detaljplanen ger inte upphov till några gatukostnader då planen har enskilt huvudmannaskap.

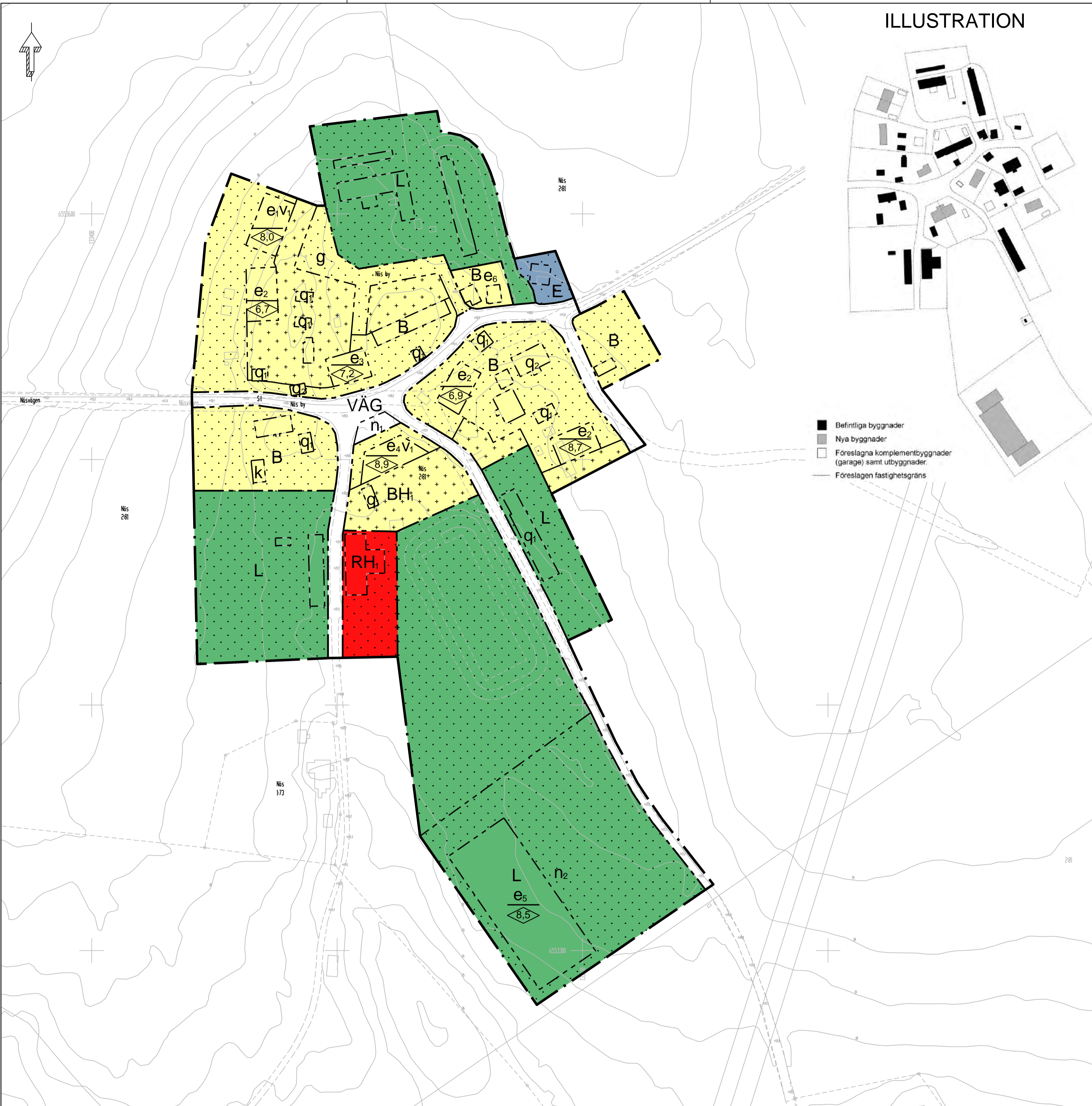
VA-kostnader

Området har enskilt vatten och avlopp

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

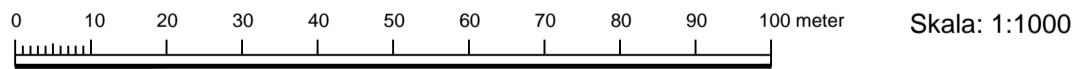
Christoffer Jusélius
Planarkitekt



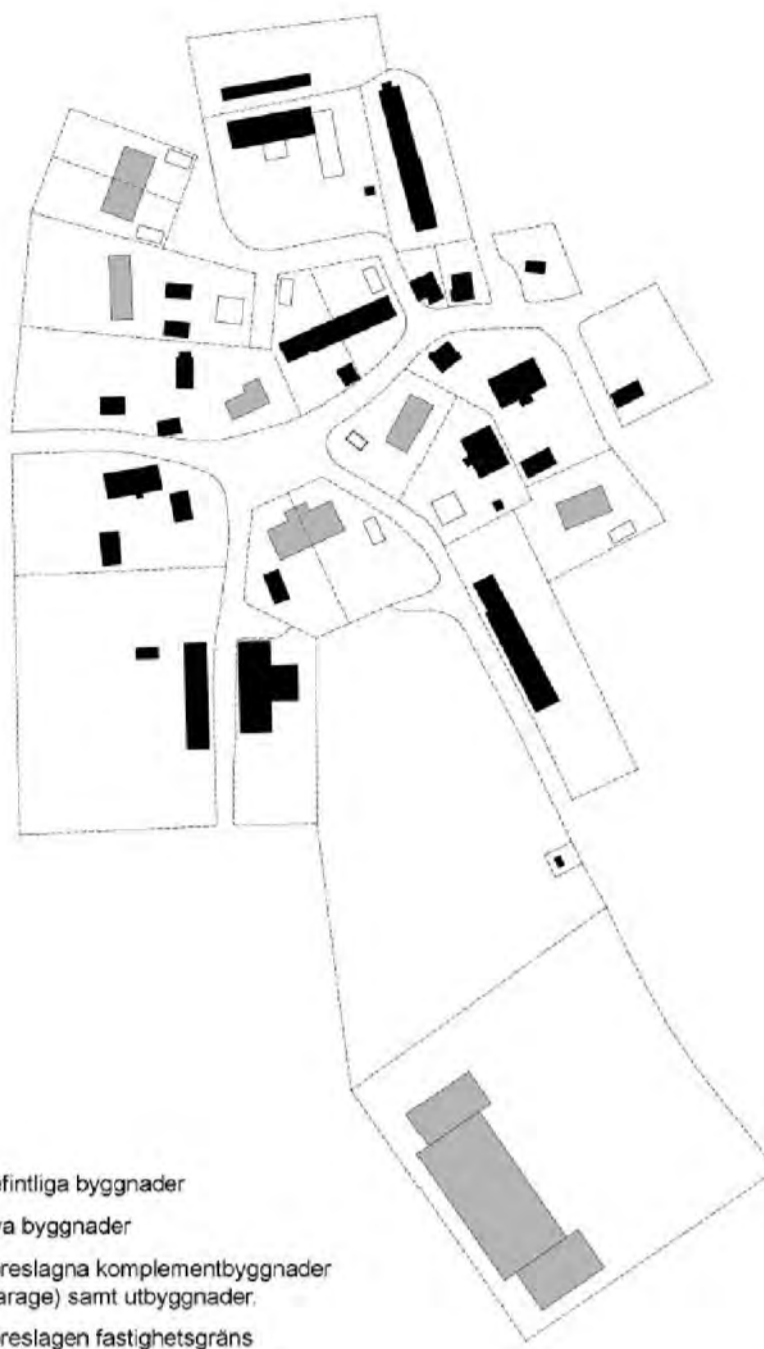
GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Fastighetsgräns
Väggkant
Höjdkurva
Träd
Belysningsstolpe
Gränspunkt
Byggnad
Järnväg
Fornlämning

GRUNDKARTA
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Grundkartan upprättad i sep 2015
genom utdrag ur kommunens kartbas.
Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad



ILLUSTRATION



■ Befintliga byggnader
■ Nya byggnader
□ Foreslagna komplementbyggnader (garage) samt utbyggnader
— Foreslagen fastighetsgräns

D 6 B 9 G H s A A 9 @ 9 F

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

; F s B G 9 F

— — — — — Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

5 B J s B 8 B - B ; ' 5 J ' A 5 F ? ' C 7 < ' J 5 H H 9 B 5 ' a } b b U d ' U g Y f

Js; Trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort.

Kvartersmark

- B** Bostäder
- BH** Bostäder med handel i bottenvåningen.
- E** Tekniska anläggningar
- L** Odling och djurhållning
- RH** Besöksanläggningar, dock ej hotell/vandrarhem. Handel får inrymmas i bottenvåningen.

6 9 ; F s B G B - B ; 5 F ' 5 J ' A 5 F ? 9 B G BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast bebyggas med en komplementbyggnad om högst 30 m² per fastighet. Befintliga komplementbyggnader inräknas inte.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

I H: C F A B - B ; ' 5 J ' 5 @ @ s B B 5 ' D @ H G 9 F

n₁ Trädplantering och sittplatser ska anordnas.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Största byggnadsarea är 180 m².
- e₂ Största byggnadsarea är 105 m².
- e₃ Största byggnadsarea är 80 m².
- e₄ Största byggnadsarea är 200 m².
- e₅ Största byggnadsarea är 1360 m².
- e₆ Minsta fastighetsstorlek är 120 m².

Högst en lägenhet per fastighet.
Minsta fastighetsstorlek för bostäder är 500 m² (förutom där bestämmelsen e₅ gäller).

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n₂ Trädplantering ska anordnas runt gårdsplanen till byggnaden.

D 6 7 9 F - B ; ž I H: C F A B - B ; ž I H: x F 5 B 8 9 Utformning

- 0,0 Högsta nockhöjd i meter
- v₁ Byggnaden ska utformas som parhus.

- Byggnader får uppföras i högst två våningar.
- Byggnader ska utformas med sadeltak och ha en takvinkel om 30-45 grader.
- Ursprungliga byggnader får inte byggas på med ytterligare våningar eller utföras med en högre taknockshöjd.

Utseende

- Ny bebyggelse ska ha ett enkelt och avskalat formspråk som är väl anpassat till den befintliga miljön gällande proportion, skala, material och färgsättning.
- Nya byggnader ska utgå ett tydligt tillägg och inte utformas för att efterlikna befintlig bebyggelse.
- Fasader på bostadshus och komplementbyggnader ska utföras i träpanel i falurött (NCS S 5040-Y80R) eller falusvart (NCS S 8500-N).
- Fasader på lador, ridhus, verksamhetsbyggnader och stall ska utföras med träpanel eller en kombination av träpanel och timmerpanel i falurött (NCS S 5040-Y80R) eller falusvart (NCS S 8500-N).
- Knutar och fönsteromfattningar ska vara vita eller svarta.
- Tak ska utföras i rött lertegel (NCS S 5040-Y80R). Tak på nya bostadsbyggnader eller befintliga lador/stall får dock utföras i svart dubbelfälsad bandplåt (NCS S 9000-N).

Varsamhet (ursprunglig bebyggelse)

- Nya tillägg ska anpassas till byggnadens karaktärsdrag vad gäller material, kulör och skala.
- Nya fönster ska ha samma höjd- och breddmätt som de ursprungliga.
- k Nya dörrar ska ha samma höjd- och breddmätt som befintliga.

J } f X Y Z ' ' U V m [b U X y f ' c W ' c a f e X y b

- Rivningsförbud gäller för alla byggnader i byn som är tillkomna innan 1967.
- q₁ Fasad och stomme ska bevaras. Tillbyggnader och upptagning av nya fönster och dörrar får inte utföras.
 - q₂ Upptagning av fönster och nya dörrar får inte göras.

5 8 A - B - G H F 5 H J 5 ' 6 9 G H s A A 9 @ 9 F ; Y b c a Z ' f U b X Y H X

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

s b X f U X ' c j d ' l ' ž c j ' a Y X j ' ' _ c f

En åtgärd som avses i 9 kap. 4 a-4 c §§ plan- och bygglagen (2010:900), d.v.s. attefallshus- och tillbyggnad, får inte vidtas utan bygglov eftersom Näs by utgör ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900).

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Planinformation

Näs by är av riksintresse för kulturmiljövården.

Detailplan för Näs by, Grödinge			
Bostäder, besöksverksamhet och ridhus			
Botkyrka Kommun		Stockholms län	
SAMRÅDSHANDLING		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	SBN
		201x-xx-xx	
Upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen		Antagande	KF
		201x-xx-xx	
		Laga kraft	
		201x-xx-xx	
Charlotte Rickardsson Planchef	Christoffer Jusélius Planarkitekt	73-10	



Referens
Christoffer Jusélius

Informationsbrev om samråd

Förslag till detaljplan för Tumba skog, Tumba, Botkyrka kommun

Nu pågår arbetet med att ta fram en detaljplan för nya bostäder i Tumba skog. Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Tumba skog i enlighet med plan- och bygglagen. Samråd för planförslaget pågår från den **5 september 2016** till och med den **26 september 2016**.

Förslaget

Tumba skog är ett centralt beläget grönområde i Tumba, med gångavstånd till Tumba station. Skogen används bland annat för motion, rekreation och pedagogisk verksamhet kopplad till Björkbackens förskola. Under 2014 beslutade kommunen om en översiktsplan där det framgår att Tumba skog kan utvecklas med en gles stadsbyggd.

SHH Bostad AB har inkommit med ett förslag på cirka 550 nya lägenheter som innefattar lamellhus om tre till fem våningar, punkthus om sju våningar samt radhus om två våningar.

För att det ska vara möjligt att exploatera delar av Tumba skog, utan att befintliga gator ska få en orimligt hög belastning, bedöms det nödvändigt att anlägga en ny väg genom området som ansluter till KP Arnoldsson väg. Cirka 70 % av den tillkommande trafiken bedöms utnyttja den nya vägen.

Enligt en framtagna naturvärdesinventering saknar Tumba skog naturvärden av de högsta naturvärdesklasserna, men stora delar av skogen har ett påtagligt naturvärde. Förslaget innebär att cirka en tredjedel av skogen tas i anspråk vilket medför negativ påverkan på naturvärdena. De befintliga entréerna till skogen kommer att bevaras och de stigar som kommer att tas i anspråk kommer att ersättas av nya. Därutöver planeras utegym, grillplats och två nya parker.

2016-08-25



Illustration av bebyggelseförslaget

Medföljande handlingar

Planbeskrivning bifogas i detta brev. Plankarta samt övriga handlingar och utredningar 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 **5 september 2016** till och med den **26 september 2016**. Förslaget till detaljplan handläggs med normalt planförfarande.



2016-08-25

73-34

Samrådsmöte

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

Tid: Den 14 september 2016 kl. 18:00-19:30

Plats: Tumba Folkets hus i Segersjö, Scheelevägen 41, Tumba

Du kan framföra dina synpunkter skriftligen, via blanketten på nästa sida eller till plan@botkyrka.se senast den **26 september 2016**. 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.

2016-08-25

Synpunkter

- Godkänner förslaget
- Har följande synpunkter

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ort och datum Fastighetsbeteckning:.....

Namnunderskrift:.....

Namnförtydligande:.....

Skicka blanketten till:
Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 TUMBA



Detaljplan för Tumba skog



Perspektiv från från Kyrkvärdsvägen som illustrerar mötet mellan befintlig och planerad bebyggelse.

Innehållsförteckning

Inledning	3
Planens syfte och förfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	3
Översiktliga planer	4
Riksintresse – Västra stambanan och Tumba bruk	4
Kulturmiljöprogram – Segersjö	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Bedömning av behovet att upprätta en Miljökonsekvensbeskrivning	5
Övriga kommunala beslut	6
Förutsättningar och förändringar	7
Bebyggelseområden	7
Friytor	11
Trafik	11
Teknisk försörjning	13
Natur	14
Miljökvalitetsnormer – Segersjö vattenskyddstäkt	15
Buller	15
Risk för utspårning av transport med farligt gods	15
Genomförande	16
Tidplan och avtal	16
Konsekvenser av planens genomförande	18
Sammanfattning av MKB	18

2016-06-27

17-34

Inledning

Planens syfte och förfarande

Enligt beslut i Samhällsbyggnadsnämnden i februari 2015, att påbörja planarbetet för Tumba 7:112 m.fl. fastslogs följande syfte:

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i Tumba skog, motsvarande fastigheten Tumba 7:112 och en del av Tumba 8:13. Fler bostäder kan även medföra att behovet av nya förskoleplatser behöver tillgodoses. Dessutom bör möjligheten att inrymma ett gruppboende för vård- och omsorgsförvaltningen studeras.

Under arbetet fram till samråd har samhällsbyggnadsförvaltningen valt att inte reservera ytor för varken förskola eller för äldreboende, utöver de planerade bostäderna. Dessa verksamheter är ytkrävande till följd av krav på in- och utfart på tomten samt krav på stora gårdar. Det är prioriterat att bevara återstoden av naturmarken som också är av allmänt intresse.

Plandata

Planområdet består av ett skogsområde som är cirka 18 hektar, väster om Tumba centrum och norr om Segersjö. Området avgränsas av:

- KP Arnoldssons väg i norr
- Björkhagaskolan i öster
- Befintliga bostadskvarter i söder
- Idrottsplatsen Rödstu Hage i väster

Förutom skogsområdet ingår även en enskild väg som sammankopplar skogsområdet med Kyrkvärdsvägen. Vägen är med för att ändra dess huvudmannaskap från enskilt till kommunalt.

Planhandlingar

Till detaljplanen för Tumba skog hör:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser.
- Fastighetsägarförteckning

Därutöver har en behovsbedömning tagits fram den 2015-09-29.

2016-06-27

17-34

Utredningar

Flera utredningar har tagits inkommit till kommunen som underlag till denna detaljplan:

- Gestaltning PM - 2016-06-23
- Arkeologisk utredning – Stockholms länsmuseum - 2015-09-30
- Naturvärdesinventering med kartläggning av rekreativvärden – Ekologigruppen - 2015-11-13
- PM: Naturvärden och ekologiska samband i den västra delen av planområdet Tumba skog – Ekologigruppen - 2016-02-17
- Kulturmiljöutredning Tumba skog – Tyréns - 2016-06-16
- Tumba skog: Trafikbullerutredning för detaljplan - Åkerström Hallin akustikkonsult - 2016-05-19
- Riskhänsyn vid fysisk planering: Tumba skog – BRIAB - 2016-04-11
- Trafikutredning för Tumba skog – TUB - 2016-05-09
- Dagvattenutredning Tumba skog – Geosigma - 2016-05-18
- Utredning VA-Tumba skog, Sweco - 2016-06-10
- Översiktligt PM – Masshantering och dagvatten – Structor - 2015-11-23
- PM: Planerad avfallshantering Tumba skog-Urbio - 2016-06-10

Översiktliga planer

I översiktsplanens markanvändningsstrategi är planområdet beskrivet som en gles stadsbygd. Genom planområdet finns ett grönt samband. Ett stråk mellan grönområden vilka behöver upprätthållas för att skapa en sammanhängande grönstruktur.

I översiktsplanen framgår flera utvecklingsstrategier. En avvägning har främst gjorts mellan två av strategierna. En av dem är ”Plats att växa”.

Bostadsbyggandet ska öka. Översiktsplanen ger utrymme för 20 000 nya bostäder. En annan av dessa strategier heter ”Nära till storstadsnatur”. Det ska bli lättare att komma ut i naturen och uppleva avskildhet och lugn.

Riksintresse – Västra stambanan och Tumba bruk

Norr om planområdet finns två riksintressen, den västra stambanan och Tumba bruk. Framkomligheten på järnvägen får inte begränsas. Hänsyn har tagits till framkomligheten genom att hålla ett byggnadsfritt avstånd på 75 meter från järnvägen, enligt rekommendationer i bilagd riskutredning.

2016-06-27

17-34

Norr om järnvägen finns Tumba bruk, ett riksintresse för kulturmiljövården. Bruket beskrivs i framtagna kulturmiljöutredning. Hänsyn har tagits till bruket genom krav på gestaltning av den planerade bebyggelsen. Detsamma gäller kulturmiljön som beskrivs i nästa stycke.

Kulturmiljöprogram – Segersjö

Sydost om planområdet ligger flerbostadsområdet Segersjö som byggdes på 1950- och 60-talen. Bostadsområdet finns med i Botkyrkas kulturmiljöprogram där det bl.a. omnämns för sin tidstypiska arkitektur med höga kvaliteter.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen har fastslagit skyddsområdet för grundvattentäkt med stöd av 19 kapitlet, 2 paragrafen i vattenlagen (1983:291). Skyddsområdet motsvarar vattentäktens tillrinningsområde för grundvatten. Det innebär t.ex. att uttag av sand och grus ej får ske. Länsstyrelsen kan medge undantag om det finns särskilda skäl.

Skälet är att uppnå målet ”Plats att växa” som är angivet i kommunens översiktsplan. Utbyggnaden av bostäder inom skyddsområdet förutsätter dock att vattentäkten inte hotas. Täkten skyddas genom att särskilda krav ställs på dagvattenhantering av gatuvattnet och släckvattnet från kvarteren. Dessutom kommer krav att ställas på ett varsamt byggande, se styckena dagvatten och geoteknik.

Bedömning av behovet att upprätta en Miljökonsekvensbeskrivning

Sammantaget bedöms detaljplanen innebära risk för betydande miljöpåverkan och kräver därmed miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB). De tre miljöaspekterna som framför allt medför risk för betydande miljöpåverkan är följande:

- ökad biltrafik som kan innebära betydande störningar för boende i närområdet
- ett tätortsnära skogsområde med höga rekreativvärden och påtagliga naturvärden riskerar att påverkas på ett betydande sätt.
- risk för försämring av grundvattenkvaliten, inom det inre skyddsområdet för Segersjö vattentäkt.

Därför har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram, som har bilagts till detaljplanen.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen har inför beslut om detaljplan, godkänt ett ramavtal som innebär att kommunen ska pröva cirka 500 bostäder i Tumba skog, 2014-11-27.

Kommunstyrelsen har tagit ett inriktningsbeslut att den intilliggande idrottsplatsen Rödsthage ska utvecklas till en nationell tävlingsarena för friidrott. För att möjliggöra denna plan har detaljplanen tagit med den norra delen av Rödsthage IP som idag inte är planlagd. Arbetsgruppen för Rödsthage IP studerar flera olika alternativa placeringar av den nya arenan. Inget av dessa alternativ begränsas av detaljplanen för Tumba skog.

Kommunstyrelsen har tagit beslut att bygga ut den intilliggande skolan Björkbacken som idag rymmer cirka 400 elever. Enligt uppdrag så kommer skolan i framtiden att rymma cirka 900 elever. Detta kan påverka framkomligheten på Kyrkvärdsvägen vid skolans infart, i anslutning till hämtning och lämning av skolbarn. För att undvika ytterligare belastning på Kyrkvärdsvägen ansluts det planerade området till KP Arnoldssons väg, läs mer om detta i stycket ”trafik”. Utökningen av skolan innebär även att tillgången till offentlig service kommer att förbättras.

2016-06-27

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelseområden

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Den största delen av detaljplanen består av fastigheten Tumba 7:112 som ägs av Rödstu Hage Projekt AB. Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark för att möjliggöra nya bostäder. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning eller fastighetsreglering. Övriga delar planläggs som allmän plats. Den mark som blir allmän platsmark kan regleras över till en av kommunens fastigheter, Tumba 8:13 eller annan lämplig fastighet.

En del av fastigheten Tumba 8:13, som ägs av Botkyrka kommun om ca cirka 950 kvm planläggs som kvartersmark. För denna del finns ett avtal om en option undertecknat mellan kommunen och Rödstu Hage Projekt AB. Om optionen genomförs kan marken överföras till Tumba 7:112.

Fastigheten Tumba 8:514 ägs av Botkyrka kommun. Förslagen detaljplan innebär att ett område om ca 1500 kvm planläggs som kvartersmark med användningen bostäder.

Botkyrkabyggen äger Löparen 1. En del av fastigheten Löparen 1, befintlig kvartersgata, planläggs som allmän plats och överförs till kommunens fastighet Tumba 8:13. Ytterligare del av Löparen 1 om ca 550 kvm, överförs till Tumba 7:112.

I den norra delen av planområdet finns en samfällighet för fiske, Tumba S:2. Området har avskärmats från Kvarnsjön efter anläggandet av västra stambanan. De avskärmade delarna har därefter förskogats och kan inte längre användas för fiske. Enligt detaljplanen planläggs marken som allmän plats och Botkyrka Kommun föreslås ta över övriga fastighetsägares andel i samfälligheten

Tio fastigheter har delar i samfälligheten som är uppdelad i två delar. Åtta av fastigheterna är kommunalt ägda. De andra två ägs av Crane AB och Botkyrkas församling (Svenska kyrkan).

2016-06-27

17-34

Övriga rättigheter

Fastigheten Tumba 7:112 belastas av ett officialservitut, nr 0127-13/14.2, avseende trädsäkerhet. Servitut kommer inte att påverkas av detaljplanen.

I den mån gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt kommer att behövas inom planområdet kommer dessa att upprättas i samband med fastighetsbildningen

Bostäder

Bebyggelsestruktur

Strukturen på den föreslagna utbyggnaden av Tumba skog har främst bestämts av svaret på tre frågor:

- Hur ska de planerade bostäderna anslutas till allmän väg?
- Hur mycket av skogen kan behållas när bostäderna är utbyggda?
- Hur kan nya attraktiva bostadskvarter byggas i väl fungerande grannskap?

En förutsättning att bygga i Tumba skog är med en ny väg som ansluter till Kyrkvärdsvägen och till KP Arnoldssons väg, se stycket ”trafik”. För att bevara en sammanhållen skog även efter exploateringen koncentreras tillkommande bebyggelse i anslutning till de befintliga kvarteren. De nya bostäderna delas upp i mindre kvarter. Byggnaderna i kvarteren gestaltas som sammanhängande volymer och anpassas till terrängen. Husen placeras i lameller eller grupperas i kvarter kring gårdar. Mellan dessa kvarter går gröna kilar som sammanlänkar befintlig bebyggelse med naturen. Ett sammanhängande naturstråk bevaras i öst västlig riktning som skapar ett samband genom hela området, se bild 1 nedan.

Bebyggelsens skala

Våningshöjden till den planerade bebyggelsen anpassas till närliggande bebyggelse. Hänsyn har även tagits till landskapsbilden. Planområdet utgör den södra höjden av en dalgång där Tumbaån går (idag kulverterad). I anslutning till ån ligger Tumba bruk som inramas av två skogsbevuxna höjder. Denna landskapsbild kommer att bevaras genom att hålla ner höjden på ny bebyggelse. Våningsantalet till den bebyggelsen som syns från Tumba bruk begränsas till fyra. Antalet motsvarar det som delvis råder för våningar inom bruksmiljön. I anslutning till Rödstuhage IP medges en högre våningshöjd. Här smälter de högre byggnaderna in i den intilliggande bergshöjden.



Bild 1. Illustrationsplan med bebyggelseförslaget. Ny bebyggelse är illustrerad i ljusgrått och befintlig bebyggelse är illustrerad i mörkgrått (källa: White Arkitekter).

Bebyggelsens gestaltning

Till samrådet har ett gestaltungs PM tagits fram som beskriver den planerade bebyggelsens gestaltning. Efter samrådet kommer en del av denna gestaltning att säkerställas med ett gestaltungsprogram. Här beskrivs en sammanfattning från PM.

Byggnaderna i områden som ansluter till Tumba bruk eller Segersjö ska ha sadeltak. Flerbostadhusens fasader mot Tumba bruksmiljö och Segersjöområdet kan utformas med puts. I intilliggande kulturmiljöer har putsfasaderna en avvikande kulör kring fönster, entrepartier eller hörn. Detta tema kan tas upp i den tillkommande bebyggelsen.

2016-06-27

17-34

Där bebyggelsen möter naturen kommer skogen att gå in mot fasaden. Flerbostadshusens mot naturen kan utformas med fasader i träpanel. I gårdarna till kvarteren kan om möjligt befintlig natur sparas.

Där bebyggelsen möter gatan ska förgårdsmarken bidra till att forma en välkomnande plats. Byggnaderna ska öppnas upp mot gatan med flera entréer och fönster. Därmed befolkas gatan och det skapas en varierad användning av bottenvåningen. Långa och monotona fasader ska undvikas mot gatan.

För att spara ut naturen ordnas merparten av parkeringen i området i p-däck. Däcken kommer i första hand att avskiljas från gaturummet med bostadshus. Parkeringsdäckens fasader kommer i andra hand att utformas med träribbor som förses med ett bärverk för klätterväxter. Flera av dessa p-däck placeras in i souterränglägen för att undvika sprängning. Taken till p-däcken används till gårdar, för lek och rekreation.

I direkt anslutning till intilliggande villaområden föreslås radhus. Fasaderna kan utföras i tegel, eller i trä.

Geoteknik

Grundvattnet i den västra delen av planområdet ingår i Segersjö vattenskyddstäkt och rinner mot Segersjö vattenskyddstäkt. Grundvattnet i den norra delen av planområdet rinner ner mot Kvarnsjön som i sin tur rinner ner i Tumbaån i riktning mot Tullingesjön. Borrningar har gjorts i planområdet för att utreda var gränsen går mellan de olika avrinningsområdena för grundvatten.

Efter samrådet kommer en geoteknisk utredning att tas fram för att bedöma förutsättningen att grundlägga de hus och anläggningar som detaljplanen föreslår.

Service

En kilometer öster om området finns Tumba centrum med ett bra utbud på både offentlig och privat service. Närheten till skola är god, eftersom planområdet angränsar till både för- och grundskola. I Segersjö finns även en mindre matbutik.

2016-06-27

17-34

Friytor

Lek och rekreation

Tumba skog har höga rekreativa värden. Skogen används för t.ex. hundpromenader och lekplats för skolbarn. Det går flera stigar genom området som visar att området är väl använt. En naturvärdesinventering har tagits fram som beskriver de rekreativa värdena ytterligare.

Detaljplanen innebär att cirka en tredjedel av skogen tas i anspråk. De stigar som kommer att tas i anspråk kommer dock att ersättas av nya.

Efter utbyggnaden av Tumba skog kommer användningen av skogsområdet att bli mer använt. Slitage kan undvikas genom att genom att anlägga särskilda platser för lek, rekreation och motorik. I gestaltnings PM:et framgår en studie av lämplig placering av nya platser, utomhusgym, lekplatser. En grillplats ska anläggas med vackra utblickar över Kvarnsjön. Dessa platser kommer att anläggas i samband med detaljplanens genomförande.

En nackdel med den planerade vägdragningen är att den begränsar möjligheten för intilliggande förskolor att använda skogen för lek och pedagogik. Vägen skapar en barriär mellan Björkbackens förskola och gula slingan. För motsvarande sträcka av vägen ska hastighetsdämpande åtgärder genomföras som får ner trafiken till gånghastighet. En sådan åtgärd kan begränsa barriäreffekten något. Intill förskolan ordnas en lekplats. Där kommer källan att återställas. Källvattnet rinner ner i en kanal till lekplatsen och kommer att bli ett spännande inslag i parken.

Trafik

Gatunät

Det planerade bostadsområdet ansluter till Kyrkvärdsvägen och KP Arnoldssons väg. Kyrkvärdsvägen har en beräknad dygnstrafik som är 1600 fordon per dygn. KP Arnoldssonsväg har en medeldygnstrafik som är 7200. Här finns även en gång- och cykelväg.

2016-06-27

17-34

Till detaljplanen är en trafikutredning bilagd. De planerade bostäderna beräknas ge en trafikstring på totalt cirka 1600 rörelser per dygn till och från området. 75 % av dessa rörelser kommer att angöra det nya bostadsområdet från KP Arnoldssons väg, enligt bedömning från trafikutredningen. Det innebär att trafiken på Kyrkvärdsvägen endast kommer att öka marginellt. Ökningen är från 160 till 180 bilar då trafiken är som mest. Alternativet utan koppling mot KP Arnoldssons väg hade inneburit en fördubbling av trafiken på Kyrkvärdsvägen.

Den nya gatan får i vissa sträckor en lutning på 8-10%. I anslutningen mot KP Arnoldssons väg kommer den nya gatan att få väjningsplikt. Den reglerade hastigheten på vägen kommer att vara 40 km per timme. Gatan kommer att få följande dimensioner:

- Körbana med en bredd av 5,5 meter.
- En enkelsidig dubbelriktad gång- och cykelbana på totalt 4 meter bredd
- På gatans norra sida finns även en gångbana med en bredd av 2,25 meter
- För gatan inkluderas en grönyta med planteringar, med en bredd på 2,5 meter.

Kollektivtrafik

Söder om planområdet går busslinjen 715. Bussen går till Tumba en gång i halvtimmen. Resan tar bara några minuter. Från Tumba finns mycket goda möjligheter till förbindelser med övriga delar av Stockholmsregionen, t.ex. via pendeltåg. Till de närmast belägna hållplatserna är det cirka 300 meter.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser för området varierar. För de östra kvarteren ställs lägre krav. Där är avståndet och tillgängligheten till Tumba centrum är kortare vilket minskar behovet av parkering. Förutom avståndet beror behovet även på lägenhetens storlek.

Förslaget möjliggör 500 nya lägenheter mot den nyplanerade vägen. Med en p-norm på 0,7 ger detta ett behov av 350 platser. I förslaget tillgodoses merparten av parkeringsbehovet i parkeringsdäck. 54 besöksparkeringar ordnas med kantstensparkering. För höghuset mot Rödshage IP ordnas ett p-däck med rum för 70 p-platser. Detta redovisas i illustrationen ”Parkeringsfördelning”.

2016-06-27

17-34

Botkyrkabyggen kompenseras med 26 nya p-platser för de befintliga platserna som försvinner genom att en ny gc-bana anläggs till Segersjö centrum.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

De nya bostäderna försörjs med vatten via befintliga vattenledningar i Kyrkvärdsvägen.

Merparten av de planerade bostäderna ansluts till en ny självfallsledning för avlopp. Självfallsledningen löper utmed den nya vägen genom området som ansluter till KP Arnoldssons väg. Därefter förs spillvattnet i ledningar som förläggs i gång- och cykelvägen som löper parallellt med KP Arnoldssons väg. Slutligen leds spillvattnet i en kulvert under järnvägen för att ansluta till en ledning i Sedelvägen vid Tumba bruk. En mindre del av de nya bostäderna ansluts till avlopp via kyrkvärdsvägen

De västra kvarteren med punkthus kan ansluta till befintliga ledningar för vatten och avlopp i Segersjövägen.

Dagvatten

Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Utanför skyddsområdet för Segersjö vattentäkt så kan dagvatten från takytor ledas via växtb eklädda makadamdiken på gårdarna, för att infiltreras i marken. I anslutning till vägen planeras ett brett svackdike på 2,5 meter. Vid extrem nederbörd kan vattnet från svackdiket ledas vidare från vägen utanför skyddsområdet. Vattnet leds i diken ut i naturen för att infiltreras i angränsande terräng.

Inom skyddsområdet krävs att infiltration av släckvatten inte sker i marken. Svackdiken till vägar inom skyddsområdet anläggs med tät botten för att förhindra infiltration. Därefter leds dagvatten via en ledning till en damm för rening, innan det leds via det kommunala dagvattennätet till Segersjön. Hur detta ska gå till är inte löst i samrådsskedet. Lösningar kommer att redovisas inför granskningen av detaljplanen.

El

Genom området går en ledning för el. Planerad utbyggnad av väg förutsätter att denna ledning kommer att behöva flyttas.

2016-06-27

17-34

Avfall

Ett särskilt PM om avfallshantering har bilagts till detaljplanen, här är en sammanfattning: Sopsortering sker i källsorteringsrum, i anslutning till tre av de planerade parkeringsdäcken i området. Brännbart avfall hanteras på respektive fastighet. Mot den nyplanerade vägens sida utan cykelbana kan fraktionerna hanteras i underjordskärl. På den andra sidan får kärnen hanteras i soprum i bottenvåning eller i komplementbyggnad.

För radhusen som angörs från Sveavägen, Karlavägen och Vasavägen planeras fristående och rullbara kärl som kan inrymmas i ett soprum. Tömningen av dessa kärl kan ske i samma tur som hämtar från anslutande villafastigheter. För sopsortering hänvisas radhusägarna till kommunala återvinningsstationer.

Natur

En naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet för att inventera och värdera skogen. Delar av skogen har ett påtagligt värde och andra delar har ett visst naturvärde. I värderingen har en SIS standard tillämpats. Skogen utgör ett svagt samband mellan två gröna kilar som är av regionalt intresse. Norr om planområdet finns Bornsjökilen och söder om planområdet finns Hanvedskilen. Skogen inom planområdet har samma typ av granskog som även finns i de intilliggande kilarna. Det innebär att arter som flyger eller sprids med vinden kan mellanlanda i granskogen inom planområdet. Bland annat finns tallticken inom planområdet. Det är en rödlistad art som växer på stora tallar.

Naturvärdesinventeringen har identifierat två stora ytor där det växer stora tallar. Det ena av dessa områden kommer att bevaras samt ett stort sammanhängande skogsparti i öst-västlig riktning.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har tagits fram för planområdet. Under utredningen gjordes en inventering av planområdet. Då hittades fyra fornlämningar i den östra delen av planområdet. Utbyggnadsförslaget undviker att exploatera dessa områden, som finns utmarkerade i grundkartan.

2016-06-27

17-34

Miljö kvalitetsnormer – Segersjö vattenskyddstakt

Detaljplanen kan beröra miljö kvalitetsnormen för vatten, eftersom en del av planområdet ingår i Segersjö vattenskyddsområde. Om markarbeten sker på ett ovorsamt sätt och om dagvattnet inte renas tillräckligt kan detta medföra en risk för vattentäkten.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att vattnet kan omhändertas utan att hota vattentäkten genom att en dam anläggs i anslutning till Segersjövägen. Utformning av dammen kan utredas till granskningskedet.

Buller

Till detaljplanen har en bullerutredning tagits fram. Den visar att på gällande riktvärden för buller inte uppnås för de planerade bostadshusen mot järnvägen och närmast den nya vägen. För dessa bostäder kan avstegsfall B tillämpas. Detta säkerställs genom skyddsbestämmelse. Utformningen av bebyggelsen i kvarter innebär att samtliga lägenheter får tillgång till tyst sida och att hälften av boningsrummen kan få tillgång till ljuddämpad sida, enligt avstegsfallet.

Avsteg från bullerkraven kan i detta fall motiveras eftersom detaljplanen möjliggör en komplettering i ett centralt läge i Tumba, med en byggelse av ordnad kvartersstruktur.

Risk för utspärning av transport med farligt gods

En riskutredning har tagits fram som ett underlag till detaljplanen. I närheten finns främst en riskfaktor; närheten till västra stambanan. På banan åker ett mindre antal tåg som kan transportera farligt gods. Risken för utspärning begränsas genom att bostäder inte får uppföras inom 50 meter från järnvägen. Inom 50 meter får endast komplementbyggnad uppföras för garage.

2016-06-27

17-34

Genomförande

Tidplan och avtal

Tidplan

Beslut om Samråd – september 2016

Beslut om Granskning – våren 2017

Beslut om Antagande – sommaren 2017

Utbyggnad 2018 till 2023

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år från den dag att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Botkyrka kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad av anläggningar på allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och blivande exploatörer. Avtalen reglerar marköverlåtser, fördelning av gatukostnader och genomförandefrågor, såsom utbyggand av allmänna anläggningar och uppförande av bebyggelse. Exploateringsavtalet ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren till Löparen 1, innan detaljplanen antas.

Överenskommelse mellan fastighetsägaren till fastigheten Löparen 1 och fastighetsägaren till Tumba 7:112 ska träffas avseende överlåtelse av mark och samt ersättning för parkeringsplatser som finns på markområdet idag.

Projektekonomi

Blivande exploatörer ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och ska betala för framtagandet av detaljplanen samt för gatukostnader och utbyggnad av allmän platsmark.

Kostnader för anslutning till VA ersätts i enlighet med gällande VA-taxa.
Överlåtelse av mark sker till markandsvärde.

2016-06-27

17-34

Konsekvenser av planens genomförande

Sammanfattning av MKB

Givet att tillfredställande dagvattenhantering (Geosigma 2016) kan komma till stånd kan påverkan av vattenskyddsområde och miljökvalitetsnormen undvikas. Detta kan uppfyllas utanför vattenskyddsområdet men innanför är dagvattenhanteringen inte löst. Risk finns därför av stora negativa konsekvenser för vattenskyddsområdet och miljökvalitetsnormer. Planen bedöms inte påtagligt skada riksintresse för kulturmiljövård eller innebära negativa konsekvenser för fornlämningar i området.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

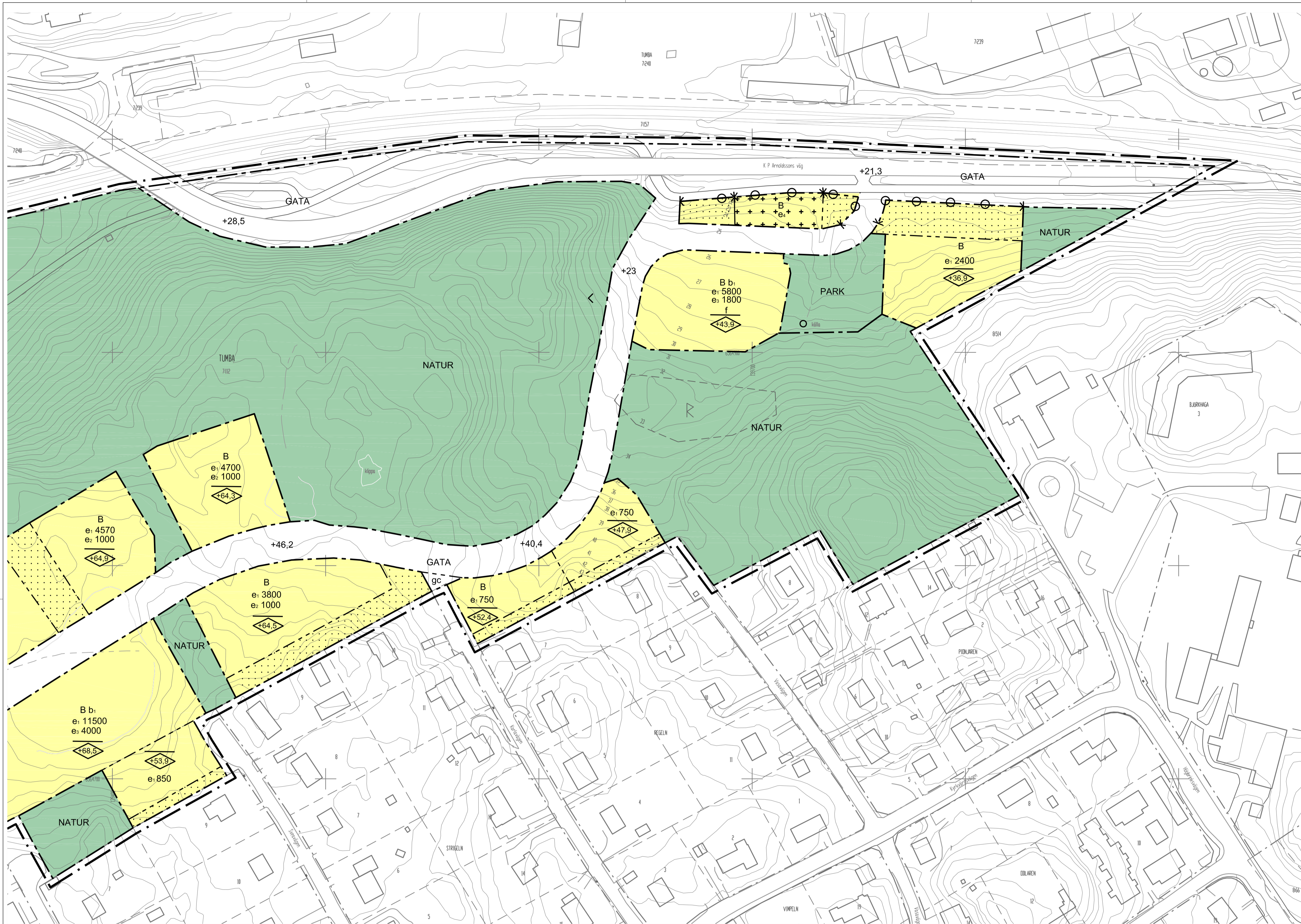
Charlotte Rickardsson
Planchef

Olof Karlsson
Planarkitekt, Tengbom

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram i ett sammanbete mellan Tekniska förvaltningen (TEF), Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) och Tengbomgruppen. Följande tjänstemän har även medverkat i planarbetet:

Åsa Hanson, projektledare	SBF, mex-enheten
Anders Forsberg, miljöstrateg	SBF, miljöenheten
Ebrahim Zadeh, trafikplanerare	SBF, gata- och parkenheten
Lotta Magnusson, landskapsarkitekt	SBF, gata- och parkenheten
Christer Holmberg, VA-ingenjör	TEF, va-enheten
Christoffer Jusélius, planarkitekt	SBF, planenheten



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GATA Gata
- NATUR Naturområde
- PARK Park

Kvartersmark

- B Bostäder
- B C Bostäder. Centrum medges i bottenvåningen
- Y Idrott

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00,0 Föreskriven höjd över grundkartans nollplan
- gc Koppling för gång- och cykeltrafik mellan allmänna vägar

UTNYTTJANDEGRAD

- e: Högst medgiven bruttoarea
- e: Högst medgiven byggnadsarea
- e: Andel reserverad för parkering av den högst medgivna bruttoarean enligt e:
- e: Marken får endast användas till parkering

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Komplementbyggnad får uppföras

In- och utfart

- Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnad får ej placeras inom 1,5 meter från allmän plats

- Högst medgiven nockhöjd i meter

UTSEENDE

- f Fasad mot gata ska utformas med entréer och fönster

BYGGNADSTEKNIK

- b₁ Taket till bottenplan ska utformas som ett planterbart bjälklag med minst 0,5 meter jordmån.
- b₂ Bottenplan ska ha 2,7 meter fri rumshöjd

SKYDDSBESTÄMMELSE

Bostadslägenhet ska utformas så att hälften av boningsrummen har tillgång till ljuddämpad sida, vilket motsvarar högst 55 dBA ekvivalent trafikbullernivå. Varje lägenhet ska ha tillgång till en gemensam eller en enskild uteplats i anslutning till bostaden. Uteplatsens maximalnivå för buller får högst vara högst 70 dBA (frifältsvärde).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

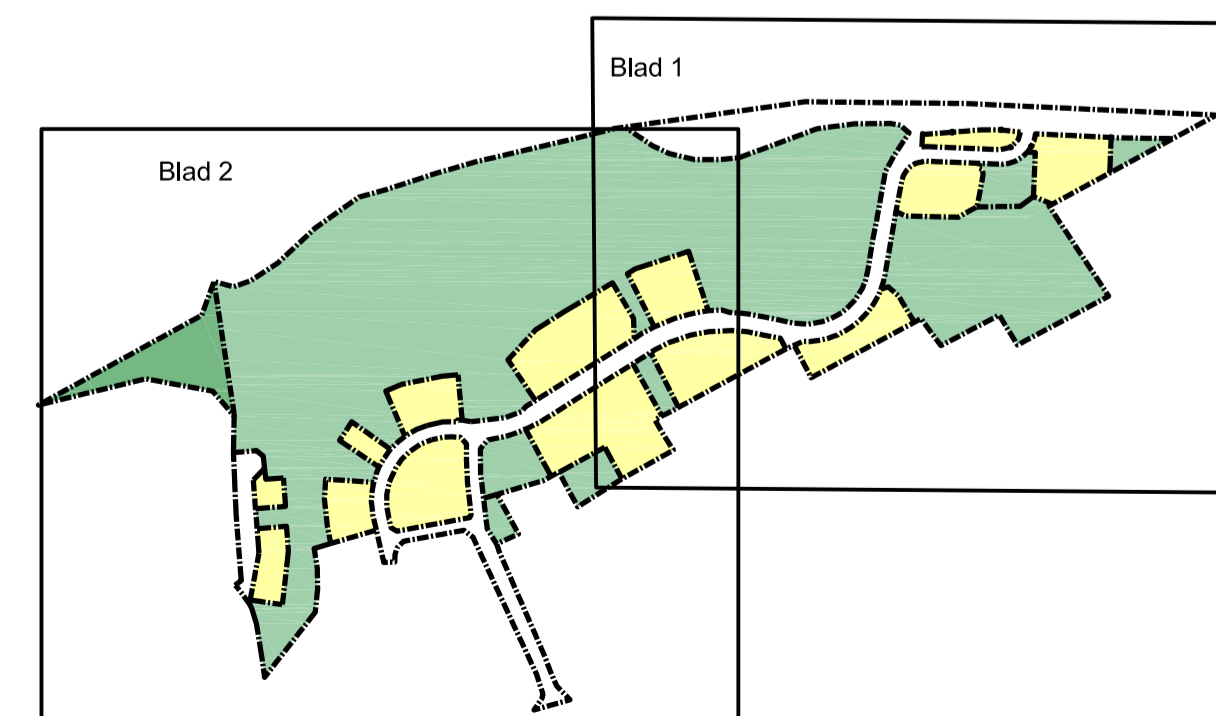
- Gräns för Segersjö vattenskyddsområde

Skala: 1:1000

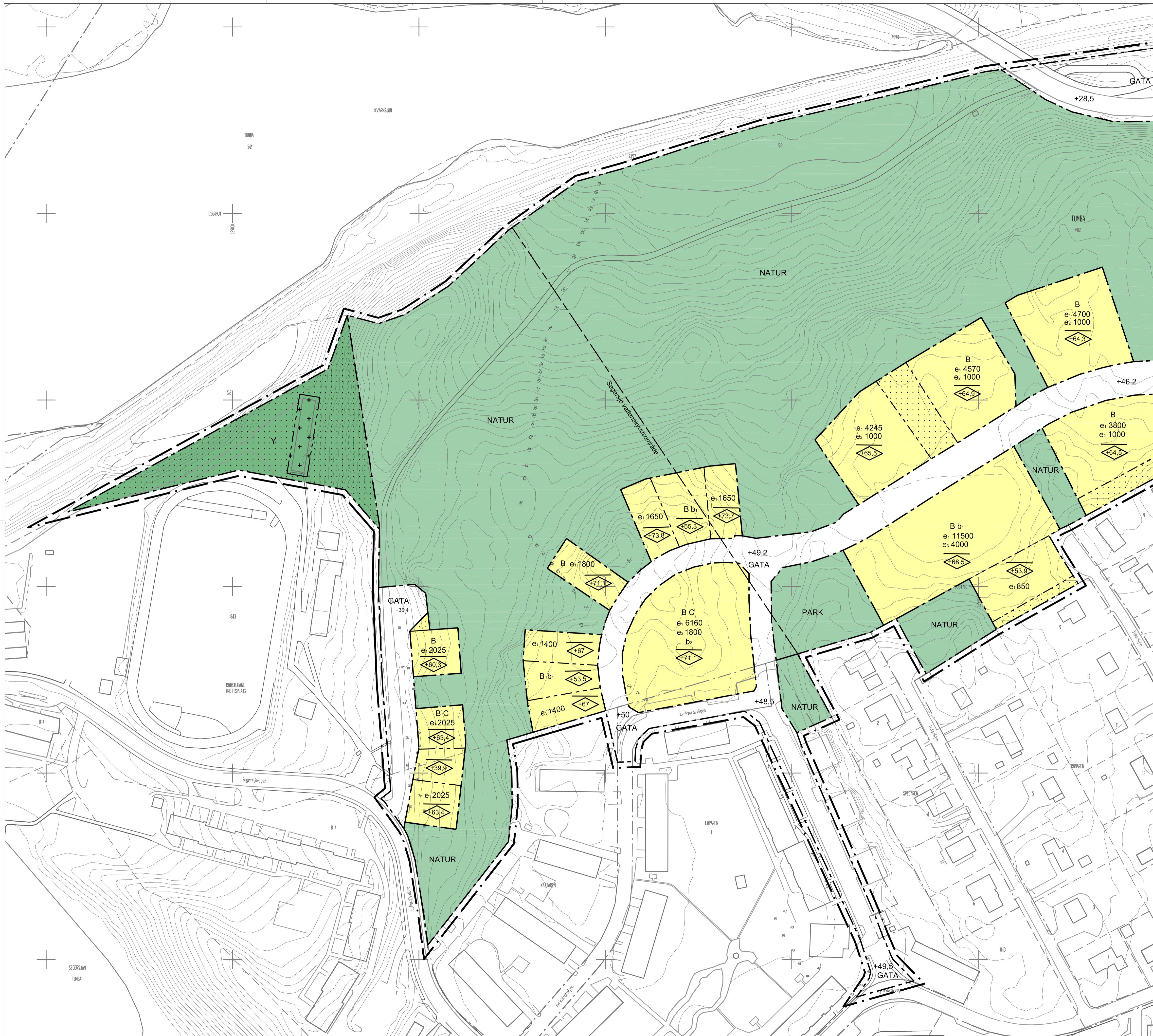
GRUNDKARTA
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Grundkartan upprättad i maj 2016
genom utdrag ur kommunens kartbas.
Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad

Kartförteckning

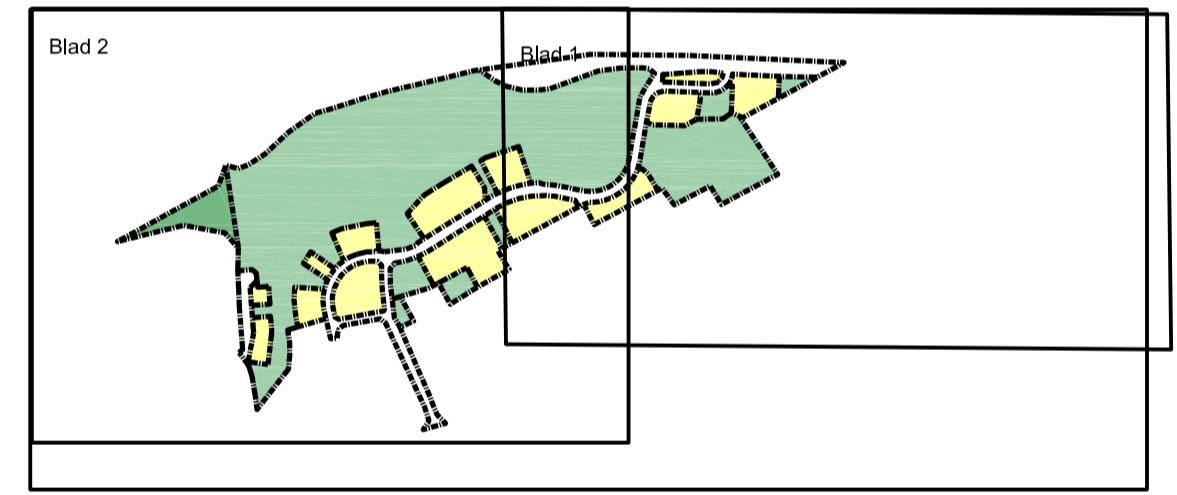
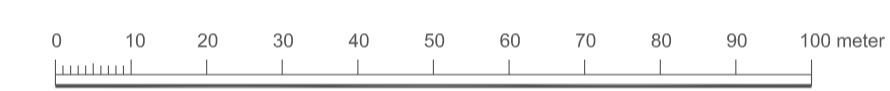
- | | | |
|-------|--|-------------------------|
| ID: B | Kvarters- och fastighetsbeteckning | Fastighetsgräns |
| | Vattendrag | Trakt- och kvartersgrän |
| | Höjdkurva med en meters ekvidistans och med höjdvärde | Kantsten till gångbana |
| | Formlinje | Byggnad |
| | Koordinatkruss med 100 meter mellanrum och med koordinater | Ägoslagsgräns |



Till planen höc:			
<input type="checkbox"/>	Planbeskrivning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Detailplan för Tumba skog			
Blad 1			
Botkyrka kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Samråd		2016-08-16	SBN
Charlotte Rickardsson Planchef		Olof Karlsson Planarkitekt	
		17:34	



GRUNDKARTA
 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem RH2000
 Grundkartan upprättad i maj 2016
 genom utdrag ur kommunens kartbas.
 Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad



Kartförteckning

	Kvarters- och fastighetsbeteckning		Fastighetsgräns
	Vattendrag		Trakt- och kvartersgr
	Höjdkurva med en meters ekvidistans och med höjdtal		Kantsten till gångbar
	Formhinne		Byggnad
	Koordinatkruss med 100 meter mellanrum och med koordinater		Ägaregräns

Till planen hör:	Miljökonsekvensbeskrivning	
Planbeskrivning	Fastighetsförteckning	
Genomförandebeskrivning		

Detaljplan för Tumba skog

Blad 2

Botkyrka kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Samråd		2016-08-23	SBN
Upprättad			
Charlotte Rickardsson Planchef	Olof Karlsson Planarkitekt		73-34

Nämndernas förslag till investeringsplan 2017-2020							(tkr)			
Nämnd: TN fastighet, städ, teknik/logisitk			Nya planerade							
Bilaga nr:	Kod:	Investering (benämning)	Beräknat start år	Beräknat avslut år	Typ av kalkyl 2)	Totalkalkyl	Totalkalkyl fördelad per år			
	1)						2017	2018	2019	2020
	L	Energisparåtgärder inom värme och ventilation	2017	2017	O	10 000	10 000			
	V	Re- investeringar (ny avskrivningsmetod)	2017	2017	N	6 000	6 000			
	L	Normanpassning i bef. Anläggningar	2017	2017	O	4 000	4 000			
	V	Förbättring av fastighetsnät för skolor/förskolor och lokaler	2017	2017	O	4 000	4 000			
	A	Brandskyddsåtgärder	2017	2017	O	4 000	4 000			
	Ö	Förbättrade passagesystem i egna lokaler	2017	2017	O	3 000	3 000			
	V	Ombyggnad av kök	2017	2017	O	3 000	3 000			
	V	Tillgänglighetsanpassning	2017	2017	O	3 000	3 000			
	Ö	Markinvesteringar	2017	2017	N	5 000	5 000			
Summa investeringsutgifter fastighet						42 000	42 000	0	0	0
10	V	Kopieringsapparater	2017	2020	N	2 500	1 800	100	500	100
10	V	Städmaskiner	2017	2020	N	2 000	500	500	500	500
1	V	Buss Obj. 30930	2017	2027	N	900	30	90	90	90
2	V	Buss Obj. 30926	2017	2027	N	900	30	90	90	90
3	V	Buss Obj. 30927	2017	2027	N	900	30	90	90	90
4	V	Buss Obj. 30932	2018	2028	N	900	30	30	90	90
5	V	V/A Bil Filmbuss Obj.30789	2017	2027	N	700	23	70	70	70
6	V	Sand och saltspridare	2017	2022	N	700	116	140	140	140
7	V	Sandupptagare	2017	2027	N	500	33	50	50	50
8	V	Lövsugsvagn	2017	2022	N	100	13	20	20	20
9	V	Asfaltskokare	2017	2027	N	1 000	67	100	100	100
Summa investeringsutgifter STÄD OCH TEKNIKS /LOGISITK						11 100	2 672	1 280	1 740	1 240
Summa totalt tekniska nämnden ex. VA						53 100	44 672	1 280	1 740	1 240
Rev. 2016.09.06 rad 29.										