



Kontaktperson
Eva Leijon
Trafiktjänsten
Administration
Telefon: 08-508 269 22
eva.leijon@tk.stockholm.se

Till
Trafiknämnden 2006-10-17

Markvärme; Åtgärdspaket med anledning av revisionsrapport

Förslag till beslut

1. Trafiknämnden godkänner förslag till åtgärder samt standardavtal i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Trafiknämnden uppdrar åt kontoret att omarbeta de två resterande avtalstyperna samt att lösa dessa förhållanden i förhandling med respektive motpart.
3. Trafiknämnden ges i uppdrag att teckna markvärmeavtal med stadens fastighetsförvaltande förvaltningar och bolag för de fastigheter som dessa innehar.
4. Trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att godkänna av kontoret föreslagen avgift per m² för markvärme, samt ge nämnden delegation att vid behov justera avgiften till stadens självkostnad.

Göran Gahm
tf.

Eva Leijon

Sammanfattning

Med anledning av revisionskontorets kritik av trafikkontorets hantering av markvärme och till dessa hörande avtal har kontoret arbetat fram ett antal åtgärder som presenteras i detta tjänsteutlåtande.

Den idag röriga avtalsbilden med avtal från olika årtal, med olika villkor och olika ersättningar, ersätts successivt med standardavtal med lika villkor för likartade förhållanden.

Bilaga 1: Standardavtal för av staden helägd anläggning

Bilaga 2: Standardavtal för extern anläggning

Bilaga 3: Standard tilläggsavtal

De idag olika avgifterna från olika tidsåldrar ersätt med en avgift som fastställs av kommunfullmäktige för att så långt det är möjligt efterlikna en taxefinansierad tjänst. Avgiften baseras på kontorets självkostnad.

Fastighetsägare som inte har avtal och inte betalar ersättning för uppvärmd yta ska på sikt kunna stängas av vart efter anläggningarna byggs om så att slingfälten delas upp och görs möjliga att stänga av fastighet för fastighet. Kontoret avser att tillskriva samtliga de fastighetsägare där avtal saknas för att teckna avtal med dessa.

Stödsystem tas fram så att även dessa avtal kan hanteras effektivt och med god ordning.

Bakgrund / Remissen

Revisionskontoret skriver i sin årsrapport 2004 att gatu – och fastighetsnämnden hade svag styrning och kontroll över verksamheten med markvärme. Avtalsbilden är rörig; vissa fastighetsägare saknar idag avtal. De betalar inget, men får ändå leverans av markvärme. De som har avtal betalar olika pris beroende på när avtalet tecknades. Detta är dålig ekonomisk hushållning samt kan strida mot kommunallagens likställighetsprincip. Man föreslår att det ska prövas om inte markvärme kan hanteras som en delvis taxefinansierad tjänst. Tekniskt sett måste det också gå att lättare att ansluta och stänga av fastighetsägare.

I det stora hela håller kontoret med revisionskontoret i deras analys. Sedan rapporten lämnades har kontoret arbetat med ett åtgärds paket. De föreslagna åtgärderna rapporteras i detta tjänsteutlåtande till trafiknämnden för beslut.

Trafikkontorets synpunkter

En markvärmeanläggning består av en undercentral, matarledningar och slingfält förlagda en bit under beläggningen. Genom cirkulerande temperaturreglerad vätska värms den aktuella ytan upp så att snö och is smälter. Det finns även ytor uppvärmda med direktverkande el. De sistnämnda berörs inte av åtgärderna i detta utlåtande.

Markuppvärmd yta ger en komfortabel gatumiljö utan halka, snö eller slask. Konventionell snöröjning och halkbekämpning behövs inte. Tillgängligheten blir mycket god – de svårigheter som en rörelsehindrad kan ha att ta sig fram över konventionellt snöröjda gångbanor vintertid existerar inte på markuppvärmd yta. Här finns ingen kvarvarande snö och inga isvallar. Sand och salt-blandat snöslask dras inte in i närliggande lokaler. Markvärme påverkar värdet på närliggande fastigheter positivt, eftersom standarden på den närmaste gatumiljön höjs markant. Bara en så enkel sak som att snöslask inte dras in i butikerna vintertid påverkar fastighetsägarens möjlighet att hålla hög standard och därmed en hög hyresnivå på sina butikslokaler.

Då Stockholm av historiska skäl har ett kommunalt ansvar för gångbanorna och dess vinterväghållning, till skillnad från många andra svenska kommuner där detta är fastighetsägarnas ansvar, har vi också ett antal anläggningar för markvärme som kommunen har anlagt och driver. Genom att den markuppvärmda ytan höjer värdet på närliggande fastigheter har man under tidens gång skrivit olika avtal med fastighetsägarna, där dessa betalar olika summor per m² till staden för att täcka drift- och underhållskostnader minskat med stadens kostnad för konventionell snöröjning. I avtalen finns även statuerat att de anslutna fastighetsägarna ska täcka större kostnader utöver den prognostiserbara drift- och underhållskostnaden, såsom exempelvis större reinvesteringar som måste göras i anläggningen. Dessa extra kostnader fördelas över anslutna fastighetsägare i proportion till deras uppvärmda yta. Avtalen ska genom en klausul flytta med fastigheten vid en försäljning.

Utöver de ytor som värms upp via de anläggningar som staden äger och driver, som i princip samtliga ligger i city, finns det ett större antal avtal med fastighetsägare som själva äger och driver markvärmeanläggningar. Här är staden berörd på så sätt att slingfälten är förlagda i stadens gångbana. Även för dessa finns idag olika avtal med olika villkor för fastighetsägarna, men staden tar givetvis inte ut någon ersättning.

Utöver dessa två vanligast förekommande anläggningar finns ytterligare två typfall, som förekommer endast i enstaka fall. En anläggningstyp där staden äger hela anläggningen, men undercentralen har måst placeras i en lokal förlagd i en privat fastighet samt en anläggningstyp där staden endast äger de slingfält som är placerade i gångbana på allmän plats.

Kontoret har idag en mängd problem med dessa olika avtal, vilka revisionskontoret rättvisande påpekade i sin analys. Att se markvärmen som en rent taxefinansierad tjänst är dock enligt juridiska avdelningen inte helt självklart. Kontoret har därför, i samråd med juridiska avdelningen, valt en mellanväg genom att framarbete ett antal standard avtal som ska täcka de olika typerna av anläggningar. Dessa avtal kopplas till en avgift per m² fastställd av kommunfullmäktige, som ska vara lika för alla anläggningar av samma typ, oavsett när en fastighetsägare går in i systemet. Avgiften omräknas med index vart år. Trafiknämnden bör få delegation att vid behov justera avgiften till stadens självkostnad. Vartefter nuvarande avtal går att säga upp för villkorsförändring föreslår kontoret sedan successiv övergång till de nya standardavtalen.

Trafikkontorets förslag

- Möjlighet att stänga av markvärmen för de fastighetsägare som inte betalar

Kontoret har inventerat de tekniska anläggningarna. Att som revisionskontoret förslår kunna stänga av de fastighetsägare som inte betalar är givetvis önskvärt, men visat sig vara för kostsamt att genomföra omedelbart. Istället kommer kontoret att åtgärda detta vartefter anläggningar ändå ska byggas om och moderniseras eller i samband med gatuupprustningar då gatan ändå grävs upp.

- Markvärme - en taxefinansierad tjänst eller en civilrättslig överenskommelse?

Juridiska avdelningen har vidtalats för att utreda vad markvärmen egentligen är att betrakta som – en rent civilrättslig överenskommelse alternativt en taxefinansierad tjänst som revisionskontoret föreslår. Tyvärr är markvärme som företeelse varken självklart det ena eller det andra, varför kontoret valt att med juridiska avdelningens hjälp arbeta fram standardavtal, vilka redovisas i bilaga 1-3, samt räkna fram en avgift som efter det att den fastställts ska användas i samtliga avtal. Successivt varefter fastigheterna byter ägare eller avtalen blir möjliga att säga upp för villkorsförändring avser kontoret att övergå till de nya typavtalen och den fastställda avgiften per m².

- Ytor för vilka avtal saknas

Kontorets avtalsinventering har resulterat i vetskap om de ytor som står utan avtal. En del på grund av att privata fastigheter bytt ägare flera gånger och att avtalssituationen kring markvärmen då har försvunnit på grund av att staden saknat kontrollfunktioner. Andra ytor står utan avtal på grund av att de fastigheter som berörs ägs av staden, främst genom fastighets- och saluhallskontoret. Kontoret avser att tillskriva samtliga berörda fastighetsägare så snart nämnden fattat beslut i detta ärende. En tredje typ av ytor ska vara avtalslösa, då de hänger ihop med trafikkontorets ansvar som väghållare; tunnelmynningar etc. Dessa måste fortsättningsvis finansieras genom anslag.

- Olika typer av avtal för olika typer av anläggningar

Kontoret har kunnat konstatera att avtal från olika tider ser olika ut och ger olika förutsättningar för avtalsparterna. Detta är givetvis inte bra eftersom det sätter likställighetsprincipen i kommunallagen ur spel. Tillsammans med stadsledningskontorets juridiska avdelning har kontoret arbetat fram förslag till standardavtal som täcker de olika situationer som förekommer vad avser olika typer av ägar- och ansvarsförhållanden. Övergång till standardavtal föreslås bli successiv varefter nuvarande avtal löper ut.

Standardavtal A för av stadens helägd anläggning belägen helt på stadens mark (Bilaga 1). Detta standardavtal avses användas för de fastighetsägare

som köper tjänsten uppvärmd yta utanför sin fastighet. Här håller staden med undercentral, matarledningar och slingfält. Staden sköter investering, underhåll och drift av anläggningen. Ansluten fastighetsägare betalar för denna standardhöjning av ytor som ansluter till fastigheten enligt i avtalet fastställda principer för årlig ersättning och för extraordinära kostnader.

Standardavtal B avser de enstaka fall där det finns en extern ägare till undercentralen, medan staden äger slingfälten som är placerade på gatumark. Då detta avtal i dagsläget avser enstaka anläggning och gällande avtalsförhållande vill kontoret få nämndens uppdrag att omarbета och omförhandla denna avtalssituation så att ordalydelsen i avtalet så långt som möjligt överensstämmer med standardavtal A, givetvis med de anpassningar som det annorlunda ägarförhållandet kräver.

Standardavtal C avser de enstaka fall där anläggningen är till sin helhet ägd av staden, men undercentralen återfinns i en lokal i en privat fastighet. Precis som i typfall B ovan avser detta standardavtal i dagsläget enstaka anläggning och gällande avtalsförhållande. Även här vill kontoret få nämndens uppdrag att omarbета och omförhandla denna avtalssituation så att ordalydelsen och villkoren i avtalet så långt som möjligt överensstämmer med standardavtal A, givetvis med de anpassningar som det annorlunda ägarförhållandet kräver.

Standardavtal D – helt extern anläggning, (Bilaga 2) avser en anläggning som till sin helhet ägs och drivs av en extern part, men slingfälten är placerade på gatumark.

Standardtilläggsavtal avseende förändring av yta (Bilaga 3)

För att nödvändiga förändringar av ytor, exempelvis då uppvärmd yta som ska finansieras av fastighetsägaren, minskas i och med att cykelbanor dras rakt genom det uppvärmda området och gångbanan därigenom blir smalare.

- Avtal från olika år ger olika avgifter

Kontoret föreslår att samtliga fastighetsägare på sikt övergår till samma avgiftssättning, i den takt som nuvarande avtal byts ut mot fastställda standardavtal. Avgiften bör fastställas av kommunfullmäktige, för att så långt som möjligt överensstämma med avgiftssättning av en taxefinansierad tjänst. Kommunfullmäktige bör ge trafiknämnden delegation till att härafter justera avgiften i den mån detta erfordras för att anpassa avgiften till kommunens självkostnad.

Kontorets förslag till taxa/ avgiftssättning baseras på självkostnadsprincipen, 90 kr per m² och uppvärmningssäsong i prisnivå oktober 2006. Kontoret har räknat på den faktiska kostnaden för anläggningarna. Dessa består av tre delar, c:a 55% energikostnader, 38 % reparationer och reservdelar samt 7 % periodisk översyn. Kontoret har gjort en avrundning nedåt för avdrag för konventionell snöröjning. En genomsnittlig kostnad för

anläggningarna, fördelat på anslutna kvadratmeter ger en avgift om 90 kr per m² exklusive moms. Kontoret föreslår att 55% av denna indexregleras med ett vägt energiprisindex, och 45% indexregleras med konsumentprisindex (KPI).

I avgiftsförslaget har kontoret tagit hänsyn till kostnaden för vinterväghållning. Då markuppvärmda ytor är en ytterst liten andel av mängden yta som ska vinterväghållas, och dessutom inte utgör en helt sammanhängande yta utan tvärtom är sporadiskt utspridd över olika stadsdelar, kvarter och ytor, är det dock inte relevant att dra bort en genomsnittlig kostnad för vinterväghållning. Stadens kostnader minskar de facto bara marginellt.

- **Kontroll på avtalssituationen kopplat till de tekniska förutsättningarna.**

Kontoret har påbörjat framtagande av IT-stöd specialanpassat för denna typ av avtal. Detta ska förenkla ajourhållningen av avtalssituationen, och förhindra att luckor med avtalslösa ytor uppstår. Kostnaden för detta inryms inom kontorets nuvarande ramar.

SLUT