

## **§ 5 Revisionsrapport - Underhåll av fastigheter gator vägar samt kajer**

### **Nämnden för teknik, fritid och kulturs beslut**

Förvaltningens svar på revisionsrapporten godkänns.

### **Nämnden för teknik, fritid och kultur föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta**

Informationen noteras till protokollet.

### **Ärendebeskrivning**

De förtroendevalda revisorerna i Vaxholms stad har uppdragit till KPMG att granska stadens rutiner kring fastighets-, gatu-/väg- samt kajunderhåll. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2019.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om Nämnden för teknik, fritid och kultur har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter, gator/vägar samt kajer.

Revisorernas sammanfattande bedömning är att Nämnden för teknik, fritid och kultur inte har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller gator och vägar samt fastigheter och kajer. Underhållet av gator/vägar bedömer vi dock i vissa delar ändamålsenligt.

### **Yrkanden**

Ordföranden yrkar bifall till förvaltningens beslutsförslag och finner bifall till eget yrkande.

### **Handlingar**

Svar på Revisionsrapport - Underhåll av fastigheter gator vägar samt kajer

Revisionsrapport - Underhåll av fastigheter gator vägar samt kajer – Slutversion

Missiv - Underhåll av fastigheter gator vägar samt kajer - Slutversion

### **Kopia på beslutet till**

**För åtgärd:** Alexander Wahlstedt, sbf  
Camilla Adolfsson, sbf

**För kännedom:** Anders Haglund, förtroendevald revisor  
Susanne Edén, sbf

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Alexander Wahlstedt  
Fastighetschef

## **Svar på Revisionsrapport - Underhåll av fastigheter gator vägar samt kajer**

### **Förslag till beslut**

Förvaltningens svar på revisionsrapporten godkänns.

Nämnden för teknik, fritid och kultur föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta  
Informationen noteras till protokollet.

### **Sammanfattning**

De förtroendevalda revisorerna i Vaxholms stad har uppdragit till KPMG att granska stadens rutiner kring fastighets-, gatu-/väg- samt kajunderhåll. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2019.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om Nämnden för teknik, fritid och kultur har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter, gator/vägar samt kajer.

Revisorernas sammanfattande bedömning är att Nämnden för teknik, fritid och kultur inte har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller gator och vägar samt fastigheter och kajer. Underhållet av gator/vägar bedömer vi dock i vissa delar ändamålsenligt.

### **Ärendebeskrivning**

Granskningen indikerar att det finns ett eftersatt underhåll, det vill säga en underhållsskuld, beträffande gator och vägar som inte minskar med nuvarande takt på underhållsinsatser och reinvesteringar. Granskningen visar dock att det finns planeringsverktyg och en tioårig underhållsplan för gator/vägar. Motsvarande saknas för fastigheter och kajer, varför underhållsbehovet för dessa är oklart. I övrigt pekar rapporten ut att det finns anledning att, generellt se över och uppdatera systemstödet för underhållsplanering.

Rapporten pekar ut följande punkter för Nämnden för teknik, fritid och kultur att prioriterar:

— Upprättar rutiner och processer som beskriver hur underhållsarbetet ska prioriteras vad gäller fastigheter och kajer.



- Upprättar en förteckning över de kajer som staden ansvarar för, utöver de centrala kajerna som nu är föremål för en översyn och inventerar underhållsbehovet för dessa.
- Intensifierar arbetet med att upprätta rutiner för att planera och prioritera underhåll avseende fastigheter.
- Preciserar befintlig underhållsskuld avseende gator/vägar i ett mindre intervall för att möjliggöra ett ytterligare mer ändamålsenligt underhållsarbete.
- Ser över vilka systemstöd som är lämpliga för gator/vägar, kajer och fastigheter.
- Upprättar rutinbeskrivningar för hur genomförda underhållsprojekt ska följas upp och analyseras.
- Efter inventering av fastigheter jämför dessa uppgifter mot de uppgifter som finns hos Lantmäteriet och Skatteverket.

### Bedömning

Förvaltningen har tagit del av Revisionsrapporten och anser den innehålla konkreta förslag till förbättringsåtgärder. Generellt kan påpekas att tekniska enheten arbetat en längre tid med att planera underhållsåtgärder medan fastighetsenheten inte haft personella resurser att ta fram underlag för en liknande långtidsplanering förrän efter den omorganisering som genomfördes under våren 2019.

Från fastighetsenhetens sida har en enkel prioriteringsprincip arbetats fram där skalskydd prioriterats för att säkerställa att byggnaderna inte läcker in. De stora underhållsåtgärder som pekats ut i den 3 åriga investeringsplanen som uppdateras varje år har heller inte kunnat rymmas inom ordinarie investeringsutrymme varför en mer djupgående underhållsplan ansetts varit av underordnad betydelse i ett läge där de personella resurserna varit knappa.

Nedan följer förvaltningens beskrivning av hur arbetet med revisorernas rekommendationer fortskrider uppdelat per punkt.

#### - **Upprättar rutiner och processer som beskriver hur underhållsarbetet ska prioriteras vad gäller fastigheter och kajer.**

##### Fastigheter

Fastighetsenheten arbetar med att ta fram processer som beskriver hur underhållsarbetet skall prioriteras. Gamla rutiner som tagits fram i samarbete med respektive verksamhetsutövare ses över och uppdateras.

##### Kajer

Vaxholms kajer är idag ett eget projekt. Just nu pågår en förstudie som ska mynna ut i en plan för renovering. Det är endast Estlandskajen som är en kommunal kaj som inte ingår i projektet. I samband med utredning av Vaxholms kajer kan vi passa på att övergripande titta på Estlandskajens skick.



Beroende på utfallet får vi därifrån besluta om en drift och underhållsplan för Estlandskajen. I ett kommande beslut om renovering av Vaxholms kajer skall en drift- underhållsplan ingå.

- **Upprättar en förteckning över de kajer som staden ansvarar för, utöver de centrala kajerna som nu är föremål för en översyn, och inventerar underhållsbehovet för dessa.**

- Västerhamnen
- Söderhamnen
- Österhamnen
- Estlandskajen

- **Intensifierar arbetet med att upprätta rutiner för att planera och prioritera underhåll, framförallt avseende fastigheter.**

Fastighet

Fastighetsenheten har efter att internhyresmodellen blivit antagen kunnat omprioritera resurser som avsätts till arbetet med att ta fram rutiner och processer för att planera och prioritera underhåll. Generellt används anläggningsregistret som en första indikator på större investeringsbehov, här prioriteras skalskydd för att säkerställa att byggnaderna inte har läckage. Besiktningsprotokoll av teknisk utrustning används som underlag för bedömning av tekniska underhållsbehov. Här prioriteras de anläggningar med allvarligast anmärkningar.

Gata

Tekniska enheten har tagit fram en ny rutin för statusbedömning för gata och har tagit fram en 10-årsplan för reinvesteringar i det kommunala vägnätet. Vägarnas prioritering görs efter trafikmängd, slitage, skador och tar hänsyn till exploateringsprojekt, samordningsmöjligheter och i vissa fall politiska prioriteringar. Vägarna som hamnat tidigast i 10-årsplanen detaljprojekteras för nuvarande och asfaltarbetena ska upphandlas. Efter avslutat arbete kommer kostnaderna att följas upp och 10-årsplanen uppdateras efter en ny statusbedömning.

- **Preciserar befintlig underhållsskuld avseende gator/vägar i ett mindre intervall för att möjliggöra ett ytterligare mer ändamålsenligt underhållsarbete.**

Gata



Det går inte att precisera underhållsskulden ytterligare utan kontroller i gatan. Vid schaktning, rivning och om asfaltering kan vägens konstruktion undersökas av ansvarig tjänsteman och dolda fel uppdagas varefter underhållsskulden kan preciseras ytterligare. Tekniska enheten anser att en precisering av underhållsskulden är lämplig att göra en gång om året i samband med uppdatering av 10-årsplanen.

- **Ser över vilka systemstöd som är lämpliga för gator/vägar, kajer och fastigheter.**

Fastighet

Projektledare för arbetet med att se över behov av systemstöd är tillsatt. Arbetet kräver generellt en väl genomförd behovsanalys då det är många systemstöd som skall samverka. Befintliga systemstöd inom ekonomi, diarieföring, ärendehantering, projekthantering, energiuppföljning, samt bygglovshantering påverkar valet av systemstöd. Nytt systemstöd finns med i enhetens upphandlingsplan.

Gata

Vi har haft kontakt med Rosy och vår rutin tar hänsyn till samma parametrar. Då Vaxholm stad är en liten kommun med möjlighet att överblicka gatunätet anser vi att kostnaden för ett systemstöd är onödigt. Den dokumentation som Rosy ger har vi redan och vi tar fram den i egen regi med tillsyn, kalkylblad och kommunens befintliga GIS-system. Vi har även varit i kontakt med Svensk Beläggningstjänst som har ett likande system, som förvaltningen redan tagit fram och satt i bruk, men det företaget har dåliga referenser. Förvaltningen föredrar att, som ovanstående punkt rekommenderar, att intensifiera arbetet med den upprättade rutinen för att planera och prioritera underhåll av gator.

Kajer

Vaxholm stad har 4 st kajer. En kaj är till sin kostnad mer lik en byggnad än en gata. Förvaltningen skall undersöka om det är lämpligt att hantera kajerna som en byggnad eller om avancerade konstruktioner som till exempel broar och kajer skall hanteras separat i ett eget system.

- **Upprättar rutinbeskrivningar för hur genomförda underhållsprojekt ska följas upp och analyseras.**

Fastighet

Fastighetsenheten har för avsikt att i samverkan med både tekniska enheten och exploateringsenheten se över förvaltningsövergripande rutinbeskrivningar för genomförda projekt. Tills vidare följs respektive projekt löpande upp av ansvarig projektledare samt årsvis i form av bokslut.

Gata har en planerad budget för varje underhållsprojekt som kommer stämmas av med utfall efter avslutat projekt.



- **Efter inventering av fastigheter jämför fastigheter i anläggningsregistret mot uppgifter som finns hos Lantmäteriet och Skatteverket.**

Fastighet

Fastighetsenheten har tagit fram rådata från Lantmäteriet som används som underlag för en ny fastighetsdatabas. Vid jämförelse med anläggningsregistret saknas en del anläggningar då de saknar bokfört värde. Skatteverket har dock varit svårare att få enkla sammanställningar av data från varför denna uppföljning istället sker löpande i samband med fastighetsdeklarationerna.

### **Finansiering**

Krävs ej.

### **Förslagets konsekvenser**

Genom att följa revisionens rekommenderade åtgärds punkter enligt beskrivningen ovan anser förvaltningen att nämnden kommer leva upp till ett ändamålsenligt underhållsarbete avseende fastigheter, gator, vägar samt kajer.

### **Uppföljning och utvärdering**

Förvaltningen planerar att presentera resultatet av arbetet för nämnden för teknik, fritid och kulturs politiker på strategidagen 2020.

### **Handlingar i ärendet**

Svar på Revisionsrapport - Underhåll av fastigheter gator vägar samt kajer

Revisionsrapport - Underhåll av fastigheter gator vägar samt kajer – Slutversion

Missiv - Underhåll av fastigheter gator vägar samt kajer - Slutversion

### **Kopia på beslutet till:**

**För åtgärd:** Kommunstyrelsen  
Alexander Wahlstedt, sbf  
Camilla Adolfsson, sbf

**För kännedom:** Anders Haglund, förtroendevald revisor  
Susanne Edén, sbf