

Vaxholms stad
Revisorerna

Till:
Nämnden för teknik, fritid och kultur

För kännedom:
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

2019-12-10

Revisionsrapport: Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

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.

Vår 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.

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 finns det anledning att, generellt se över och uppdatera systemstödet för underhållsplanering.

Mot bakgrund av vår granskning förutsätter vi att Nämnden för teknik, fritid och kultur prioriterar följande:

- 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.

Revisionen beslutar att överlämna rapporten till Nämnden för teknik, fritid och kultur för yttrande senast 2020-02-29 och till Kommunstyrelsen och till Kommunfullmäktige för kännedom.

För Vaxholms stads förtroendevalda revisorer

Anders Haglund
Ordförande



Granskning av underhåll av fas- tigheter, gator & vägar samt kajer

Revisionsrapport

Vaxholms stad

KPMG AB

2019-12-10

Antal sidor 15



Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	1
1.1	Revisionell bedömning	1
1.2	Rekommendationer	2
2	Inledning/bakgrund	3
3	Syfte och revisionsfrågor	3
3.1	Avgränsning	4
3.2	Revisionskriterier	4
3.3	Metod	4
3.4	Projektorganisation	4
4	Resultat av granskningen	5
4.1	Vaxholms stads styrning av underhåll	5
4.1.1	Rutiner och processer kring styrning av underhåll	5
4.1.2	Måluppfyllelse och nyckeltal	6
4.2	Planering av underhåll	7
4.2.1	Gator, vägar samt kajer	7
4.2.2	Fastigheter	8
4.2.3	Stadens planerade underhåll	9
4.2.4	Kommentarer och bedömning	10
4.3	Övriga iakttagelser	11
4.3.1	Kommentarer och bedömning	12
4.4	Svar på revisionsfrågor	13

1 Sammanfattning

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Vaxholms stad har vi granskat stadens rutiner och processer vad gäller underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer. 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.

Granskningen visar att den ansvariga nämnden, Nämnden för teknik, fritid och kultur, har beslutat om två övergripande verksamhetsmål som styr underhållsarbetet. Vidare styrs underhåll av fastigheter, gator/vägar och kajer genom att Nämnden för teknik, fritid och kultur tilldelar Tekniska enheten och Fastighetsenheten budgetramar som är fördelade på driftskostnader och investeringsutgifter. Utifrån gällande budgetramar ska de två enheterna prioritera för att nå lägre driftskostnader genom reinvesteringar.

Tekniska enheten har utifrån nämndmål och tilldelad budgetram upprättat en tioårsplan för gatu-/vägunderhållet och ansvariga tjänstepersoner bedömer att enhetens budget tillåter en omläggningstakt av vägars toppbeläggning på drygt 15 år, men då staden ska komma till rätta med eftersatta och uteblivna investeringar, det vill säga underhållsskulden, kommer staden inte att klara en omläggningstakt på 15 år. En omläggningstakt som överstiger 15 år kan utgöra en risk, då staden då gör avsteg från vad som är tekniskt rekommenderat.

Underhållsplanen utgår från Tekniska enhetens planeringsverktyg som bygger på trafik, slitage, skador och vägens storlek, men även politiska prioriteringar. I och med planeringsverktyget och underhållsplanen bedömer vi att underhållsarbetet vad gäller gator och vägar i vissa delar är ändamålsenligt. Däremot visar granskningen på att kajunderhållsarbetet inte är ändamålsenligt och att Nämnden för teknik, fritid och kultur bör inventera vilka kajer staden ansvarar för, bedöma kajernas skick och därefter upprätta en underhållsplan för kajerna.

Fastighetsenheten bildades under våren 2019 och arbetar sedan dess med att inventera vilka fastigheter som drivs och förvaltas av staden och vilka underhållsbehov som finns. Inventeringen ska därefter ligga till grund för en investeringsplan med fokus på långsiktighet och reducerade driftskostnader. Arbetet ska även resultera i ett systemstöd, för att på det sättet kunna prioritera och bedöma vilka åtgärder som ska vidtas vad gäller fastighetsunderhållet. Då underhållsbehovet för fastigheter inte är känt och då det saknas beslutsunderlag kopplat till fastighetsunderhållet är vår bedömning att detta arbete bör intensifieras.

Av granskningen framgår att staden inte har tillräckliga systemstöd, varken vad gäller gator/vägar, kajer eller fastigheter. Staden bör därför se över möjligheterna att införskaffa ett systemstöd som kan hantera olika typer av sammanställningar av de kommunala väggropparnas uppbyggnad, tillsyn och garantitider vad gäller vägar, gator och schaktning, samt systemstöd som är lämplig för underhåll av kajer och fastigheter.

1.1 Revisionell bedömning

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att Nämnden för teknik, fritid och kultur inte har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter och kajer. Underhållet av gator/vägar bedömer vi dock i vissa delar vara ändamålsenligt.

Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

1.2 Rekommendationer

Följaktligen rekommenderar vi att Nämnden för teknik, fritid och kultur:

- 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, framförallt 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 fastigheter i anläggningsregistret mot uppgifter som finns hos Lantmäteriet och Skatteverket.

2 Inledning/bakgrund

Vi har av Vaxholms stads revisorer fått i uppdrag att översiktligt granska stadens rutiner kring fastighets-, gatu-/väg- samt kajunderhåll. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2019.

Kostnader för lokaler är en väsentlig post i stadens budget. Därför är det viktigt att staden har en ändamålsenlig och tillräcklig styrning och kontroll av att fastigheternas underhållsbehov tillgodoses. Detsamma gäller gatu-/vägunderhållet som omfattar åtgärder som avser att vidmakthålla gatu-/vägnätets funktion och prestanda. Även åtgärder/underhåll för att vidmakthålla kajernas funktion och prestanda är viktigt då ett flertal kajer finns i staden. Underhållet indelas allmänt i dels förebyggande underhåll, dels avhjälpande underhåll (akuta åtgärder). Om staden investerar för lite i underhållet över tid uppkommer behov av förnyelse/ombyggnad av t ex gatukroppar vilket är väsentligt dyrare än normalt underhåll.

Revisorerna har i revisionsplaneringen för 2019 uppmärksammat risker beträffande stadens underhåll av fastigheter, gator/vägar samt kajer. Revisionen upplever att det finns ett behov av att klarlägga ett antal frågeställningar avseende investeringar, drift och underhåll och vad det kan innebära för staden i ekonomiskt- och verksamhetsmässigt perspektiv.

Med anledning av ovanstående har stadens revisorer dragit slutsatsen i sin riskanalys, att stadens rutiner avseende underhåll av fastigheter, gator/vägar samt kajer behöver granskas.

3 Syfte och revisionsfrågor

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 eller om det innebär risker för staden i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

I syftesformuleringen har ingått att besvara följande revisionsfrågor:

- Hur sker styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter, gator/vägar samt kajer?
- Vilken statistik och vilka nyckeltal följer verksamheten?
- Finns dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter, gator/vägar samt kajer?
- Uppdateras planeringsverktygen löpande?
- Vilket beslutsunderlag finns? (Finns aktuella underhållsplaner för fastigheter, gator/vägar samt kajer?)
- På vilka grunder görs prioriteringar avseende underhållsarbetet?
- Vilken omläggningstakt har staden på vägarnas/gatornas toppbeläggning?
- Finns dokumentation avseende kort- och långsiktiga underhållsbehov (konsekvensbeskrivningar/beslutsunderlag)?
- Vilken samordning sker mellan gata/VA vid ledningsgrävningar (skattekollektiv respektive avgiftskollektiv, projektredovisningar)?

Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

- Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?

3.1 Avgränsning

Granskningen omfattar Nämnden för teknik, fritid och kulturs rutiner och processer kring underhållsarbete avseende fastigheter, gator/vägar samt kajer under 2018–2019. Beträffande kajer avses inte de centrala kajerna runt hotellet, vilka är föremål för en särskild utredning.

3.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller:

- Kommunallagen 6 kap. 6 §
- Tillämpbara interna regelverk, policyer och beslut

3.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Intervjuer med:
 - Stadsbyggnadschef
 - Chef, Fastighetsenheten
 - Gatuingenjör, Tekniska enheten
 - Ordförande i Nämnden för teknik, fritid och kultur
- Genomgång av styrande och stödjande dokument:
 - Mål och budget 2019-2021
 - Reglemente för kommunstyrelsen
 - Reglemente för Nämnden för teknik, fritid och kultur
 - Delegeringsordning för Nämnden för teknik, fritid och kultur
 - Tertialbokslut 2 – 2019, Nämnden för teknik, fritid och kultur
 - Tekniska enhetens förteckningar över brunnar och vägar
 - Presentationsmaterial för inventering av dagvattenbrunnar och vägar
 - Vaxholms stads underhållsplan 2019-2028 (gator/vägar)
 - Tekniska enhetens mall för statusbedömning (gator/vägar)
 - Dokument som redovisar Tekniska enhetens arbete med underhåll av gator/vägar

Rapporten har varit föremål för faktagranskning.

3.4 Projektorganisation

Granskningen har utförts av Anders Petersson, kundansvarig och certifierad kommunal yrkesrevisor, och Max Kollberg, granskare.

4 Resultat av granskningen

4.1 Vaxholms stads styrning av underhåll

Vaxholms stads planering av stadsmiljön ska enligt Mål och budget 2019-2021 bidra till en god livsmiljö för stadens invånare. För att möta kommande utmaningar arbetar staden kontinuerligt med att säkerställa god kvalitet i framtagande av nya gator och gång- och cykelvägar, bostäder och kommunala servicefunktioner. Staden arbetar också med att förbättra nuvarande återvinningscentral.

Nämnden för teknik, fritid och kultur är ansvarig för underhåll och förvaltning av stadens fasta egendom; idrotts- och friluftsanläggningar, hamnar, vägar, gator samt park- och naturmark. Vidare ansvarar nämnden för om- och nybyggnation av lokaler för kommunal verksamhet som understiger fem mkr, kultur- och föreningsverksamhet samt tillstånd, tillsyn och yttranden. Renoveringar och underhållsåtgärder vad gäller gator, fastigheter, kajer med mera som överskrider fem mkr beslutas av kommunstyrelsens planeringsutskott. Av Mål och budget 2019-2021 framgår att nämndens mål, med direkt bäring på granskningens syfte, är att:

- Den offentliga miljön är tillgänglig, trygg och välskött, samt
- Kommunen har energisnåla lokaler.

Staden har upprättat en långsiktig plan för beläggningsåtgärder inom gatubeståndet och planerar flera större investeringsprojekt, bland annat parkeringen på Lägret och utökning av infartsparkeringen vid Engarn.

Genom ett utvecklat samarbete med entreprenörer, önskar Stadsbyggnadsförvaltningen förbättra stadens snöröjning. Vidare planerar staden utbyggnad av bredband till kommunala verksamhetslokaler samt en sjökabel från Vaxön samt förberedelse för fiber till den planerade nya skolbyggnaden på Rindö.

Staden har under 2018 utökat antalet fastighetsförvaltare som ansvarar för lokalförvaltning från två till tre stycken och avsätter resurser till inventering, planering och struktur. Fastighetsbeståndets energiförbrukning ska analyseras och leda fram till förslag på åtgärder under 2019–2020.

4.1.1 Rutiner och processer kring styrning av underhåll

Stadens underhåll av fastigheter, gator och vägar samt kajer styrs genom att Nämnden för teknik, fritid och kultur tilldelar Tekniska enheten och Fastighetsenheten budgetramar som är fördelade på driftskostnader och investeringskostnader. Utifrån gällande budgetramar ska de två enheterna prioritera för att nå lägre driftskostnader genom att göra smarta reinvesteringar. De två enheterna är placerade inom Stadsbyggnadsförvaltningens organisation.

Fastighetsenheten bildades i mars 2019 och ansvarar för de fastigheter som ägs och förvaltas av staden (ej bolag). Tidigare ansvarade Tekniska enheten även för fastigheter.

Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

4.1.2 Måluppfyllelse och nyckeltal




Nedan följer en presentation av Nämnden för teknik, fritid och kulturs mål, tillhörande nyckeltal och måluppfyllelse per augusti 2019. De två målen följs upp och hanteras i verksamhetsstödet Stratsys.

En tillgänglig, trygg och välskött offentlig miljö (nämndmål 1)

Av Nämnden för teknik, fritid och kulturs tertialbokslut 2 för 2019 framgår att Vaxholms stad under 2019 vidtagit flera åtgärder för bland annat siktröjning, gånggata, sugning av brunnar och asfalteringsarbeten.

Stadens centrala kajer byggdes 1968 och hade då en förväntad livslängd på 50 år. Tekniska enheten har genomfört en geoteknisk undersökning av kajerna i Söderhamnen och Österhamnen som visade att det finns ett omfattande behov av att åtgärda kajernas skick. Som åtgärd har ett projekteringsarbete påbörjats under våren 2019.

Vaxholms stad följer ett antal indikatorer inom Nöjd Medborgar-Index (NMI). I tabellen nedan framgår indikatorer kopplat till nämndmålet om en offentlig miljö som är tillgänglig, trygg och välskött.

Indikator	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall T2 2019	Målnivå	BM-värde
 Nöjd Medborgar-Index (NMI), Gång och cykelvägar	51	51		55	
 Nöjd Medborgar-Index (NMI), Gator och vägar	50	52		55	
 Nöjd Medborgar-Index (NMI), Renhållning och sophämtning	62	64		60	


Tabell hämtad från Tertialbokslut 2-2019, Nämnden för teknik, fritid och kultur

Staden har också, kopplat till nämndmålet, indikatorer som ligger till grund för statusbedömning av gator/vägar. Dessa indikatorer handlar bland annat om hur trafikerade gator/vägar är, slitage, fel och skador samt samråd.

Energisnåla lokaler (nämndmål 2)

I tertialbokslut 2 skriver nämnden att 2019 års energiförbrukning pekar på ett högre utfall än 2018. Fastighetsenheten har under året gjort flera investeringar i energieffektiva belysningsarmaturer i stadens lokalbestånd. Installationen av bergvärme i idrottshallen på Rindö var planerad under hösten 2019, men har senarelagts till våren 2020.

Tabellen nedan visar stadens energianvändning i kommunalägda lokaler.

Indikator	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall T2 2019	Målnivå	BM-värde
 Energianvändning kWh/m2 i kommunalägda lokaler		148		180	

Tabell hämtad från Tertialbokslut 2-2019, Nämnden för teknik, fritid och kultur

Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

4.2 Planering av underhåll

4.2.1 Gator, vägar samt kajer

Stadens plan för väg- och gatuunderhåll är framtagen av tjänstepersoner inom Tekniska enheten på Stadsbyggnadsförvaltningen. Tekniska enheten utför årligen statusbedömning på det kommunala vägnätet enligt en mall framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen. Bedömningen sker utifrån följande tre faktorer:

- Trafikintensitet
- Slitage
- Skador/fel

Statusbedömningen ska ligga till grund till den tioårsplan som revideras årligen. Även mallen för statusbedömning uppdateras årligen. Enligt tjänstepersoner på Stadsbyggnadsförvaltningen finns det stora likheter mellan stadens mall för statusbedömning och Swecos RoSy¹ som är vanligt förekommande i andra kommuner.

Planen är stadens utgångspunkt för underhåll och utöver Tekniska enhetens statusbedömning ska uppdaterade planer beakta exploateringsprojekt, samordningsmöjligheter och i vissa fall politiska prioriteringar. Tioårsplanen är sorterad efter underhållsbehov där vägar med störst underhållsbehov hamnar överst.

Enligt intervjuade är de belopp som planen presenterar översiktligt uppskattade och kan variera kraftigt både över och under redovisade belopp, beroende på markförhållanden, och/eller andra omständigheter. En målsättning i tioårsplanen är att utveckla samarbetet med ledningsägare, vilket enligt staden innebär att det under 2019 finns möjlighet för staden att investera och förbättra vägar i områden där andra ledningsägare utför arbete.

Vi har erfarit att det inte finns någon underhållsplan för stadens kajer. Enligt intervjuade finns en uppfattning av vilka kajer som ingår i stadens huvudmannaskap, men det finns inte dokumenterat vilka kajer som staden ansvarar för. De olika kajernas skick är inte inventerat (avser ej de centrala kajerna).

Vaxholms stads underhållsplan 2019-2028

År	Kostnad (tkr)
2019	
Lappning och lagning	500
Resarö Bussväändplats	700
Söderhamnen	1 500
Drottninggatan (samschakt Roslagsvatten)	400
Kungsgatan mellan väg 274 och Kapellgatan (samschakt Roslagsvatten)	100
Total 2019	3 200

¹ Sweco är ett teknikonsultföretag som tagit fram RoSy, ett verktyg som syftar till att möjliggöra strategisk planering för underhåll av kommuners vägnät.

Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

2020	
Lappning och lagning	200
Rådhusgatan mellan väg 274 och Hamngatan	1 000
Kronängsvägen mellan Söderfjärdskolan och väg 274	400
Repslagaregatan	800
Repslagaregränd	800
Total 2020	3 200
2021	
Lappning och lagning	500
Pålsundsvägen mellan väg 274 och Pålsundsbron	900
Eriksövägen mellan Tallarövägen och Camping	600
Kulladalsvägen mellan Eriksövägen och vändplats	1 200
Total 2021	3 200
2022-2028	
Överbyvägen	5 700
Framnäsvägen	700
Hamngatan mellan Lägerhöjden och Trädgårdsgatan	500
Pilgatan	300
Rosenbergsgatan	500
Rydbolundsvägen	200
Torggatan mellan Rådhusgatan och Badhusgatan	500
Ytterbyvägen	2 300
Ingenjörsvägen	300
Kapellgatan	800
Bygårdsvägen	200
Estlandsvägen	200
Petersbergsvägen	300
Torggatan mellan Badhusvägen och vändplats	200
Total 2022-2028	12 700

Tabell hämtad från Planerat underhåll för Vaxholms stad 2019-2028

4.2.2 Fastigheter

Vaxholms stad har under 2019 haft fokus på att säkerställa Fastighetsenhetens processer, rutiner och arbetssätt i den nya organisationen. Fastighetsenheten har under 2019 påbörjat en inventering av vilka fastigheter som är stadens ansvar och vilka avtal staden har. Vidare pågår ett säkerställande av hyresnivåer samt ett arbete med att ta fram nya rutiner för att säkerställa avtalsuppföljning. Enhetens tanke är att inventeringen ska ligga till grund för en investeringsplan med fokus på långsiktighet och reducerade driftkostnader. Det pågående arbetet ska även ingå i Barn- och utbildningsnämndens del av lokalförsörjningsarbetet inför 2020-2022, samt resultera i en underhållsplan för fastigheter. I dagsläget finns ingen underhållsplan för stadens fastigheter.

Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

Inom Fastighetsenheten pågår även ett arbete att se över vilken statistik och vilka nyckeltal som ska följas. I dagsläget består enhetens statistik av felanmälningar och nyckeltalen i form av investeringsåtgärder och huruvida det är en nyinvestering eller re-investering. I dagsläget sker sammanställningen av underhållsbehov och relevanta indikatorer i Excel, men Fastighetsenhetens idé är att det så småningom ska dokumenteras i någon typ av systemstöd.

Enligt intervjuade tjänstepersoner stämmer stadens uppgifter om vilka fastigheter som ägs och förvaltas av staden inte överens med t.ex. Lantmäteriets och Skatteverkets anläggningsregister.

Löpande investeringar för all verksamhet inom Nämnden för teknik, fritid och kulturs ansvar

Nämnden för teknik, fritid och kulturs investeringsplan sträcker sig från 2018 till och med 2021. Av den löpande investeringsplanen framgår att nämnden planerar att investera 18 mkr per år. De två största investeringsutgifterna är:

- Gator och trafik, samt
- Om- och tillbyggnad av fastigheter.

Löpande investeringar (tkr)

Nämnden för Teknik, fritid och kultur	Budget 2018	Budget 2019	Plan 2020	Plan 2021
Gator-trafik	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Om-och tillbyggnad fastigheter	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Hamnar, kajer	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Fritid	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Park och mark	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Energisparåtgärder	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Summa	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000

Tabell hämtad från Mål och budget 2019-2021

4.2.3 Stadens planerade underhåll

Under granskningen har det framkommit att Tekniska enheten under 2019 också utfört underhåll av:

- Eriksövägen framför Maren 300 tkr (fanns med i underhållsplanen för år 2021)
- Eriksövägen framför Skutvikshagen 1 300 tkr (ingick ej i underhållsplanen på grund av besked att entreprenören skulle återställa, vilket inte blev fallet)

Staden har tidigare konstaterat att minst 3,2 mkr måste avsättas årligen för reinvestering av vägar för att det ska vara möjligt att underhålla lågtrafikerade gator under en tioårsperiod (se underhållsplan). Summan ryms enligt stadens tjänstepersoner i Tekniska enhetens ram. Samtidigt bedömer staden att det behövs 4,8 mkr för att kunna leva upp till den tekniska rekommendationen om att asfaltera om i snitt vart tionde år. Stadens nuvarande budget innebär att omläggningstakten är ungefär 15 år, men på grund av

Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

eftersatta och uteblivna investeringar² och att staden ska komma tillrätta med dessa beräknas omläggningstakten överstiga 15 år.

Underhållsskulden i vägnätet är beräknad under 2019 och uppgår till mellan 53 och 96 mkr. Tekniska enheten arbetar för att minska befintlig underhållsskuld genom att minska på omläggningstakten för asfaltering och istället ”ta rejäla grepp” på de gator/vägar som asfalteras om. Enligt uppgifter kommer frågan om underhållsskulden lyftas i kommande ramärenden för att kunna få en långsiktig plan för att minska underhållsskulden.

Staden prioriterar och bedömer också underhållsbehov på gator i och med den inventering som gjorts under 2019 (se avsnitt 4.3).

Enligt de tjänstepersoner som vi intervjuat sker uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt i samband med att tioårsplanen revideras.

En iakttagelse som vi gör efter dokumentgranskning och avstämning med tjänstepersoner inom Stadsbyggnadsförvaltningen är att det överlag finns få dokument som beskriver rutiner och processer beträffande underhållsarbetet. Vad gäller underhåll av fastigheter och kajer saknas dokumentation kring vad staden äger/ansvarar för, samtidigt saknas underhållsplan för både fastigheter och kajer. Beträffande gator/vägar finns dokumentation och underhållsplan. Intervjuade beskriver kompetensöverföringen vad gäller underhållsarbetet och att tillhörande planering varit undermålig och att det är relativt nyligen som rutiner och processer börjat dokumenteras.

4.2.4 Kommentarer och bedömning

Vaxholms stads Nämnd för teknik, fritid och kulturs ambitionsnivå vad gäller underhållsarbetet utgår från de resurser som är avsatta på kort och lång sikt. Staden bedömer att nuvarande budgetram tillåter en omläggningstakt på ungefär 15 år, men då staden ska komma till rätta med eftersatta och uteblivna investeringar, det vill säga underhållsskulden, kommer staden inte att klara en omläggningstakt på 15 år. En omläggningstakt som överstiger 15 år kan utgöra en risk, då staden då gör avsteg från vad som är tekniskt rekommenderat.

För att staden ska kunna planera framtida underhållsprojekt bedömer vi det nödvändigt att underhållsskulden preciseras i ett mindre intervall än 53 till 96 mkr.

Den årliga planeringen för gator/vägar som görs utifrån Tekniska enhetens bedömning är en god grund för det kort- och långsiktiga arbetet. Detta arbete har tidigare, enligt intervjuade, varit personberoende, men i och med mer dokumentation och systemstöd bedöms underhållsarbetet ha utvecklats i en positiv riktning. Vår bedömning är dock att arbetet med att planera och prioritera underhåll bör fortsätta att systematiseras för att bli mindre personberoende och på det sättet säkerställa kompetensöverföring vid personalomsättning.

Då staden i dagsläget saknar underhållsplaner för fastigheter och kajer (ej de centrala kajerna) saknas kunskap om det samlade underhållsbehovet. Vi bedömer det därför nödvändigt att Fastighetsenhetens inventeringsarbete intensifieras, att en underhållsplan snarast upprättas i enlighet med detta och att ett lämpligt systemstöd för stadens underhåll av fastigheter införskaffas. På liknande sätt bör Tekniska enheten upprätta

² Hädanefter benämns eftersatta och uteblivna investeringar som underhållsskuld.

Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

en förteckning över vilka kajer som staden ansvarar för, samt se över de olika kajernas skick för att därefter upprätta eventuella underhållsplaner.

Under granskningen har vi inte tagit del av några dokumenterade rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt, utöver tioårsplanen som ses över på en årlig basis. Vår bedömning är att Nämnden för teknik, fritid och kultur bör upprätta rutinbeskrivningar för hur genomförda underhållsprojekt ska följas upp och analyseras.

4.3 Övriga iakttagelser

Drift

Tekniska enheten ansvarar för drift, det vill säga nödvändiga åtgärder för att upprätthålla funktion och säkerhet i en annars fungerande vägbanan. Dessa behov uppkommer tillfälligt eller återkommande och åtgärdas enligt avtal med driftsentreprenören PEAB.

Ledningssamordning

Staden har initierat ledningssamordning och utför planerat underhåll på vägar i tioårsplanen i samband med att andra ledningsägare schaktar vägarna. Under 2020 planeras en gemensam entreprenad med VA-huvudmannen Roslagsvatten AB påbörjas på Timmermansvägen och Vasavägen. Enligt stadens tjänstepersoner leder detta till omfattande revideringar i tioårsplanen. Arbetet är första gången som Vaxholms stad ingår i en gemensam entreprenad med en annan ledningsägare.

Utmaningar

Enligt stadens tjänstepersoner är uppbyggnaden av vägkropp i det allmänna vägnätet en utmaning då det ofta är okänt och därmed döljer både fel och skador i konstruktionen. Vanligtvis upptäcks dessa fel objektsspecifikt i samband med det planerade underhållet, vilket resulterar i fördyrande åtgärder.

Tekniska enheten planerar att kontinuerligt sammanställa de kommunala vägkropparnas uppbyggnad i en databas, dels i samband med re- och nyinvesteringar, dels genom grävning av provgropar för att få bättre uppsikt på underhållsskulden.

En annan utmaning som stadens tjänstepersoner identifierat är tillsyn av schaktning som görs/utförs i stadens vägar. Enligt anvisade krav ska den som schaktar i stadens vägnät återställa och kunna återkomma inom garantitiden om fel uppkommer med anledning av schaktningen. Till detta anser Tekniska enheten att det behöver ske kontinuerlig tillsyn av utförda schaktningsarbeten i Vaxholms stad. Fram till och med 2018 ansvarade Roslagsvatten AB för tillsyn över samtliga schaktningsarbeten. Tillsynen har därefter tagits över av Vaxholms stad, utan möjligheter att ta in nya resurser för att bevaka detta. Tekniska enheten skulle vilja sammanställa de garantitider som finns i gatorna i en databas.

Vidare har Tekniska enheten identifierat en tredje utmaning: förändringar som sker i samband med exploatering. Detta innebär att stadens förutsättningar att förvalta vägarna ändras. Tekniska enheten beskriver Eriksövägen som ett exempel, där förutsättningarna ändrats i och med att nya vägar till och från närliggande skolor uppförts.



Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

Tekniska enheten redogör även för vägvolymen som ska skötas och underhållas ökar vid övertagande av ny plats, men att budgetramen sällan ökar. Till exempel tog Tekniska enheten över 8 000 kvm gata, trottoar och torgyta i Rindö Hamn utan att budgetramen ökade.

Inventering av vägar

Vaxholms stad har under 2019 inventerat vägar för att kartlägga och tydliggöra mängder av de hårdgjorda ytor där staden ansvarar för driftunderhåll och planerat underhåll. Förteckningen beskriver area, ansvarig entreprenör, material, trafik, stadsdel, skador och slitage. Totalt innehåller förteckningen 496 vägar/vägenheter.

4.3.1 Kommentarer och bedömning

Vi bedömer det positivt att staden under 2020 planerar att initiera ledningssamordning och att underhåll på vägarna sker i samband med att andra ledningsägare schaktar vägarna.

Av granskningen framgår det tydligt att staden inte har tillräckliga systemstöd, varken vad gäller gator/vägar och kajer eller fastigheter. Staden bör därför se över möjligheterna att införskaffa ett systemstöd/utveckla befintliga systemstöd som kan hantera olika typer av sammanställningar av de kommunala vägkropparnas uppbyggnad, tillsyn och garantitider vad gäller vägar, gator och schaktning.

4.4 Svar på revisionsfrågor

Hur sker styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter, gator/vägar samt kajer?

Stadens underhåll av fastigheter, gator/vägar och kajer styrs genom att Nämnden för teknik, fritid och kultur tilldelar Tekniska enheten och Fastighetsenheten budgetramar som är fördelade på driftskostnader och investeringskostnader. Utifrån gällande budgetram ska de två enheterna prioritera att nå lägre driftskostnader genom investeringar. Därtill har Nämnden för teknik, fritid och kultur beslutat om två övergripande mål avseende en tillgänglig, trygg och välskött offentlig miljö samt att kommunen har energisnåla lokaler.

Tekniska enheten inom Stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar för underhåll och åtgärder för att upprätta det allmänna vägnätets värde och funktion. Tekniska enheten ansvarar även för stadens kajer och broar. Fastighetsenheten ansvarar för underhåll och åtgärder vad gäller de av staden ägda och förvaltade fastigheterna.

Vilken statistik och vilka nyckeltal följer verksamheten?

Vid planering av underhåll av gator och vägar använder sig verksamheten av statistik rörande gatornas belastning, slitage och typ av fel. Denna data bedöms tillsammans med vilken typ av väg det är och hur stor yta som berörs.

Beträffande Nämnden för teknik, fritid och kulturs mål följs ett antal indikatorer av *Nöjd Medborgar-Index* för att bedöma hur väl förvaltningen lyckats med arbetet. Vaxholms stad utgår även från mätningar angående hur mycket energi som fastigheterna använder per kvadratmeter.

Finns dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter, gator/vägar samt kajer?

Delvis. Det finns dokumenterade rutiner och planeringsverktyg för hur underhållsarbetet av gator/vägar ska fungera. Vägunderhållsarbetet bedöms och prioriteras utifrån en mall som tar hänsyn till trafikintensitet, slitage samt skador/fel. Det finns däremot inte dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för planering av underhåll avseende fastigheter och kajer. I dagsläget saknar staden kännedom om det samlade underhållsbehovet vad gäller fastigheter och kajer (ej de centrala).

Uppdateras planeringsverktygen löpande?

Ja, mallen för statusbedömning av gator/vägar uppdateras i samband med att tioårsplanen revideras, det vill säga årligen.

I dagsläget saknas planeringsverktyg för underhåll av fastigheter och kajer.

Vilket beslutsunderlag finns? (Finns aktuella underhållsplaner för fastigheter, gator/vägar samt kajer?)

Det finns en aktuell tioårsplan för gatu-/vägunderhåll. Tioårsplanen utgår från Tekniska enhetens årliga statusbedömning av det kommunala vägnätet. Således revideras tioårsplanen på en årlig basis. Planen prioriterar gator/vägar efter trafikmängd, slitage och skador och bestäms av tjänstepersoner inom Stadsbyggnadsförvaltningen.

Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

Vad gäller kajer har den Tekniska enheten genomfört en geoteknisk undersökning för att fastställa den centrala kajens skick. Undersökningen visade att kajen var i stort behov av underhåll, men att underhållsbehovet låg utanför Tekniska enhetens budgetram. Därav har ett arbete påbörjats för att ta fram en projektplan för åtgärder och en förstudie inlett för att tydliggöra ansvar och roller i hela staden avseende kajprojektet. För övriga kajer är underhållsbehovet inte känt.

Beträffande fastigheter befinner sig Fastighetsenheten i ett arbete att inventera vilka fastigheter som drivs och förvaltas av staden och vilka underhållsbehov som finns. Således är underhållsbehovet för fastigheter inte känt och det finns inga beslutsunderlag kopplat till fastighetsunderhållet.

På vilka grunder görs prioriteringar avseende underhållsarbetet?

Prioriteringar av underhåll på gator/vägar görs utifrån ett planeringsverktyg. Mal-len/verktyget utgår från ett poängsystem baserat på hur mycket trafik som passerar, slitage, vad det är för skador samt hur stor yta det är. Utöver ingenjörsmässiga bedömningar ska planer beakta exploateringsprojekt, samordningsmöjligheter och i vissa fall politiska prioriteringar.

Vi har inte tagit del av några rutiner eller processer som beskriver på vilka grunder prioriteringar ska göras avseende fastighets- och kajunderhållsarbetet.

Vilken omläggningstakt har staden på vägarnas/gatornas toppbeläggning?

Den tekniskt rekommenderade takten på att byta vägar/gators toppbeläggning är tio år. I dagsläget bedömer Vaxholms stad att omläggningstakten, utifrån budgetramen, är ungefär 15 år. I dagsläget minskar dock Tekniska enheten på omläggningstakten för att minska befintlig underhållsskuld. Detta innebär att omläggningstakten överstiger 15 år.

Finns dokumentation avseende kort- och långsiktiga underhållsbehov (konsekvensbeskrivningar/beslutsunderlag)?

Det finns dokumentation angående kort- och långsiktigt underhållsbehov för gator/vägar. Underhållsbehoven finns beskrivna i stadens tioåriga underhållsplan.

I dagsläget finns inga underhållsplaner för fastigheter och kajer och staden saknar kännedom om kajers (ej centrala) och fastigheters samlade underhållsbehov.

Vilken samordning sker mellan gata/VA vid ledningsgrävningar (skattekollektiv respektive avgiftskollektiv, projektredovisningar)?

Vaxholms stad planerar under 2020 inleda en gemensam entreprenad tillsammans med VA-huvudmannen Roslagsvatten AB. Det är första gången som Vaxholms stad inleder en gemensam entreprenad med en annan ledningsägare.

Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?

Uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt för gator/vägar sker i och med revision av tioårsplanen. I övrigt har vi inte tagit del av några dokumenterade rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt.



Vaxholms stad

Granskning av underhåll av fastigheter, gator & vägar samt kajer

2019-12-10

2019-12-10

KPMG AB

Anders Petersson
*Certifierad kommunal yrkesrevisor och
kundansvarig*

Max Kollberg
Granskare

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.