

TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2020-11-30

Plats Lomma kommunhus, Sammanträdesrum Alnarp

Tid 2020-11-30, kl. 16:00-16:50

Beslutande	Lennart Månsson (M)	ordförande
	Marie Nilsson (M)	vice-ordförande
	Ola Ahlqvist (M)	ledamot
	Gun Larsson (L)	ledamot
	Rune Netterlid (S)	ledamot

Övriga deltagare	Philip Nilsson	nämndsekreterare
	Mattias Persson	teknisk chef
	Magnus Runesson	samhällsbyggnadschef

Utses att justera Rune Netterlid

Justeringens plats och tid	Lomma kommunhus, 2020-12-01	Paragraf §91-§94
----------------------------	-----------------------------	------------------

Underskrifter Sekreterare

Philip Nilsson

Ordförande

Lennart Månsson

Justerande

Rune Netterlid

Utdragsbestyrkande

TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2020-11-30

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ	Tekniska nämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2020-11-30		
Paragrafer	§91-§94		
Datum när anslaget sätts upp	2020-12-02	Datum när anslaget tas ned	2020-12-23
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset i Lomma		
Underskrift	_____ Philip Nilsson		

Utdragsbestyrkande

TN AU § 91

Ändring av dagordning

Tekniska nämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Ärendet "Antagande av nämndsplan [...]" hanteras efter ärende 2, "Remissvar till revisionen [...]".

Sändlista

TN AU § 92

Remissvar till revisionen över dess granskning av fastighetsavdelningen

Ärendebeskrivning

Kommunens förtroendevalda revisorer har gett EY i uppdrag att granska Lomma kommuns styrning och kontroll av fastighetsbeståndet. Resultatet presenteras i en revisionsrapport daterad 2020-03-03.

Rapporten har skickats ut på remiss till tekniska nämnden.

Ärendet har behandlats av tekniska nämndens arbetsutskott 2020-11-23, § 89. Vid hanteringen av ärendet ställdes en rad frågor från ledamot Gun Larsson (L) avseende fastighetsunderhållet. Vidare konstaterade utskottet att det fanns behov av revideringar i yttrandet, därför beslutades det också att ärendet skulle återremitteras till förvaltningen. Ärendet ska behandlas vid ett extrainsatt sammanträde 2020-11-30. Vid sammanträdet inkom ledamot Gun Larsson (L) med en särskild protokollsanteckning enligt bilaga.

./.

Bilaga

I skrivelse daterad 2020-11-27 lämnar samhällsbyggnadsförvaltningen ett förslag till remissvar över revisionsrapporten enligt följande:

Tekniska nämndens har tagit del av rapporten och avser att implementera rapportens rekommendationer i det framtida arbetet.

Internhyressystemet, som infördes 2013, har som övergripande syfte att uppnå god hushållning med lokaler och lokalrelaterad service samt att säkra att kommunens fastighetsbestånd förvaltas så att fastigheternas värde bevaras. Internhyressystemet ger en tydlig styrning av fastighetsförvaltningen.

Systematisk planering av fastighetsunderhållet

Fastighetsunderhållet kan sammanfattas i fyra huvudkriterier:

- Organisation
- Faktauppgifter om fastigheterna
- Hyresgästens önskemål
- Myndighetskrav

TN AU § 92 (forts.)

Fastighetsförvaltningen ska vara anpassad till de ekonomiska förutsättningarna. Detta innebär att organisation, arbetssätt och metoder ska vara anpassade till uppdraget.

Strategier för fastighetsunderhåll

Inom fastighetsbranschen förekommer tre huvudstrategier:

- *Felavhjälpande underhåll (akut, reparationer) – åtgärder utföres när fel uppstår*
- *Behovsstyrt underhåll – åtgärder när behov uppkommer*
- *Schablonstyrt underhåll – förebyggande insatser efter bedömda tidsperioder*

Som framgår av internhyressystemet har Lomma kommun valt att underhållsåtgärder ska utföras efter behov.

Uppföljning av fastighetsunderhållet

Tekniska nämnden får redogörelser från fastighetsavdelningen avseende fastighetsunderhållet genom följande:

- *Årlig redovisning av utförda underhållsåtgärder med bedömning om aktuell budgetpost för fastighetsunderhåll är tillräcklig samt redovisning av budget och utfall (totalbelopp samt kostnad per kvm).*
- *Statusbesiktning, utförd av extern konsult, vart tredje år för att få en extern kvalitetssäkring av fastighetsunderhållet. Statusbesiktningen ska ge en överblick över den generella underhållsstatusen samt konstatera om det föreligger någon underhållsskuld.*
- *Kvalitetsmätning bland kommunala lokalhyresgäster utföres vartannat år. Syftet med mätningen är att ge en bild över hur lokalhyresgäster upplever den fysiska miljön i lokalerna samt ge ett mått på fastighetsorganisationens servicenivå.*

Kvalitetsmätning 2019 bland kommunala lokalhyresgäster (NKI – Nöjd KundIndex)

Under hösten 2019 genomfördes den senaste publicerade kvalitetsmätningen. Av resultatet framgår att totalindex ökat något från föregående mätningar. Totalindex avser hyresgästernas upplevelse av den fysiska miljön samt service.

Hyresgästerna är i huvudsak nöjda med den fysiska miljön men mindre nöjda med fastighetsavdelningens skötselnivå. Detta kan i huvudsak sammanfattas med hyresgästernas syn på möjligheterna att inte i tillräcklig grad kunna påverka fastighetsunderhållet samt skötsel av grönytor.

TN AU § 92 (forts.)

Statusbesiktning

Huvudsyftet med den statusbesiktning som utföres, av extern konsult, vart tredje år är att

kvalitetssäkra fastighetsavdelningens uppgifter om att aktuell budgetpost för fastighetsunderhåll är tillräcklig och inte medför en underhållsskuld.

Större reinvesteringar, t.ex. byte av ventilationsaggregat, hanteras i den årliga investeringsprocessen.

Strategisk underhållsplan

Behovet av en strategisk underhållsplan har under 2020 blivit allt mer aktuellt.

Fastighetsavdelningen har påbörjat arbetet med att bygga upp en strategisk underhållsplan. Under sommaren och hösten 2020 har projektet framskridet och det finns nu en modell för hur detta kan lösas med befintlig programvara och avdelningens befintliga resurser. Nästa steg är att informera och involvera övriga nämnder/förvaltningar om genomförandet. Den strategiska underhållsplanen kommer förbättra dialog med brukare och underlätta planering, prioritering och styrning av de korta och långsiktiga behoven i kommunens befintliga fastighetsinnehav.

Arbetsprocessen med framtagandet planen kommer att presenteras för tekniska nämnden kvartal 1, 2021.

Sammanfattning

Som ett steg i förändringsarbetet har under hösten 2020 en tjänst som lokalförsörjningsstrateg inrättats och tillsatts. Syftet är att stärka dialogen med fastighetsavdelningens lokalhyresgäster samt att med ett långsiktigt perspektiv planera för den framtida lokalförsörjningen.

Hyresgästen har möjlighet att framföra sina önskemål om drift och underhåll vid de årliga samverkansmötena, men kan också anmäla underhållsåtgärder i felanmälningssystemet kontinuerligt. Formerna och mötestätheten ses över för att dialogen ska bli bättre.

Kommunens utemiljöer för allmän plats, kommunens fastigheter samt naturreservat sköts utifrån olika avtal, rutiner och ledning. Resultatet har blivit en ojämn kvalitetsnivå för miljöer som är viktiga för invånarnas upplevda trygghet. Förvaltningen utreder därför hur dessa driftuppdrag kan skötas mer enhetligt av en gemensam driftorganisation och gemensamma avtal och rutiner gentemot utförare/entreprenör. I ett andra steg ser förvaltningen även över projekt och driftsorganisation för kommunens byggnader och tekniska anläggningar samt utreder behovet av en tjänst för fastighetsförvaltning.

Förvaltningen arbetar också med att ta fram en strategisk underhållsplan.

TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2020-11-30

TN AU § 92 (forts.)

Beslutsunderlag

- Skrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen, 2020-11-27
- Revisionsrapport, granskning av fastighetsförvaltning och underhåll
- Remiss från revisionen, 2020-03-23
- Protokoll från tekniska nämndens arbetsutskott, 2020-11-23, § 89

Tekniska nämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Tekniska nämndens arbetsutskott antar förvaltningens yttrande som sitt eget enligt ovan och översänder det till kommunens förtroendevalda revisorer.

Sändlista

Utdragsbestyrkande

TN AU § 93

TN/2019:146 - 003, TN/2020:172 - 041

Antagande av nämndsplan år 2021 för tekniska nämnden för perioden 2020-2023**Ärendebeskrivning**

Kommunen arbetar utefter ett styrsystem som reglerar hur kommunen ska styra, planera och följa upp verksamheten. Enligt styrsystemet antas preliminära nämndsplaner varje år av respektive nämnd under juni månad. Kommunstyrelsen bereder därefter nämndsmålen och kommunfullmäktige fastställer sedan dessa i enlighet med sin grundläggande roll och överordnade ställning i kommunen under oktober månad. Nämnden beslutar sedan slutgiltigt om sin nämndsplan senast i november och eventuella ändringar implementeras nästkommande år.

Kommunfullmäktige fastställde nämndernas nämndsmål vid sitt sammanträde 2020-10-22, § 73.

I samband med kommunstyrelsens beredning av nämndsmålen framkom en viss brist på harmoni, nämnderna emellan gällande förslag på målformuleringar. Vissa nämnder formulerade mål i presens och andra skrev i futurum. Några nämnder nämnde målvärden i sina målformuleringar och i enstaka fall urskönjdes aktivitetsmål, det vill säga ett mål som i huvudsak var en beskrivning av hur-frågor. Några mål var produktionsorienterade medan andra var medborgarorienterade och i vissa fall fanns ofullständiga målformuleringar.

Eftersom kommunstyrelsen har ett övergripande ansvar och bereder frågor till kommunfullmäktige har det gjorts justeringar i nämndsmålen för samtliga nämnder inför år 2021. Detta innebär att nämnderna inför fastställande av nämndsplanerna också behöver se över metoderna för uppföljning. En större förändring innebär att varje mål fått en eller flera indikatorer kopplade till sig. Syftet är att fortfarande följa utvecklingen och effekterna av ett arbete (både kvantitativt och kvalitativt) men det är inte längre målnivåerna som avgör om ett mål är uppfyllt utan målbedömningen kommer istället grunda sig i en helhetsbedömning utifrån insatser och indikatorer.

För tekniska nämnden innebär detta att målen för år 2020:

- Tekniska nämnden ska säkerställa att kommunens verksamheter har långsiktigt ändamålsenliga lokaler.
- I Lomma kommun upplever medborgarna att gator och vägar är väl underhållna och trafiksäkra.
- I Lomma kommun upplever medborgarna att det är tryggt, rent och fint i utomhusmiljön.

TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2020-11-30

TN AU § 93 (forts.)

TN/2019:146 - 003, TN/2020:172 - 041

- Medborgarna ska uppleva att kommunen tydligt om stora såväl som små projekt blir hjälpta av den aktuella informationen om vad som sker i deras närmiljö.
- Kommunens fastigheter ska vara energisnåla. År 2023 ska energiförbrukningen per areaenhet ha minskat med 8% jämfört med 2019.

blivit ändrade inför år 2021 till:

- Tekniska nämnden tillhandahåller långsiktigt ändamålsenliga lokaler med hög nyttjandegrad och kostnadstäckning
- Medborgarna upplever att gator och vägar är väl underhållna och trafiksäkra
- Medborgarna upplever att det är tryggt, rent och välskött i utomhusmiljön
- Kommunikation med medborgarna kring fysiska åtgärder är proaktiv och lättillgänglig
- Kommunens fastigheter är energisnåla

Ärendet har behandlats av tekniska nämndens arbetsutskott 2020-11-02, § 81 och 2020-11-23, § 90. Vid arbetsutskottets senaste sammanträde beslutades det om en del revideringar inför tekniska nämndens sammanträde 2020-12-07.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har dock sett ett behov av ytterligare revideringar som inte beslutats av tekniska nämndens arbetsutskott. Därför presenterar man ett nytt förslag till reviderad nämndsplan för tekniska nämndens arbetsutskott i skrivelse daterad 2020-11-27.

Beslutsunderlag

- Skrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen, 2020-11-27
- Reviderad nämndsplan år 2021 för tekniska nämnden för perioden år 2020-2023
- Protokoll från tekniska nämndens arbetsutskott 2020-11-02, 2020-11-23
- Protokoll från kommunfullmäktige 2020-10-22, § 73

Tekniska nämndens arbetsutskott föreslår tekniska nämnden besluta följande:

- Tekniska nämnden beslutar att antaga reviderad nämndsplan år 2021 för tekniska nämnden för perioden år 2020-2023 i enlighet med bilaga.

Sändlista

Utdragsbestyrkande

TN AU § 94

Information

Ärendebeskrivning

Teknisk chef Mattias Persson informerar om kommunens upphandlade entreprenad för lokalvård, stationshuset i Lomma och gas samt elleverantör.

Tekniska nämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Tekniska nämndens arbetsutskott har tagit del av informationen.

Sändlista