

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Antagande av riktlinjer Bärande principer för planerat underhåll av fastigheter

Ärendet

Tekniska nämndens ansvarsområde sträcker sig över ett flertal vitt skilda verksamhetsområden. Många av dem är strategiskt viktiga ur ett samhällsbärande perspektiv och innefattar stora ekonomiska värden. De kräver en god långsiktig planering samtidigt som de behöver en flexibilitet i genomförandet. Därför bör tekniska nämnden besluta om bärande principer som verksamheten sedan kan basera sin planering av åtgärder kring.

Bärande principer ska vara övergripande till sin karaktär men samtidigt syfta till att ge förvaltningen god styrning avseende väsentliga utgångspunkter och prioriteringar gällande planering inom olika verksamhetsområden.

När bärande principer har beslutats ska verksamhetens planer basera sig på dessa. Planerna kommer att informeras om i nämnden och följas upp årligen.

Med föreliggande ärende antar tekniska nämnden bärande principer som ligger till grund för planering och utförande av planerat underhåll i Danderyds kommun.

Detta ärende ska ses som en del i det utvecklingsarbete som görs i tekniska nämnden avseende styrning och ledning. Utvecklingsarbetet är pågående varför de bärande principerna i detta ärende behöver utvärderas under det fjärde kvartalet 2026 och eventuellt revideras.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden antar föreslagna riktlinjer Bärande principer för planerat underhåll av fastigheter.

Bakgrund

Kommunens fastighetsbestånd ska vara ändamålsenligt och de lokaler och bostäder som erbjuds ska vara kostnadseffektiva att förvalta och hyra ut. Fastighetsbeståndet ska över tid möta och matcha de behov som kärnverksamheterna planerar med utgångspunkt i demografi och efterfrågan. De investeringar som förvaltningen genomför i kommunens fastighetsbestånd skapar långsiktigt ökade driftkostnader i form av kapitaltjänstkostnader. De investeringar som genomförs ska således genomföras i fastighetsobjekt där kommunen har ett långsiktigt ägarintresse.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Det är även centralt att de fastighetsobjekt som förvaltas har en konstruktion och utformning som motiverar fortsatta investeringar och uppgraderingar. De fastighetsobjekt som har fundamentala tekniska brister vilka därmed utgör vedertagna riskkonstruktioner ska över tid avvecklas och ska endast i undantagsfall omfattas av återkommande investeringsåtgärder. Dessa avgörande bedömningar samlas i den objektsspecifika förvaltningsplanen.

I förvaltningsplanen ska tydliggöras vilka fastighetsobjekt som långsiktigt krävs för att kunna leverera kommunala välfärdstjänster. Förvaltningsplanen utgår inte enbart från det strikt tekniska perspektivet utan den ska väva samman de tekniska förutsättningarna med hyresgästernas/förvaltningarnas långsiktiga behov och framför allt inrymma en gemensam syn på kvalitet, effektivitet och ekonomi.

Förvaltningsplanen är därför inte en ensidig fastighetsfråga utan ses snarare som en plan för den gemensamma kommunala nyttan eller den totalt sammanvägda effektiviteten. För att åstadkomma det krävs en planering som blickar 10 – 15 år framåt i tiden, där förvaltningarnas drifteffektivitet matchas mot ett framtida fastighetsbestånd.

Varje fastighetsobjekt statussätts genom en strukturerad genomgång av byggnadens beståndsdelar/komponenter där varje komponent tillskrivs en återstående livslängd och därmed indikerar en tidpunkt för investering för att återställa komponentens funktion till nyskick. Statussättningen genererar en grov prioritering som skapar ett översiktligt grundmaterial till en flerårig underhållsplanering. Denna objektsvisa underhållsplanering ska analyseras och omvärderas löpande dels utifrån ny kunskap dels utifrån genomförda åtgärder som därmed påverkar de tidigare angivna behoven.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

Fastighetsägarens ansvar är att tillse att förvaltningsobjekten uppfyller rådande myndighetskrav, att de bibehåller sitt långsiktiga värde samt att lokaler och bostäder är ändamålsenliga. För att kunna uppfylla ovan nämnda ansvar krävs en långsiktig planering och rätt prioritering av det planerade underhållet för att uppnå bästa kostnadseffektivitet.

Bärande principer för planerat underhåll

Bärande principer för fastighetsunderhåll ska ligga till grund för arbetet med att årligen ta fram en plan för kommande års underhållsarbete. Med hjälp av principerna avgörs vilka åtgärder som ska vidtas för att nödvändig standard och funktion ska bibehållas över tid.

Byggnadens olika beståndsdelar förutsätter åtgärder utifrån den tekniska och ekonomiska livslängden. De statusrapporter som upprättas och de kompletterande utredningarna tillskriver respektive beståndsdel och komponent en återstående funktion och livslängd. I den återstående livslängden beaktas säkerhet, funktion och prestanda.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

För tekniska nämnden handlar det om att säkerställa:

- Teknisk och ekonomisk genomförbarhet
- Uppfyllande av myndighets- och försäkringskrav
- Bibehållet eller ökat förmögenhetsvärde över tid
- Sänkt energianvändning
- Ändamålsenlighet i tillhandahållna lokaler och bostäder

Prioritering av fastighetsunderhåll genomförs för att garantera att fastighetsobjektet uppfyller nödvändiga säkerhets-, myndighets- och försäkringskrav, att förmögenhetsvärdet bevaras och att potentiella följdskador som verkar menligt såväl för värdet av byggnaden som för hyresgästens verksamhet undviks.

Föreslagen prioritering av fastighetsunderhåll redogörs mer ingående i Bilaga: Riktlinjer, bärande principer för planerat underhåll.

Centralt i underhållsplaneringen är att den utgår från de konkreta behov som kan ses på objektsnivå. Behovet av fysiska åtgärder kan behöva genomföras mer frekvent för vissa objektskategorier mot bakgrund av hyresgästernas specifika nyttjande, här kan exempelvis nämnas onormalt slitage, bristfällig städning eller ren skadegörelse. Underhållsbehovet kan således ses som en spegling av objektskategorin som sådan dock inte som en värdering av skillnaden objektskategorier emellan.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Samhällsutvecklingsförvaltningen anser att med bärande principer för fastighetsunderhåll kan åtgärder inom det kommunala fastighetsbeståndet utföras på ett sådant sätt att merkostnader inte uppstår. Principerna ger en långsiktig och strategisk bedömning för ett ekonomiskt hållbart fastighetsunderhåll. Underhållsplaneringen kan redovisas årligen där även prioritering av åtgärder och förvaltningsobjekt klargörs.

Principerna vägleder samhällsutvecklingsförvaltningen i arbetet med att ta fram en plan för kommande års planerat underhåll i kommunens fastighetsbestånd. Principerna avgör vilka typer av åtgärder som ska prioriteras för att myndighetskrav ska uppfyllas, förmögenhetsvärdet bibehållas över tid och att ändamålsenligheten i lokaler och bostäder förblir på en god nivå. Löpande statusbesiktningar genererar nödvändiga underlag som ligger till grund för den prioriteringsordning och den kostnadsvärdering som utförs på förvaltningsobjektsnivå. Statusbesiktningarna blir viktiga delar i de objektsvisa förvaltningsplanerna där hänsyn tas till förvaltningsobjektets långsiktighet i det kommunala fastighetsbeståndet och den förväntade efterfrågan från nuvarande hyresgäst. De bärande principerna blir förvaltningens verktyg för att prioritera underhållsåtgärder sett utifrån förändringar i disponibla investeringsmedel i den kommunala budgeten.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Sammantaget bedöms detta ge förvaltningen goda förutsättningar att över tid planera kommunens nödvändiga fastighetsunderhåll på ett kostnadseffektivt sätt.

Konsekvenser för barn och unga

Förslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn och unga. De positiva konsekvenserna är att fastighetsunderhåll bidrar till att upprätthålla säkra och ändamålsenliga kommunala lokaler för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser. Föreslagna riktlinjer - Bärande principer för planerat underhåll bedöms ligga till grund för en långsiktig kostnadseffektiv planering och hantering av fastighetsunderhållet i kommunen och finansieras inom budget.

I det fall en långsiktig underfinansiering uppstår där disponibla medel för att genomföra nödvändiga reinvesteringsåtgärder i det kommunala fastighetsbeståndet inte täcker det reella behovet kommer de genomförda prioriteringarna att leda till olika konsekvenser. I ett teoretiskt resonemang skulle avskrivningstiderna i en strikt prioritering kunna skapa en annan kostnadsstruktur avseende kapitaltjänstkostnader. Nödvändiga energieffektiviseringsåtgärder skulle i ett ekonomiskt ansträngt läge behöva skjutas på framtiden vilket över tid skulle försvåra fastighetsverksamhetens måluppfyllelse och öka driftkostnaderna för fastighetsbeståndet. Vidare kan situationer uppstå där åtgärder som bedöms som nödvändiga av hyresgästerna behöva nedprioriteras vilket sett över ett antal år potentiellt skulle inverka negativt på inom- och utomhusmiljön. En sådan situation skulle, ur hyresgästens perspektiv, kunna skapa sämre förutsättningar för en ekonomiskt hållbar verksamhet och en arbetsmiljö som kan attrahera kompetenta medarbetare.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Antagande av riktlinjer Bärande principer för planerat underhåll av fastigheter
2. Riktlinjer gällande bärande principer för planerat underhåll av fastigheter