



Tommy Waldnert
Fastighetsavdelningen
08-508 275 30
tommy.waldnert@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-11-23

Underhållsplanering av fastighetsnämndens byggnader. Rapport.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner rapporten avseende underhållsplaneringen av fastighetsnämndens byggnader.

Thomas Perslund
Bitr Förvaltningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret arbetar med att ta fram affärsplaner och underhållsplaner för fastighetsnämndens ca 720 byggnader inom Stockholms kommun. Detta för att få en samlad bild om vilka åtgärder som krävs för fastighetsnämndens byggnader. Underhållsplanerna ligger till grund för det tekniska underlaget i affärsplanerna.

I framtagandet av underhållsplaner identifierar kontoret underhållsbehovet i byggnaderna genom en okulärbesiktning. Syftet är att skapa en långsiktig hållbarhet för byggnaderna. Idag finns en framtagen plan för de kommande fem åren. Byggnaderna som fastighetsnämnden förvaltar är av väldigt olika art, allt från fritidshus till kommersiella fastigheter och förvaltningsbyggnader. Denna olikartade fastighetsportfölj kräver särskilda förvaltningsstrategier för respektive byggnadskategori.

Kontoret har även tagit fram en strategi som ska skapa förutsättningar för att bidra till stadens vision 2030, ett Stockholm i världsklass. Syftet med strategin är att tydliggöra underhållsbehovet i kontorets fastigheter.

Bilaga 1: Strategi

Bilaga 2: Byggnadsinformationsdokument



Utlåtande

Bakgrund

Kommunfullmäktige uppdrog åt fastighetsnämnden att upprätta en långsiktig underhållsplan i budgeten 2009. Stadsrevisionen har i årsrapporten för 2009 riktat fortsatt önskan till kontoret att presentera den plan som nu tas fram. Med denna bakgrund lämnar kontoret härmed en rapport av hur arbetet pågår och vilken strategi kontoret använder.

Planerna som efterfrågas i kommunfullmäktige ska innehålla en sammanställning av behovet som finns i fastighetsnämndens byggnader.

Beskrivning

Det bestånd som ingår i fastighetsnämndens fastighetsportfölj är en stor variation på olika typer av byggnader. Inom kommungränsen finns drygt 720 byggnader och av dessa så är ett mindre antal stora publika byggnader med mycket besökare och stora ytor, såsom Kulturhuset, Stadsbiblioteket och inte minst Stadshuset. Dessa byggnader är av kulturhistoriskt värde vilket gör att kostnaderna för renoveringar inte går att jämföra med andra byggnader som ofta jämförs i generella nyckeltal. Med byggnader som har kulturhistoriskt värde krävs även ett omfattande arbete i planeringen av underhållsåtgärder. Det största antalet byggnader är mindre byggnader såsom villor, fritidshus och parklekar.

Mål

Målet är att bibehålla värdet på fastighetsportföljen genom att skapa en underhållsplan för fastighetsnämndens byggnader som är tydlig och översiktlig. Detta är en viktig faktor för att få en plan som är lätt att arbeta med och prioritera så att rätt åtgärder görs vid rätt tidpunkt.

Åtgärder och metod

För att uppnå de uppsatta målen kommer våra medarbetare utöver att genomföra projekten även planera för de framtida åtgärderna som behöver genomföras för att byggnaderna ska bibehålla sitt värde. Samtliga enheter på kontoret är involverade i att skapa en helhetsbild av det totala underhållsbehovet.

När det gäller den långsiktiga planeringen av underhållsåtgärder så arbetar kontoret med periodiseringar. Detta innebär att när en åtgärd är gjord planerar vi in när det är dags att genomföra åtgärden nästa gång eller om det krävs mindre åtgärder med kortare intervall.

Strukturen för prioritering av underhållsåtgärder är att säkerhet, byggnadstekniska åtgärder och nödvändiga myndighetskrav prioriteras.



Strukturen i planeringen innebär att kontorets medarbetare, när de är på plats vid byggnaden, går igenom ett byggnadsinformationsdokument, se bilaga 2, som är framtagen för samtliga tekniska funktioner i våra byggnader. Dokumentet är utformat med byggnadsinformation och branschens standardrubriker för byggnadens funktionsdelar. Projektledaren sammanställer sedan all information från de byggnader som är besökta till kontorets system för underhållsplanering, LEB. I detta system bildas sedan hela sammanställningen av kontorets underhållsbehov. Kostnaderna för åtgärderna är erfarenhetsuppskattade enligt liknande genomförda projekt. Det som slutligen avgör kostnaden är marknadens prissättning och konkurrenssituationen efter genomförda upphandlingar.

Underhållsplaneringen är ett löpande arbete och det som tagits fram till 2010 års utgång kommer att utgöra underlag för framtida planering.

Kontorets arbetar med att kategorisera fastighetsbeståndet vilket kommer att göra underhållsplaneringen mer tydlig. I arbetet med kategoriseringen tas även nyckeltal fram för uppskattade kostnader för planerade underhållsåtgärder i de olika kategorierna.

Slut