

Tekniska servicenämnden

Telefon
0141-22 24 87
Mobiltelefon
070-573 82 93
Telefax

e-postadress
stefan.a.johansson@motala.se

Diarienummer 19/TSN 0034

Lokalrevision 2018

Sammanfattning

Lokalrevision 2018 genomförs kommun-koordinerat enligt ny arbetsmodell och struktur fastställd i riktlinjer för kommunens lokalförsörjningsprocess. Kommunens lokalstrategi sammanställer en kommungemensam lokalförsörjningsplan utifrån nämndernas lokalrevisioner.

Lokalrevisionen genomförs utifrån ett verksamhetsperspektiv där lokalbehov identifieras. Lokalbehov kan innebära behov av finansiering som då ska lyftas in i kommande Mål och resursplan (MoR). Det kan exempelvis avse en ökad lokalkostnad; en förstudie för att utreda alternativa lösningar eller ett investeringsbehov för byggnationer av fastigheter och lokaler.

Utifrån lokalrevisionen 2018 kan man dra följande slutsatser:

1. Finansiering/ekonomi

Inga finansieringsbehov är i dagsläget identifierade för att kunna lyftas till MoR 2020 med anledning av lokalrevisionen 2018. Finansieringsbehov kan dock uppkomma vartefter vi går vidare med utredningar etc. Detta får hanteras inom ramen för kommande budgetar.

2. Utredningar/beslut

Behov av att gå vidare med Delfinvägen utifrån nya förutsättningar och genomförd förstudie. Utreda och besluta om fastigheten med växthusen på Sandåsgatan. Utreda status av parkeringshuset Akasian och vad som behöver göras.

3. Samordning

Ökad samordning med beställande verksamheter avseende måltidsverksamhetens kök, matsalar och andra serveringsytor t.ex. förskolor och skolor. Detsamma gäller städpersonalen där lokaliteter, personalutrymmen och förråd tillhandahålls av beställande verksamheter.

4. Avtal/överenskommelser

Tekniska serviceförvaltningen framtida lokalbehov påverkas av inriktning och omfattning i uppdrag från beställande förvaltningar. För att säkerställa en bra och långsiktig lokalförsörjning till dessa verksamheter bör olika överenskommelser eller avtal formaliseras mellan förvaltningarna, d.v.s. beställare och leverantör. Pågående förhandling med regionen om tillagningsköket Västgyllen på lasarettet.

Förslag till beslut

Tekniska servicenämnden godkänner föreliggande lokalrevision 2018 för tekniska serviceförvaltningen.

Bakgrund

Lokalrevision 2018 genomförs kommun-koordinerat enligt ny arbetsmodell och struktur fastställd i riktlinjer för kommunens lokalförsörjningsprocess. Varje förvaltning genomför en lokalrevision som godkänns av respektive nämnd i februari. Kommunens lokalstrateg sammanställer en kommungemensam lokalförsörjningsplan utifrån nämndernas lokalrevisioner, vilken beslutas i kommunstyrelsen i mars.

Då vi upprättar en lokalrevision enligt nya riktlinjer och struktur så har arbetet präglats av inhämtande och sammanställande av material, kunskap och behov. Allt eftersom lokalrevisionerna årligen uppdateras så får vi ett bättre underlag inför beslut med allt bättre framförhållning. Fortsättningsvis kommer lokalrevisionen senast beslutas i nämnden i november respektive i kommunstyrelsen i december varje år.

Lokalrevisionen bör fokusera på behovet medan lösningen är nästa frågeställning. Lösningen kan till exempel vara omflyttningar inom kommunen, inhyrning eller byggnation. Det kan även innebära att en finansieringsfråga behöver hanteras i kommande Mål- och resursplan. Finansiering kan till exempel avse förstudier och i förlängningen byggnationer.

- Verksamhetsperspektiv
Lokalrevisionen genomförs utifrån ett verksamhetsperspektiv men kompletteras med material kring förstudier och teknisk status på lokaler/fastigheter etc.
- Lokalbehov
Lokalrevisionen identifierar lokalbehov (*ökning, minskning, förändring*) som eventuellt behöver tas med i Mål och resursplan (MoR) för 2020 eller framtida MoR:er då en vidare hantering behöver finansieras. Det kan exempelvis avse en ökad lokalkostnad; en förstudie för att utreda alternativa lösningar eller ett investeringsbehov för byggnationer av fastigheter och lokaler.

Lokalrevisionen identifierar också lokalbehov som kräver andra insatser till exempel underhåll av fastighet, ombyggnationer, omflyttningar, tillfälliga och tillkommande behov som kan lösas inom befintliga lokaliteter eller via begränsade insatser. Dessa ger underlag till en lokalbehovsanmälan som löpande behandlas i kommunens lokalstyrgrupp.

Särskilt om vatten- och avfallsverksamheten inom tekniska serviceförvaltningen. Taxefinansierad verksamhet hanteras inte inom ramen för lokalrevision 2018. Separat lokalrevision kommer upprättas vid senare tillfälle och beslutas av Motala-Vadstena Vatten och avfallsnämnd. Verksamhet bedrivs i nuläget i egna lokaler på Karshults reningsverk och Tuddarps avfallsanläggning samt i kommungemensamma lokaler på Delfinvägen.

Nybyggnationer på Karshults reningsverk och Tuddarp avfallsanläggning innebär att all verksamhet senast under hösten 2019 omlokaliseras till de dessa platser vilket påverkar verksamhet på till exempel Delfinvägen.

Sammanställning över tekniska servicenämndens verksamheter

- 1.1 Förvaltningschef & stab
- 1.2 Gata & Park verksamhetsområde
- 1.3 Fastighetsverksamheten
- 1.4 Städverksamheten
- 1.5 Måltidsverksamheten

1.1 Förvaltningschef & stab

Området utgörs av förvaltningschef samt stab, totalt 4 personer.

1.1.1 Nuläget för verksamhetsspecifikt område

Centrala kontorslokaler i kommunhuset för 4 personer, andra våningsplanet.

1.1.2 Större planerade eller pågående lokalförändringar inom verksamhetsområdet

HR/ekonomer/controller (4 personer) övergick till gemensam ledningsförvaltning (GLF) 1 januari 2019. Tillsvidare sitter dessa fyra kvar i sina kontor men ansvaret är GLF:s. Dessa yrkesprofessioner ska även i fortsättningen arbeta tillsammans med förvaltningen.

1.1.3 Befolkningsutveckling verksamhetsspecifikt område

Påverkar inte direkt stabens behov.

1.1.4 Behov av utökat antal platser för verksamhetsområdet – prognos

Inget behov.

1.1.5 Behovsanalys

Inget behov.

1.1.6 Lösningförslag

Lokaliseringsfrågan för de personer som kan påverkas av den kommunövergripande organisationsförändringen, dvs. controller, ekonomer och personalkonsult får hanteras av GLF i samverkan med övriga förvaltningar.

1.2 Gata & Park verksamhetsområde

Verksamhetsområdet utgörs fr.o.m. 1 januari 2019 av en verksamhetschef och två enhetschefer för drift- och anläggningsenheterna, totalt ca 58 ordinarie personal samt ca 16 personer som är säsonganställda.

Gata & Parks planeringsenhet om 13-15 person övergick till gemensam samhällbyggnadsförvaltningen (SBF) 1 januari 2019. Är lokaliserade till kontorslokaler i kommunhuset, andra våningsplanet.

1.2.1 Nuläget för verksamhetsspecifikt område

Drifts- respektive anläggningsenhetens personal finns på fastighet vid Delfinvägen. Där finns kontor med större gemensamhetsutrymmen (konferensrum, matsal mm), garage, verkstad, lager och utomhusytor. Kontorslokaler för 18 personer i huvudbyggnad (Hus A). Övrig ordinarie personal uppgår till ca 40 stycken sedan tillkommer säsonganställd personal vilket är ca 16 personer under ungefär 6 månader om året. Dessa nyttjar övriga delar av fastighetens lokaler och har tillgång till gemensamhetsutrymmen i huvudbyggnaden.

1.2.2 Större planerade eller pågående lokalförändringar inom verksamhetsområdet

På Delfinvägen återfinns också fastighets driftsenhet respektive delar av vatten- och avfallsverksamheten. Den sistnämnda verksamheten lämnar Delfinvägen under 2019.

Under 2016 slutfördes "Förstudie Delfinvägen". Den syftade till att redovisa förutsättningarna och möjligheterna till fortsatt verksamhet på Delfinvägen och specifikt huvudbyggnaden (Hus A). Förstudien identifierade upprustningsbehov av lokalerna samt en inventering av behov, t.ex. yta och lokalanpassningar. Inga ytterligare beslut har tagits i frågan.

Växthusen – fastighet på Sandåsgatan: Växthusen användes tidigare för odling av växter/blommor. Numera vinterförvaring av växter och utrustning, mottagning av gods, jordmassor etc. Ingen personal stadigvarande på plats. Verksamhetschef har i verksamhetsanalyser indikerat någon slags avveckling eller alternativ användning för annan verksamhet.

Verksamheten har också ansvar för parkeringshuset Akasian som ligger invid kommunhuset. Det finns underhållsbehov på Akasian, hur omfattande behovet är vad lösningen blir får vidare utredningar visa.

1.2.3 Befolkningsutveckling verksamhetsspecifikt område

I det korta perspektivet påverkas inte verksamheten av befolkningsutvecklingen. Över tid innebär en positiv befolkningsutveckling och medföljande byggnationer en utökad omfattning av gatu- och parkuppdragen.

1.2.4 Behov av utökad antal platser för verksamhetsområdet – prognos

Inget större förändrat behov är aviserat. Antalet personal är beroende på omfattning av gatu- och parkuppdragen som planeringsenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen beställer.

1.2.5 Behovsanalys

Genomförd förstudie på Delfinvägen visar på upprustningsbehov. Förändrade förutsättningar då vatten- avfallsverksamheten flyttar under 2019. Dessutom påverkas driftsenheten av ekonomiska och organisatoriska förändringar. Tidigare tilldelades verksamheten ett årligt anslag. Nu kommer planeringsenheten inom nya samhällsbyggnadsförvaltningen beställa genomförandet av gatu- och parkuppdraget vilket på sikt kan innebära förändringar av uppdragens inriktning och omfattning, därmed kanske andra behov av lokaler.

1.2.6 Lösningförslag

Med utgångspunkt från förstudien Delfinvägen uppdatera förutsättningarna och behov för att sedan gå vidare med en långsiktig lösning med ändamålsenliga lokaler anpassade till verksamhetens uppdrag och omfattning.

Utreda och besluta om fastigheten med växthusen på Sandåsgatan.

1.3 Fastighetsverksamheten

Verksamhetsområdet utgörs av en verksamhetschef och två enhetschefer för fastighetsförvaltning, och driftsenhet. Fastighetsförvaltningen är ca 15 personer och driftsenheten är ca 18 personer.

1.3.1 Nuläget för verksamhetsspecifikt område

Centrala kontorslokaler i inhyrda lokaler på Långbackagatan för ca 15 personer inom fastighetsförvaltning.

Driftsenhetens personal finns på fastighet vid Delfinvägen i byggnad (Hus E). Tre kontorsplatser samt huvudsaklig verksamhet i snickerilokal. Även tillgång till huvudbyggnad (Hus A) där främst gata och parks verksamhet är lokaliserad.

Under 2016 slutfördes "1908 Förstudie Delfinvägen". Den syftade till att redovisa förutsättningarna och möjligheterna till fortsatt verksamhet på Delfinvägen och specifikt kring huvudbyggnad (hus A). Förstudien identifierade även upprustningsbehov av lokalerna samt en inventering av behov, t.ex. yta och lokalanpassningar. Inga ytterligare beslut har tagits i frågan.

1.3.2 Större planerade eller pågående lokalförändringar inom verksamhetsområdet

Förstudien av Delfinvägen visar att det finns behov inom driftsenheten som bör drivas vidare.

1.3.3 Befolkningsutveckling verksamhetsspecifikt område

I det korta perspektivet påverkas inte verksamheten av befolkningsutvecklingen. Över tid innebär en positiv befolkningsutveckling och medföljande förändringar och byggnationer en ökad omfattning av uppdraget.

1.3.4 Behovet av nytt antal platser för verksamhetsområdet – prognos

Inget behov finns för närvarande.

1.3.5 Behovsanalys

Vissa önskemål från driftsenheten avseende verksamheten på Delfinvägen har uttryckts i förstudien, bland annat en mekanisk verkstad och förråd för specialmaskiner. Detta har dock inte aviserats av verksamhetschef i samband med lokalrevisionen.

1.3.6 Lösningförslag

Invänta vidare hantering av förstudien på Delfinvägen då denna behöver uppdateras med nya förutsättningar och behov för att sedan gå vidare med en långsiktig lösning med ändamålsenliga lokaler anpassade till uppdrag och omfattning

1.4 Städverksamheten

Verksamhetsområdet utgörs av verksamhetschef, två enhetschefer samt städpersonal, ca 90 st.

1.4.1 Nuläget för verksamhetsspecifikt område

Centrala kontorslokaler i kommunhuset för 4 personer i kommunhuset samt förrådsutrymme, bottenvåning (överförmyndarkansliets tidigare lokaler). Bemannas för närvarande av 3 personer (verksamhetschef och två enhetschefer).

För städpersonal tillhandahålls lokaliteter personalutrymmen, förråd m.m. av beställande verksamheter, främst förskolor, skolor och kommungemensamma administrativa lokaler.

1.4.2 Större planerade eller pågående lokalförändringar inom verksamhetsområdet

Inga planerade eller pågående förändringar

1.4.3 Befolkningsutveckling verksamhetsspecifikt område

Städverksamheten påverkas indirekt av befolkningsutveckling genom främst bildningsförvaltningens behov att förändra verksamhet, antalet kvadratmeter.

1.4.4 Behov av utökat antal platser för verksamhetsområdet – prognos

Inget behov för närvarande

1.4.5 Behovsanalys

Städverksamheten är nöjda med sina kontorslokaler, men verksamheten behöver inte vara i ett så centralt läge såsom i kommunhuset.

För städpersonal däremot tillhandahålls lokaliteter, personalutrymmen, förråd etc. av beställande verksamheter, varvid förutsättningar och behov varierar. Ingen särskild genomgång av dessa lokaler i denna lokalrevision. Behov att genomlysas detta i kommande lokalrevisioner i samverkan med övriga förvaltningar

1.4.6 Lösningförslag

Förvaltningschef förordar att städ- och måltidsverksamhetens ledningsfunktioner och administration lokaliseras tillsammans, det är dock ej nödvändigt med centrala kontorslokaler.

En gemensam lokalisering tillsammans med fastighetsverksamheten kan också vara ett vägval, för fastighet kan dock behovet av centrala kontorslokaler kvarstå och bör utredas i sådant fall.

Särskild genomgång i kommande lokalrevisioner bör genomföras av städpersonalens lokaler i samverkan med beställande verksamheter.

1.5 Måltidsverksamheten

Verksamhetsområdet utgörs av en verksamhetschef och fem enhetschefer samt två inom administration. Huvuddelen av personalen ca 140-150 personer arbetar i tillagnings- och mottagningsköken.

1.5.1 Nuläget för verksamhetsspecifikt område

Kontorslokaler för ledning och administration om totalt åtta personer på Västgyllen (lasarettsköket) i regionens lokaler. Kontorslokalerna är uppbyggda i lasarettsmatsalen och är inte bra utifrån ett arbetsmiljöperspektiv. Personal delar på små kontor, ett ständigt brus från matsalen och inga gemensamhetsutrymmen för möte intervjuer etc. Behov av nya kontorslokaler då Västgyllen ska byggas om.

Västgyllen är ett större tillagningskök där det tillagas mat till regionen enligt avtal samt till kommunens verksamheter, mottagningskök, trygghetsboenden och äldreboenden.

Övriga tillagnings- och mottagningskök är i huvudsak placerade ute hos beställande verksamheter. En genomgång visar att förutsättningar och behov i dessa kök varierar. Ett problem som lyfts av enhetscheferna är tillagning till många gäster som också ska serveras under kort tid. Varken kök eller matsalar är alltid anpassade att hantera detta på ett bra sätt. För att öka elevkapacitet installeras tillfälliga paviljonger på vissa förskolor/skolor Detta orsakar ytterligare hög belastning på befintliga kök och serveringsutrymmen. Ibland ska även köken inhysas i paviljonger och då uppstår ytterligare problem, t.ex. bristande ventilation och ej anpassade avlopp. Personloutrymmen är i vissa fall också begränsade.

1.5.2 Större planerade eller pågående lokalförändringar inom verksamhetsområdet

Västgyllen ska byggas om, troligen under 2020 och det pågår förhandlingar med regionen om ett nytt hyresavtal. Kontorslokalerna på Västgyllen försvinner helt i samband ombyggnaden. Under byggnationstiden hanteras köksverksamheten med tillfälliga lösningar som utreds inom projektet.

1.5.3 Befolkningsutveckling verksamhetsspecifikt område

Påverkas genom beställande verksamheters behov.

1.5.4 Behov av nytt antal platser för verksamhetsområdet – prognos

Tillfälligt behov utifrån ombyggnation på Västgyllen – utreds inom projektet.

1.5.5 Behovsanalys

Behov av nya kontorslokaler i samband ombyggnad på Västgyllen då kontoren helt försvinner. Lokalbehovsanmälan upprättad 2017, men har ej kommit i skarpt läge ännu. Om möjligt tidigare lägga flytt då kontorslokalerna inte är bra utifrån ett arbetsmiljöperspektiv.

1.5.6 Lösningsförslag

Måltidsverksamhetens ledningsfunktion behöver nya lokaler, en uppdaterad lokalbehovsanmälan lämnas till kommunen lokalstyrgrupp för vidare hantering och prioritering. Förvaltningschef förordar att måltids- och städverksamhetens ledningsfunktioner och administration lokaliseras tillsammans, det är ej nödvändigt med centrala kontorslokaler. En gemensam lokalisering tillsammans med fastighetsverksamheten kan också vara aktuell, där kan dock behovet av centrala kontorslokaler kvarstå och bör utredas i sådant fall.

Ekonomiskt anslag är beviljat till beställande verksamheter för den preliminära utökade hyresnivån på Västgyllen. Köksverksamheten under byggnationstiden på Västgyllen utreds vidare inom projektet. För övriga tillagnings- och mottagningskök bör en särskild genomgång ske i samverkan med beställande förvaltningar. Utgångspunkten är tidigare lokalrevisioner och en uppdatering av läget i köken.

Särskilt om specifika lokaler/fastigheter	Sammanfattning av nuläge och behov/förändringar inom specifika lokaler/fastigheter
Centrala kontorslokaler i kommunhuset	I samband med organisationsförändringar för planeringsenheten och några stabsfunktioner så övergår ansvaret för dessa kontorsplatser till andra förvaltningar. Städverksamhetens ledning sitter i dagsläget i kommunhuset men kan lokaliseras tillsammans med måltidsverksamheten, då det inte är nödvändigt med ett central läge.
Västgyllen	Storköket på lasarettet kommer att byggas om och anpassas till verksamhetens behov. Kontorslokaler försvinner om lokalbehov uppstår för måltidsverksamhetens ledning. Verksamheten är delaktig i projektet och samtidigt förhandlas om ett nytt hyreskontrakt med regionen. Ekonomiskt anslag är beviljat för den preliminära utökade hyresnivån. Inom projektet utreds olika provisoriska lösningar under byggnationstiden.
Delfinvägen	Flera av förvaltningens verksamhetsområden har anknytning till Delfinvägen. Vatten- och avfall flyttar från fastigheten under 2019 Driftsenheten påverkas av ekonomiska förändringar då planeringsenhetens inom samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att styra verksamhetens uppdrag avseende inriktning och omfattning. Förstudie Delfinvägen genomförd våren 2016 för att se över kommande behov. Förslagsvis påbörjas vidare hantering av förstudien då den behöver uppdateras med nya förutsättningar och behov. Därefter kan beslut tas om en långsiktig lösning med ändamålsenliga lokaler anpassade till verksamhetens uppdrag och omfattning.
Växthuset	Växthuset – fastighet på Sandåsgatan: Växthuset användes tidigare för odling av växter/blommor. Numera vinterförvaring av växter och utrustning, mottagning av gods, jordmassor etc. Ingen personal stadigvarande på plats. Verksamhetschef har i verksamhetsanalys indikerat någon slags avveckling eller alternativ användning för annan verksamhet.
Parkeringshus Akasian	Det finns underhållsbehov på Akasian, hur omfattande behovet är vad lösningen blir får vidare utredningar visa.

Verksamheter och förvaltningar	Lokaler/fastigheter där samordning bör ske med andra förvaltningar eller verksamheter
Förvaltningschef & stab	Lokaliseringsfrågan för de fyra i staben som övergår till verksamhetsstöd får hanteras i samverkan mellan GLF och övriga förvaltningar som påverkas på liknande sätt.
Gata & Park	Lokaliseringsfrågan för planeringsenheten personal som övergår till ny organisation får hanteras av samhällsbyggnadsförvaltningen. Samordning mellan de verksamheter som berörs av lokalerna på Delfinvägen
Fastighetsverksamheten	Samordning av centrala kontorslokaler avseende inhyrda lokaler på Långbackagatan där även bildnings- och socialförvaltningen har verksamhet.
Städverksamheten	Städverksamheten är en intressant i många av kommunens lokaler. För städpersonal tillhandahålls lokaliteter, personalutrymmen, förråd m.m. av beställande verksamheter. Ingen särskild genomgång av dessa i denna lokalrevision. Behov att genomlysas detta i kommande lokalrevisioner i samverkan med övriga förvaltningar
Måltidsverksamheten	Samordning med beställande verksamheter avseende kök, matsalar och andra serveringsytor i förskolor och skolor. Förändringar i uppdrag kan innebära förändrade behov. Dessa behov kan komma att behöva arbetas in i respektive förvaltnings lokalrevisioner.

Slutsatser

Utifrån lokalrevisionen 2018 kan man dra några slutsatser som delas in i fyra områden.

1. Finansiering/ekonomi

Inga finansieringsbehov är i dagsläget identifierade för att kunna lyftas till MoR 2020 med anledning av lokalrevisionen 2018. Finansieringsbehov kan dock uppkomma vartefter vi går vidare med utredningar etc. Detta får hanteras inom ramen för kommande budgetar.

2. Utredningar/beslut

Behov av att gå vidare med Delfinvägen utifrån nya förutsättningar och genomförd förstudie. Utredda och besluta om fastigheten med växthusen på Sandåsgatan.

Utredda status av parkeringshuset Akasian och vad som behöver göras.

3. Samordning

Ökad samordning med beställande verksamheter avseende måltidsverksamhetens kök, matsalar och andra serveringsytor t.ex. förskolor och skolor. Detsamma gäller städpersonalen där lokaliteter, personalutrymmen och förråd tillhandahålls av beställande verksamheter.

4. Avtal/överenskommelser

Tekniska serviceförvaltningen framtida lokalbehov påverkas av inriktning och omfattning i uppdrag från beställande förvaltningar. För att säkerställa en bra och långsiktig lokalförsörjning till dessa verksamheter bör olika överenskommelser eller avtal formaliseras mellan förvaltningarna, d.v.s. beställare och leverantör. Pågående förhandling med regionen om tillagningsköket Västgyllen på lasarettet.

Fredrik Feldt
Förvaltningschef

Stefan Johansson
Verksamhetscontroller

Beslutsexpediering

Tobias Löfstedt, Lokalstrateg
Verksamhetscontroller

Godkänt av: Fredrik Feldt
Titel: Förvaltningschef
Datum: 2019-02-07