

BESTILLING TIL KOMMUNEDIREKTØREN fra KonSek den 6.12.24. vedr. K.SAK 68/24

Kontrollutvalget i Frøya kommune fattet i sak 47/24 den 4.12.24. slikt vedtak:

1. *Arbeidet med prosjektplan for forvaltningsrevisjon Eiendomsforvaltning stoppes inntil videre.*
2. *Kontrollutvalget bestiller en orientering fra kommunedirektøren om kommunestyrets sak 68/24 sammenholdt med problemstillingene:*
 - *Hva er de økonomiske rammebetingelsene for drift og vedlikehold av kommunens bygninger, veier og kaianlegg.*
 - *Hvilke mål og strategier ligger til grunn for forvaltningen av kommunens eiendommer (også tomter) og blir strategiene fulgt?*
 - *Hvordan prioriteres hvilke bygg som skal vedlikeholdes?*
 - *Har kommunen et system for å ivareta et langsiktig, planmessig og verdibevarende vedlikehold?*
 - *I hvilken grad vurderes det å avhende bygningsmasse?*

Tilsvaret fra Kommunedirektøren:

I forbindelse med behandling av sak om vedlikehold av kommunale bygninger fattet kommunestyret følgende vedtak i sak 68/24:

Kommunestyrets behandling av sak 68/2024 i møte den 20.06.2024:

Vedtaket

1. *Kommunestyret vedtar vedlikeholdsplan kommunale bygg og anlegg jfr vedlagte tiltaksplan for kommunale bygg og anlegg for perioden 2025-2028.*
2. *Tiltak som framlagt i planen innarbeides i økonomiplanen for perioden 2025-2028.*
3. *Vedlikeholdsplanen rulleres årlig i forbindelse med kommunens behandling av budsjett- og økonomiplan.*
4. *Kommunedirektøren bes fremme en sak med oversikt over kommunens eiendommer og tomter, med en vurdering av hva som kan avhendes. Saken bes fremmet innen årsskiftet 2024/2025.*

Enstemmig.

Behandling: Følgende forslag til nytt pkt i vedtaket ble fremmet av borgelig gruppe: 4. Kommunedirektøren bes fremme en sak med oversikt over kommunens eiendommer og tomter, med en vurdering av hva som kan avhendes. Saken bes fremmet innen årsskiftet 2024/2025.

Kommentar til vedtakets pkt. 2:

På grunn av kommunens økonomiske situasjon i relasjon til Robust 2026 er det ikke innarbeidet avsetning av midler som forutsatt.

Kommentar til vedtakets pkt. 4:

På grunn av arbeidsmengde og tilgang på ressurser er det ikke fremlagt sak med oversikt over kommunens eiendommer og tomter og hva som kan anvendes, men dette er en pågående prosess hvor det vil bli fremlagt sak i løpet av våren 2025.

Pkt. 2. kulepunkt 1 – Det tildeles årlig midler til vedlikehold av bygninger og anlegg samt at det ligger som en fast tildeling i økonomiplanperioden. Det har de senere år vært dedikert midler til vedlikehold av bygninger fra havbruks-/disposisjonsfond i en størrelsesorden på 2 millioner. Det avsettes årlig midler til drift og vedlikehold av kommunale veier (snøbrøyting, beredskapsgodtgjørelse, grusing) på 1.6 mill. Det har i de senere år årlig blitt avsatt investeringsmidler til oppgradering av kommunale veier for asfaltering av grusveier samt oppgradering/reasfaltering av eksisterende asfalterte veier.

Vedlikehold av kommunale kaier gjennomføres i stor grad av de inntekter vi får inn ved kaileie. Det vil komme en politisk sak på kapitalbehov for vedlikehold og oppgradering av kommunale kaier og bruer i løpet av den nærmeste framtid– p.t. pågående prosess med dette.

Pkt. 2. kulepunkt 2 – Det vises til saksframlegget i saken hvor det er lagt til grunn hvilke strategier og mål som bør følges mtp drift og vedlikehold samt avhending av kommunal eiendomsmasse.

Store verdier – stort ansvar

Frøya kommune har en stor eiendomsportefølje innenfor bygg, anlegg og eiendommer og Kommunedirektøren ser det formålstjenlig å få utarbeidet en strategisk og langsiktig plan for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunale bygg.

Kommunens eiendom er en stor og viktig del av kommunens realkapital. I tillegg, som et sentralt element er det å kunne gi gode tjenester og boliger til kommunens innbyggere og brukere, samt gode, effektive og sikre arbeidsforhold for kommunens ansatte et viktig perspektiv.

Kommunen har i kommuneplanen fastsatt målsetninger i energi- og klimaplan, stedsutvikling og folkehelseperspektiv som omhandler kommunens eiendommer og bygninger.

Frøya kommunes plan for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens bygg er en plan som skal være en del av kommunens økonomiplan og hvor tiltaks- og handlingsdel skal rulleres årlig.

Planen skal kunne gi brukere, politikere, administrasjon og andre samarbeidsparter innsyn i tilstand og planlagte tiltak i kommunens bygningsmasse.

Planen skal også vise hvordan FDVU-arbeidet er organisert og hvilke fokusområder som er aktuelle for planperioden.

Kartleggingen og de prioriteringer som er anbefalt i vedlikeholdsplanen får fram det faktiske behov og kostnader for et ønsket vedlikehold samt bidra til å planlegge og gjennomføre vedlikehold mere systematisk.

Denne vil også være et ledd i mere profesjonell drift og effektivt vedlikehold.

Miljøaspektet skal stå sentralt i vedlikeholdsarbeidet og fokusområder i planen rettes

mot inneklima som utskifting av ventilasjonsanlegg, utskifting vinduer, utskifting tak, kledning, etterisolering og led-belysning.

Videre må vilkår i byggteknisk forskrift (TEK17) følges der det utføres utbedrings- og rehabiliteringsarbeider. Her tenkes det spesielt på at universell utforming og energikravene må følges.

En optimal kartlegging etter NS3424-standarden er ikke benyttet ved denne kartleggingen da den er såpass omfattende og kostnadskrevende at dette ikke har vært mulig innenfor den tidsramme som er lagt til grunn for denne rapporten.

Vi har dog benyttet denne standarden som et utgangspunkt med å bedømme bygg og anlegg med en tilstandsvurdering som indikerer tilstandsgrad (TG) fra 0 – 3.

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for kommunale bygninger som er behandlet og vedtatt av kommunestyret i juni 2024.

Planen viser en kartlegging av tilstand og vedlikeholdsbehov og hvor det i forslaget er framlagt kapitalbehov for å kunne få gjennomført etterslep på vedlikehold samt hvilke boliger som kan avhendes (selges).

Det er pågående arbeider med en helhetlig oversikt over ledige tomter som vil bli lagt på hjemmesiden og samtidig bli profilert gjennom media.

Det vil legges føringer på strategiske valg som drøftes politisk i forkant.

Pkt. 2 – kulepunkt 3 – Det er i vedlikeholdsplanens tiltaksdel lagt føringer på hvilke bygninger som skal prioriteres i økonomiplanperioden 2025-2028. I tillegg prioriteres løpende feil og mangler som ikke kan forutses og avvik som meldes ved tilsyn ved brannsyn, miljørettet helsevern og Arbeidstilsynet.

Pkt. 2 – kulepunkt 4 – Kommunen har et FDV-system (forvaltning, drift og vedlikehold) LAFT som benyttes til planlegging og utførelse av oppgaver på bygg og anlegg. Her blir det meldt inn forhold fra brukere, kontrolloppgaver, utførte oppgaver og lagt inn intervaller på planlagt/ønsket vedlikehold. Systemet brukes også til dokumentasjon og planlegging i daglig drift.

Utdrag vedr dette systemet i saksframlegget:

Kommunen gikk til innkjøp av FDV-system i 2017 men hvor dette ikke ble tatt i bruk før i 2021 med innlegging av informasjon på kommunale bygg. Det gjenstår fortsatt registrering av ulike parametere da oppbygging av systemet har et stort og krevende omfang. FDV-system for kommunale bygg og anlegg er en forutsetning for å kunne utøve digital kommunikasjon mellom aktørene i systemet. Målsettingen er å ha komplett oversikt over alle detaljopplysninger på bygg og anlegg som f.eks. tilstand, utbedringer, avtaleparter, brukermeldinger, FDV-dokumentasjon på nye og eksisterende bygningsmasse osv. Dette gir en oversikt over behovene for utbedringer og har også historikk på utførte oppgaver. Systemet har i tillegg et årshjul som gir varsel om oppgaver som er gjentakende og har frister for utførelse.

Pkt. 2 – kulepunkt 5 – Det er en fortløpende oppgave å se på mulighetsrommet for avhending av kommunal eiendom. P.t. har vi pågående prosess med å avhende 6 boliger i forbindelse med prosjektet «leie til eie». Det pågår kartlegging om avhending av flere kommunale boliger, men p.t. er det ikke framlagt forslag på hvilke eiendommer som foreslås solgt i det videre løp.

