



Notat

Indstilling til distriktsinddeling på Ejendomsområdet i Nyborg Kommune

Dette notat indeholder et forslag til distriktsinddeling. Notatet skal ses i sammenhæng med de øvrige planlagte leverancer fra Arbejdsgruppen Ejendomsportefølje og Samarbejde, der på forskellig vis har fokus på de nyoprettede distrikter:

- Leverance vedrørende forslag til den samlede samarbejdsorganisation samt specifikt organiseringen af de enkelte distrikter
- Leverance vedrørende fastlæggelse af de fremadrettede samarbejdsmodeller mellem de enkelte ejendomme og den centrale ejendomsenhed, hvor en væsentlig del af opgaven er placeret og udmøntet i de enkelte distrikter
- Leverance vedrørende den samlede organisering af ejendomsområdet i Nyborg Kommune med fokus på ansvars- og kompetencefordelingen i formulering og udmøntning af en samlet strategisk tilgang for ejendomsområdet i Nyborg Kommune.

Forslag til distriktsinddeling

Arbejdsgruppen Ejendomsportefølje og Samarbejde har drøftet fordelingen af kommunens ejendomme med det formål at beskrive en hensigtsmæssig distriktsinddeling af ejendomsområdet. Drøftelserne af ejendomsdistrikterne har taget udgangspunkt i en analyse af Nyborg Kommunes ejendomme. Arbejdsgruppen har behandlet tre forskellige modeller for distriktsinddeling med opdeling af Nyborg Kommune i hhv. to, tre og fire distrikter.

Arbejdsgruppen indledte arbejdet med distriktsinddelingen med at opstille en række kriterier for, hvad "et distrikt skulle kunne" for at fungere som et effektivt og robust organisatorisk niveau i den samlede organisering af ejendomsområdet. Der blev fastlagt fire overordnede kriterier med en række underliggende vurderingsområder. De fire vurderingsområder har været:

- Kriterier i relation til distrikternes **geografi**
- Kriterier i relation til distrikternes **ejendomme**
- Kriterier i relation til distrikternes **opgaver**
- Kriterier relation til distrikternes **styring/organisering**

Eksempler på underliggende kriterier for distriktsinddelingen er den geografiske spredning af ejendomme i kommunen, antallet af ejendomme i hvert distrikt, herunder ikke mindst antallet af skoler og plejecentre, som udgør de store enheder med brede opgavefelter af både ejendoms- og serviceopgaver. Et andet kriterium er, at afstanden mellem ejendommene i det enkelte distrikt – af hensyn til transporttid – ikke må blive for stor. Endvidere har der været fokus på antallet af teknisk-/servicepersonale i de kommende distrikter med hensyn til at sikre en faglig og normeringsmæssig robusthed i de enkelte distrikter.

Arbejdsgruppen indstiller i enighed, at ejendomsområdet inddeles i 3 distrikter, som er illustreret i bilag 1. Arbejdsgruppen er enig om, at distrikternes endelige grænser kan finjusteres, i det omfang det vurderes at være hensigtsmæssigt, ved at flytte enkelte ejendomme, så de røde linjer på kortet eventuelt følger yderligere hensyn til eksempelvis skoledistrikter/ældre-distrikter/øvrige relevante distriktsgrænser. Endvidere kan det i det kommende forberedelsesarbejde vise sig, at en eller flere ejendomme kan flyttes mellem distrikterne, hvis det af øvrige årsager skulle være relevant.

Arbejdsgruppen påpeger, at indstillingen om 3 distrikter dækker over en beslutning, der er taget i bevidsthed om, at der er fordele og ulemper ved de tre distriktsforslag. Den brede tilgang til vurderingskriterierne gør naturligt, at et mindre distrikt som ved en opdeling i to distrikter kan have en række stordriftsfordele. Men også med risiko for en manglende nærhed til den enkelte ejendomme – specielt i en opstartsfasen. Omvendt kan et mindre distrikt, ved en model med fire distrikter, netop vurderes højt på nærhed – men med risiko for at mangle volumen og dermed robusthed på både faglige kompetencer og normeringen af teknisk-/servicepersonale i det enkelte distrikt.

Arbejdsgruppen vurderer, at en opdeling i 3 distrikter vil være en hensigtsmæssig struktur, hvor det blandt andet vil være muligt at udnytte en række stordriftsfordele omkring anvendt materiel, personalekompetencer samt opgavevolumen på tværs af ejendomstyper. Ligeledes vil de 3 lokale geografier kunne sikre en tilstrækkelig nærhed og et kendskab til ejendommene – herunder ejendommenes brugere. Med afsæt i den nuværende normering og placering af de tekniske servicepersonale er det arbejdsgruppens vurdering, at de 3 distrikter bemandingsmæssigt vil være tilstrækkeligt robuste til at løse de planlagte og akutte opgaver også i perioder med ferie og anden fravær.

Arbejdsgruppen har også taget forventningerne til befolknings- og bosætningsudviklingen i Nyborg Kommune med i sine betragtninger. Herunder at den forventede stigning i efterspørgsel efter kvm primært vil ske i den centrale del af kommunen. De 3 distrikter i den foreslåede model er således også de distrikter, som umiddelbart vurderes kan udvide sig i de kommende år i forhold til behovet for kvm. Men det vil forventeligt ikke give væsentlige forskydninger imellem de foreslåede distrikter.

I bilag 1 er distriktets samlede antalt kvm specificeret på aktivitetsområder.

Principper for organisering af de 3 distrikter

I hvert af de 3 ejendomsdistrikter vil der være daglige indmødested for T/S-personalet. Der vil i alle distrikter være både skoler og ældreinstitutioner med teknisk servicepersonale tilknyttet. De

vil kunne fungere som indmødesteder i de 3 distrikter, hvilket skal være med til at sikre den nødvendige nærhed til ejendommenes karakteristika og lokale serviceopgaver. Formålet med at de lokale indmødesteder distrikterne er:

- at sikre geografisk nærhed, så unødigt vejtid undgås
- at de tekniske servicemedarbejdere fortsat har et godt kendskab de enkelte ejendomme i det område, som de primært betjener
- at ledere og medarbejdere ansat som udgangspunkt kender de tekniske servicemedarbejdere, som yder ejendomsservice mv. på deres ejendomme. Dog vil der periodisk forekomme ind- og udlån af servicepersonale på tværs af både ejendomme og de 3 distrikter.

Indstilling

Det indstilles til styregruppen, at følgende forslag godkendes:

1. Nyborg Kommunes centrale ejendomsenhed inddeles i 3 geografisk afgrænsede ejendomsdistrikter som beskrevet
2. Det endelige antal ejendomme i de 3 distrikter fastlægges i implementeringsforløbet

BILAG 1 : Distriksinddeling samt oversigt over ejendomme i de 3 distrikter

DISTRIKT	Antal ejendomme	Total bruttoetageareal
Kultur	14	14.627
Idræt og Fritid	11	19.205
Off. Toiletter / små diverse	10	135
Daginstitution	9	7.882
Administration	8	13.841
Skole	7	31.404
Udlejning	7	5.540
Havnen	6	1.342
Materialegård	5	5.589
Beskyttet bolig / Værksted	4	5.068
Plejecenter	2	9.214
Evt. Sælges	1	1.774
Tandplejen	1	597
Udlejet	1	15
Byggegrund	1	
Tandpleje & Sundhedshus	1	
Total	88	116.233

DISTRIKT NORD 1	Antal ejendomme	Total bruttoetageareal
Skole	5	14.009
Idræt og Fritid	5	7.672
Daginstitution	3	3.270
Kultur	3	1.161
Udlejning	2	1.009
Off. Toiletter / små diverse	2	28
Plejecenter	1	3.298
Materialegård	1	827
Total	22	31.274

DISTRIKT SYD 2	Antal ejendomme	Total bruttoetageareal
Idræt og fritid	7	8.136
Kultur	4	2.135
Off. Toiletter / små diverse	4	30
Daginstitution	3	2.537
Administration	3	492
Skole	2	8.801
Beskyttet bolig / Værksted	1	2.841
Plejecenter	1	1.651
Udlejning - Falck - Beredskabe	1	515
Udlejning	1	264
Materialegård	1	
Total	28	27.402

