

- Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Övriga nämnder
Förvaltning

Program för lokalförsörjning

Fastställt av kommunfullmäktige 2022-03-31 § 69

Utgångspunkter

Arbetet med lokalförsörjning inom kommunen ska utgå från att ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler ska tillhandahållas kommunens olika verksamheter på ett långsiktigt hållbart sätt.

Med lokalförsörjning avses:

- Lokalrevision – en systematisk utvärdering av lokalanvändning inom olika kommunala verksamheter.
- Lokalresursplanering – är framåtsyftande och avser planering av hur befintliga lokalresurser ska användas i framtiden samt vilka lokalresurser som behöver byggas om, nyproduceras, förhyras eller avvecklas i kommunen.
- Genomförande av lokalprojekt, vilket innebär genomförande av någon form av byggnationsprojekt, alternativt extern inhyrning av lokaler. Framtagande av en ny detaljplan är ibland en förutsättning för att ett byggnationsprojekt ska kunna genomföras.
- Utvärdering av lokalprojekt.

Varje nämnd ansvarar för en fungerande lokalrevision och lokalresursplanering inom sin verksamhet. Nämndernas arbete med lokalplanering ska präglas av ambitionen att främja effektivitet i användandet av lokaler. Tekniska nämnden är kommunens fastighetsägare och ansvarar för genomförande av ny-, om- och tillbyggnader i kommunen. Byggnationsprojekt av lokaler utvärderas av respektive nämnd i samverkan med tekniska nämnden. Tekniska nämnden ansvarar för att slutredovisa större lokalprojekt till kommunfullmäktige, samt mindre lokalprojekt till respektive beställande nämnd.

En fungerande lokalförsörjning bygger på att nämnderna själva kan förutse framtida lokalbehov för sin verksamhet. Detta ställer i sin tur krav på att nämnderna har en god framförhållning i sin planering och aktivt arbetar med lokalrevision och lokalresursplanering. Nämnderna ansvarar själva för att planera framtida behov av lokaler – på såväl kort som lång sikt. Tekniska nämnden bistår övriga nämnder i deras lokalplanering med specialistkunskap inom fastighetsområdet. Kommunstyrelsen tillhandahåller gemensamma planeringsförutsättningar, exempelvis befolkningsprognos, lokalplaneringsverktyg till nämnderna samt ekonomiskt ramverk i form av ekonomisk planering över en längre tidsperiod. Kommunstyrelsen ska verka för att utveckla gemensamma standarder avseende typer av verksamhetslokaler som finns inom flera nämnder, exempelvis kontorsarbetsplatser.

Lokalrevision

Lokalrevision innebär inventering av befintliga lokalresurser och beskrivning av hur verksamhetslokalen används. Beskrivningen ska omfatta nyttjandegrad i

dagsläget och där det är möjligt uppgifter bakåt i tiden. Finns fastställda nyckeltal (exempelvis m² lokalyta/elev eller motsvarande) för vissa typer av verksamhetslokaler ska dessa relateras till faktiskt nyttjande.

Användande av nyckeltal rörande kostnader/utgifter i förhållande till yta samt antal brukare i förhållande till yta är ofta relevanta utgångspunkter i lokalrevisionen.

Nämnden ansvarar själv för att samla in data avseende användning och funktionalitet rörande befintliga verksamhetslokaler. Tekniska nämnden ansvarar för att tillhandahålla data avseende teknisk status, underhållsbehov samt andra fastighetsrelaterade data för egenägda lokaler.

Lokalrevision är nödvändig för att verksamheten ska kunna genomföra en lokalresursplanering som är meningsfull. I lokalrevisionen kartläggs brister eller ledig kapacitet i dagsläget inom kommunens befintliga lokalbestånd.

Kommunens förvaltningslokaler är en gemensam resurs för alla nämnders verksamheter. Med förvaltningslokaler avses kontorslokaler som rymmer förvaltningsledning och central administration. För kommunens förvaltningslokaler ansvarar tekniska nämndens fastighetsverksamhet för genomförande av lokalrevision. För övriga administrativa lokaler är det respektive nämnd som ansvarar för att lokalrevision genomförs.

Lokalresursplanering

Varje nämnd ansvar för lokalresursplanering inom sitt verksamhetsområde. Lokalresursplanering är framåtsyftande och avser att säkerställa att kommunens verksamheter fortsatt har tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler. Nämndens lokalresursplanering ska sträcka sig över den närmaste tioårsperioden och för den närmaste femårsperioden ska det finnas utpekade prioriterade lokalprojekt för genomförande. Lokalresursplanering är en ständigt pågående process som bland annat ska ligga till grund för prioriteringar/omprioriteringar i nämndens förslag till investeringsplan. Planeringsförutsättningarna förändras kontinuerligt. Lokalresursplaneringen omfattar också planering av framtida användning av befintlig lokalresurs.

Nämndens lokalresursplanering omfattande den närmaste tioårsperioden ska dokumenteras i en lokalresursplan som beslutas av ansvarig nämnd. Lokalresursplanen ska hållas aktuell och utgöra grund för nämndens förslag till investeringsplan. Planen ska omfatta planerad om-, till-, och nybyggnad samt planerad avveckling av befintliga lokalresurser. Planen bör avgränsas till att omfatta lokalprojekt av väsentlig betydelse för nämndens verksamhet. Kommunstyrelsen utarbetar gemensamma mallar för nämndernas lokalresursplanering.

Tekniska nämndens fastighetsverksamhet består de olika nämnderna med kompetens inom fastighetsområdet. Tekniska nämndens fastighetsverksamhet ansvarar dessutom för lokalresursplanering rörande kommunens förvaltningslokaler.

Kommunstyrelsen ansvarar för att nämndernas lokalresursplanering samordnas. Detta sker bland annat inom ramen för arbetet med framtagande av VIP samt inom den så kallade lokalstyrgruppen. Kommunstyrelsen svarar också för att

tillhandahålla gemensamma planeringsförutsättningar (exempelvis i form av befolkningsprognos och kommunalt bostadsförsörjningsprogram) samt beslutsstöd för lokalresursplanering. Beslutad VIP med investeringsplan sätter de ekonomiska ramarna för nämndernas arbete med lokalresursplanering.

I nämndernas beredning av lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas och konsekvenser av dessa utredas. Tekniska nämndens fastighetsverksamhet bistår med ekonomisk kalkylering avseende olika handlingsalternativ i ett lokalprojekt. Kalkylering ska omfatta såväl tillkommande investeringsutgift som förändrade hyreskostnader.

Nämndens lokalresursplanering resulterar i ett antal lokalprojekt som ska inrymmas i kommunens investeringsbudget. Kommunstyrelsen beslutar om anvisningar till nämnderna med framtagande av förslag till budget och investeringsplan för nämndens verksamhet.

Genomförande av byggnationsprojekt

Tekniska nämnden ansvarar för genomförande av fastighetsunderhåll samt ny-, om- och tillbyggnad av kommunens fastigheter. För större projekt ska beställande nämnd ta fram lokalprogram och reviderad investerings- och hyreskalkyl. Ofta krävs ett förnyat ställningstagande i kommunfullmäktige innan tekniska nämnden kan genomföra byggnationen. Vilka projekt som ska skrivas fram till kommunfullmäktige och vilka projekt som omfattas av ramlokalprogram beslutas i VIP. Reviderade kalkyler tas fram i samverkan med tekniska kontoret.

Lokalprogrammet ska i första hand beskriva verksamhetens krav på de lokaler som ska byggas eller iordningställas utifrån verksamhetens perspektiv. Tekniska handlingar som ligger till grund för reviderad kalkyl, upphandling av projektering och byggnation tas fram av tekniska nämnden i dialog med beställande nämnd utifrån lokalprogram.

Mindre byggnationsprojekt, exempelvis lokalanpassningar, finansieras som regel inom ramanslag som ställts till tekniska nämndens förfogande i och med beslut om årsbudget. Nämnden avropar åtgärder som ska finansieras inom ramanslag till tekniska nämnden genom att tillhandahålla lokal- eller funktionsprogram avseende planerad ombyggnation.

Kommunfullmäktiges beslutade lokalprogram/ramlokalprogram ska vara styrande vid projektering och byggnation. Tillkommande hyreskostnader till följd av åtgärder i enskilda byggnationsprojekt som inte har stöd i beslutat lokalprogram/ramlokalprogram förutsätts rymmas inom berörd verksamhets befintliga budgetram om inte fullmäktige beslutat annat.

Utvärdering av lokalprojekt

Kommunstyrelsen har 2020-11-24 § 298 beslutat om en särskild policy för uppföljning av investeringar. Policyn omfattar också uppföljning och utvärdering av genomförda lokalprojekt, inklusive hur slutredovisning av lokalprojekt ska genomföras.