

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Övriga nämnder

Policy för lokalförsörjning

Fastställt av kommunstyrelsen 2018-06-19 § 186

Helhetssyn

Arbetet med lokalförsörjning inom kommunen ska utgå från att ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler ska tillhandahållas kommunens olika verksamheter på ett långsiktigt hållbart sätt. Nya möjligheter att tillhandahålla lokaler till kommunens verksamheter ska prövas i syfte att skapa ett effektivare lokalutnyttjande.

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. Framtagande av en ny detaljplan är ofta en förutsättning för att ett byggnationsprojekt ska kunna genomföras.
- Utvärdering av lokalprojekt.

Varje nämnd ansvarar för en fungerande lokalrevision och lokalresursplanering inom sina verksamheter. 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.

Lokaler som tillhandahålls för kommunal verksamhet ska i huvudsak ägas av kommunen. Extern förhyrning av lokaler kan ske i de fall det är ekonomiskt fördelaktigt, alternativt om kommunen inte på egen hand kan tillhandahålla motsvarande lokaler till verksamheten.

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 samt lokalplaneringsverktyg till nämnderna.

Lokalrevision

Lokalrevision innebär inventering av befintliga lokalresurser och beskrivning av hur verksamhetslokaler används. Beskrivningen ska omfatta nyttjandegrad i dagsläget och där det är möjligt uppgifter bakåt i tiden. Finns fastställda riktvärden (exempelvis m² lokalyta/elev eller motsvarande) för vissa lokaltyper ska dessa relateras till det faktiska lokalanvändandet.

Användande av nyckeltal rörande kostnader/utgifter i förhållande till yta samt antal brukare i förhållande till yta för olika typer av verksamheter 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 nödvändigt för att verksamheten ska kunna genomföra en lokalresursplanering som är meningsfull. I lokalrevisionen kartläggs brister eller ledig kapacitet i dagsläget inom kommunens lokalbestånd.

Kommunens förvaltningsbyggnader är en gemensam resurs för de kommunala nämndernas verksamheter. Förvaltningsbyggnaderna utgörs av Huskvarna stadshus, A6-kasern, Hoven, Rådhuset och Regionens hus. För kommunens förvaltningsbyggnader svarar tekniska nämndens fastighetsverksamhet för genomförande av lokalrevision. För övriga administrativa lokaler är det respektive nämnds ansvar lokalrevision genomförs.

Lokalresursplanering

Varje nämnd ansvar för lokalresursplanering inom sitt verksamhetsområde. Lokalresursplaneringen är framåtsyftande och syftar till 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. Investeringsplanen omfattar ett budgetår samt ytterligare fyra år. Lokalresursplaneringen omfattar också planering av framtida användning av befintlig lokalresurs.

Tekniska nämndens fastighetsverksamhet består de olika nämnderna med kompetens inom fastighetsområdet. Tekniska nämndens fastighetsverksamhet ansvarar dessutom för lokalresursplanering rörande kommunens förvaltningsbyggnader. 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. Lokalstyrgruppens arbete leds av kommunstyrelsen. Gruppen ska bland annat ta initiativ till nya lokallösningar för att samordna flera nämnders lokalbehov samt i övrigt verka för att nyttjandet av lokaler i kommunen är effektivt. Kommunstyrelsen svarar också för att tillhandahålla gemensamma planeringsförutsättningar (exempelvis i form av befolkningsprognos och kommunalt bostadsförsörjningsprogram) samt beslutstöd för lokalresursplanering. Beslutad VIP med investeringsplan sätter de ekonomiska ramarna för nämndernas lokalförsörjning.

I nämndernas beredning av olika lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas och konsekvenser av dessa utredas. Tekniska nämndens fastighetsverksamhet svarar för ekonomisk kalkylering av de olika alternativen i lokalprojektet. Kal-

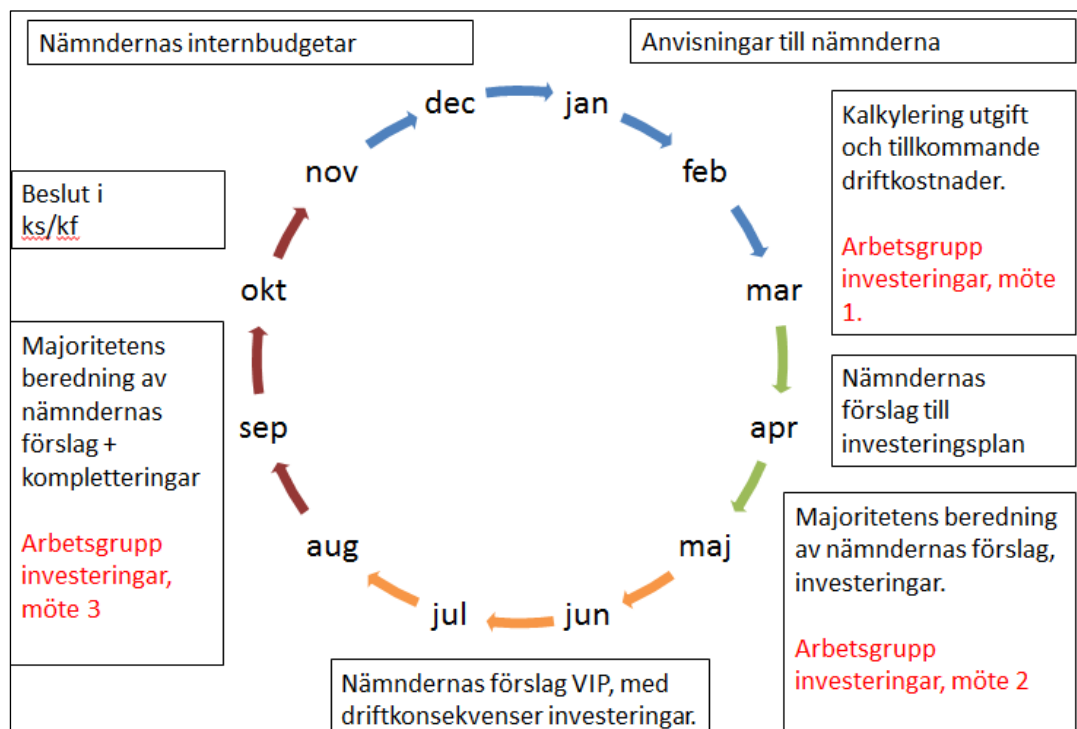
kyleringen ska omfatta såväl tillkommande investeringsutgift som tillkommande driftkostnader.

Nämndernas lokalresursplanering resulterar i ett antal lokalprojekt som ska inrymmas i kommunens investeringsbudget. I figur 1 beskrivs processen med beredning och beslut av investeringsbudgeten.

I början av året lämnas anvisningar till nämnderna för det fortsatta arbetet med nämndens investeringsbudget. I anvisningarna anges bland annat viktiga tidpunkter under resterande del av året, vilka projekt som nämnderna ska upprätta särskilda investeringskalkyler för, vilken kalkylränta som ska användas vid kapitalkostnadsberäkning m.m.

Under våren genomförs särskilda arbetsgrupper där nämndernas lokalprojekt med förslag till kalkyler presenteras och analyseras. För större lokalinvesteringar ska en särskild investeringskalkyl upprättas i enlighet med stadskontorets anvisningar. Arbetsgrupperna genomförs med viss regelbundenhet även under resten av året i syfte att hålla uppgifter rörande enskilda projekt aktuella och att samordna nämndernas lokalplanering. Samtliga kalkyler avseende verksamhetslokaler ska upprättas i samverkan med tekniska kontorets fastighetsavdelning och för varje investering ska det finnas en projektbeskrivning med motiv.

Figur 1. Beskrivning av framtagande av investeringsbudget.



Nämnderna beslutar om förslag till investeringsbudget i april och budgetberedningen hanterar nämndernas förslag under maj. Budgetberedningens förslag till investeringsplan ligger sedan till grund för nämndernas förslag till drift- och investeringsbudget för kommande års budget vilken hanteras av nämnd i juni. Under augusti-september bereds nämndernas förslag till budgettar av kommunstyrelsen (majoritet respektive minoritet) och därefter tas beslut i kommunfull-

mäktige. Budget för kommande år, inklusive investeringsplan för ytterligare fyra år, beslutas i oktober av kommunfullmäktige (november om det är valår). Kommunens investeringsbudget innehåller såväl ramanslag som objektsspecifika anslag. Ramanslagen ställs till en nämnds förfogande utan krav på ytterligare beslut i ks/kf. Ibland krävs dock att beställande nämnd avropar medel från ramanslag i särskild ordning innan medlen kan användas. Detta sker främst i syfte att säkerställa att ett tillräckligt gott beslutsunderlag föreligger innan byggprojekt upphandlas av tekniska nämnden.

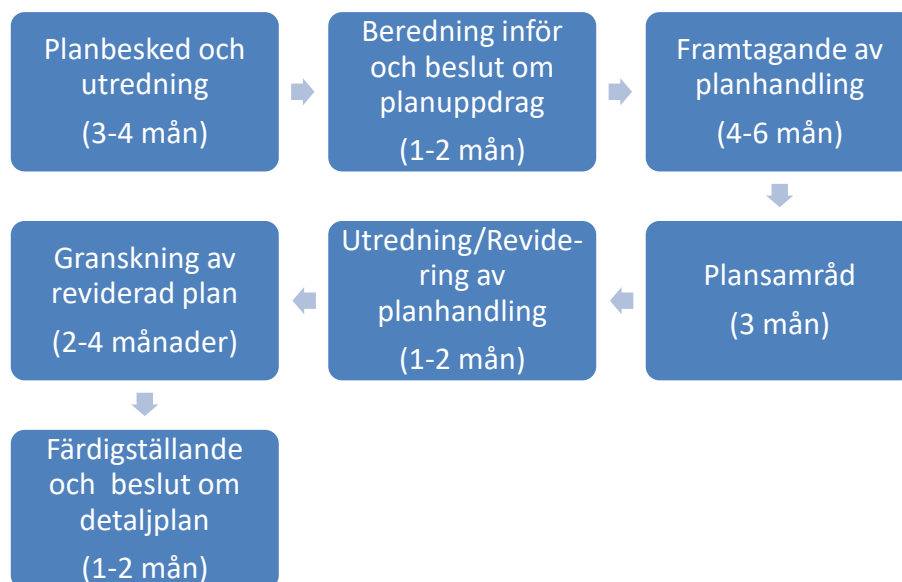
Anslag markerade med *) och med X) ställs till tekniska nämndens förfogande till och med projekteringsstadiet. Det innebär att innan upphandling av byggnation genomförs ska lokalprogram och reviderad kalkyl godkännas av kommunfullmäktige eller tekniska nämnden. Detta i syfte att säkerställa att projektet ryms inom tilldelade medel i budgetram. Anslag som markerats med TN i budgeten ställs direkt till tekniska nämndens förfogande.

Efter det att kommunfullmäktiges budget beslutats upprättas nämndernas internbudgetar för det nya verksamhetsåret. I denna fördelar nämnderna själva de ramanslag som ställts till nämndens förfogande i beslutad VIP.

Genomförande av byggnationsprojekt

En detaljplan som medger planerad byggnation är en förutsättning för att bygglov ska beviljas. Saknas sådan bygg rätt enligt gällande detaljplan eller saknas detaljplan måste en ny detaljplan tas fram inom stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Tekniska kontorets fastighetsavdelning medverkar i den så kallade PLEX-gruppen där alla lokaliseringsärenden behandlas och eventuella behov av nya detaljplaner går igenom.

Figur 2. Detaljplaneprocessens huvudsakliga delar



Planförandet är i mycket hög utsträckning regelstyrt. Som regel omfattar planprocessen en period på 15-24 månader. En detaljplan som medger byggnation är en förutsättning för att bygglov ska beviljas. Adderas

bygglovsprocessen till ovanstående tidsram uppgår sammanlagd tidsåtgång för plan och bygglov till mellan ett och ett halvt till drygt två år. Såväl beslut om detaljplan som bygglov är möjliga att överklaga, vilket kan medföra en mycket utdragen plan- och bygglovsprocess. De huvudsakliga delarna i detaljplaneprocessen beskrivs i ovanstående figur. Framtagande av planhandling hanteras av stadsbyggnadskontoret, men kräver i stor utsträckning medverkan från byggherren, i det här fallet tekniska kontoret. Framför allt är det viktigt att byggherren kan tillhandahålla relevanta utredningar för att upprätta en ny detaljplan.

För större projekt (markerade med * eller X i VIP) ska beställande nämnd ta fram lokalprogram och reviderad investerings- och hyreskalkyl. Kalkylen 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 upphandling av projektering och byggnation tas fram av tekniska nämnden i dialog med beställande nämnd och utifrån upprättat lokalprogram.

Anslag markerade med * och med X ställs till tekniska nämndens förfogande till och med projekteringsstadiet. Det innebär att innan upphandling av byggnation genomförs ska lokalprogram och reviderad kalkyl godkännas av beställande nämnd samt kommunfullmäktige (gäller X-markering) eller tekniska nämnden (gäller *-markering). Detta i syfte att säkerställa att projektet ryms inom tilldelade medel i budget.

Genomförande av större byggnationsprojekt omfattar:

- upprättande av idéskisser tillsammans med arkitekt
- projektering
- ansökan om bygglov
- upphandling och byggnation

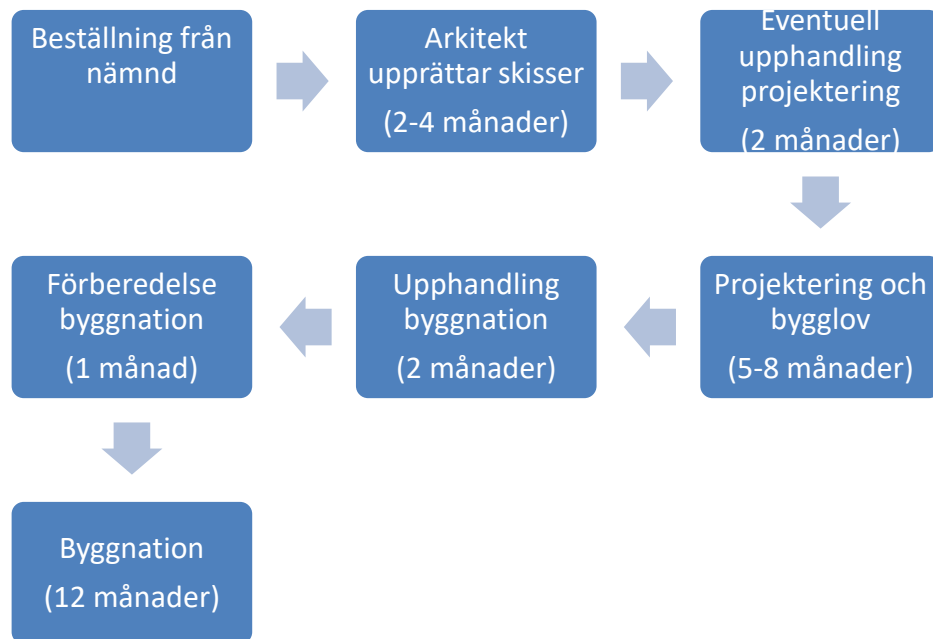
Ovanstående delar hanteras inom tekniska kontorets fastighetsavdelning.

Skisskedet påbörjas efter det att verksamheten tagit fram ett förslag till lokalprogram. Lokalprogrammet ska fastställas av nämnd eller fullmäktige senast innan upphandling genomförs. För vissa typer av lokaler finns ramlokalprogram som är fastställda i förväg. I figur 3 illustreras byggprocessen schematiskt vad gäller byggnation av ramprogram förskola. Skisskedet leds av ansvarig verksamhetsförvaltare med stöd av en byggprojektledare och tar 2-4 månader beroende på projektets omfattning och platsspecifika förutsättningar.

Projektering genomförs normalt efter det att ny detaljplan antagits. I syfte att snabba på genomförande av enskilda projekt kan projektering genomföras delvis parallellt med framtagande av ny detaljplan. Projekteringsskedet leds av byggprojektledare med stöd av vvs- och elingenjörer samt verksamhetsförvaltare. I projekteringsskedet sker framtagande av detaljerad utformning och handlingar som redovisar en byggnads samtliga funktioner med ritningar och beskrivningar. Handlingarna som tas fram i projekteringen utgör förfrågningsunderlag för den byggnation som ska upphandlas. Beroende på projektets omfattning och platsspecifika förutsättningar uppgår projekteringstiden till mellan 5

och 10 månader. I projekteringen tas bygglovshandlingar fram. Bygglov ska vara beviljat innan upphandling av byggnation slutförs.

Figur 3. Exempel på byggnationsprocess



Genomförande av byggnation leds av en byggprojektledare med stöd av vvs- och elingenjör. Upphandling av byggprojekt efter genomförd projektering tar i normalfallet 3-4 månader och byggtiden för större byggprojekt är vanligen 12-24 månader.

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.

Utvärdering av lokalprojekt

Lokalprojekt ska slutredovisas till nämnd och/eller kommunfullmäktige. Stadskontoret lämnar närmare anvisningar om vilka investeringsprojekt som ska slutredovisas till fullmäktige. Nämnderna beslutar själva om vilka projekt som ska slutredovisas till nämnd. Slutredovisning av lokalprojekt skall göras efter investeringens färdigställande. Utgångspunkten ska vara att slutredovisning ska ske senast ett halvår efter det att lokalprojektet tagits i bruk av beställande verksamhet. Flera slutredovisningar kan behandlas i ett ärende som skrivs fram till ks/kf. Stadskontoret tillhandahåller mall för vad slutredovisningen bör omfatta.