



Essunga kommun

Riktlinjer för lokalförsörjning i Essunga kommun

Dokumenttyp
Fastställt

Detta dokument gäller för
Giltighetstid
Dokumentansvarig
Dnr

Riktlinjer
Av Kommunfullmäktige
2024-11-25, § 92
Alla nämnder
Tillsvidare
Ekonomichef
Ks 2021/11

Innehållsförteckning

Riktlinjer för lokalförsörjning	3
1. Inledning.....	3
2. Utgångspunkter för god lokalförsörjning i Essunga kommun ..	3
2.1 Helhetssyn	3
2.2 God ekonomisk hushållning	3
3. Ansvar och roller	3
3.1 Kommunfullmäktige	3
3.2 Kommunstyrelsen	3
3.3 Nämnderna.....	4
3.4 Essunga bostäder AB	4
4. Arbetsmetodik för en strategisk lokalförsörjning	4
5. Riktvärden	6
6. Kvalitetskrav	6
6.1 Effektivitet och flexibilitet.....	6
6.2 Ekologisk hållbarhet	6
6.3 Konstnärlig utsmyckning	6
7. Lokalförsörjningsprocess.....	6
7.1. Lokalbehovsanalys	6
7.2. Lokalförsörjningsplan.....	7
7.3 Genomförande av lokalprojekt.....	7
7.4 Projektering och produktion	7
7.5 Uppföljning/slutredovisning.....	7
8. Lokalförsörjningsprocess för mindre lokalanpassningar.....	8
8.1 Framtagande av beslutsunderlag	8
8.2 Godkännande och beställning	8
8.3 Genomförande.....	8
9. Ekonomisk reglering	8
9.1 Hyresmodellens grundläggande principer.....	9
Behovsanalys - vid behov av lokalförändring.....	10
Checklista vid behovsanalys	10

Riktlinjer för lokalförsörjning

1. Inledning

Riktlinjerna syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning i Essunga kommun och omfattar de lokaler som kommunens verksamheter använder. Kommunens verksamheter ska arbeta med lokalförsörjning efter en enhetlig arbetsmetod.

2. Utgångspunkter för god lokalförsörjning i Essunga kommun

2.1 Helhetssyn

En effektiv lokalförsörjning innebär att tillhandahålla verksamhetslokaler som är funktionella, kostnadseffektiva och tar hänsyn till miljömässiga, sociala och samhällsekonomiska aspekter på kort och lång sikt. Detta innebär ett kommungemensamt ansvar för att aktivt söka möjligheter till effektiviseringar i lokalanvändning samt att bidra till att föreslagna åtgärder genomförs.

Vid förändrat lokalbehov ska utgångspunkten vara att i första hand effektivisera befintliga lokaler, eventuellt genom ombyggnad och tillbyggnad. Lokaler ska så långt möjligt samnyttjas av flera verksamheter. Nybyggnation kan ske när det finns ett stadigvarande och långsiktigt behov av nya lokaler och där andra alternativ kan uteslutas. Vid tillfälliga lokalbehov ska dessa, i första hand, tillgodoses inom befintligt fastighetsbestånd, i andra hand genom extern inhyrning.

2.2 God ekonomisk hushållning

Investeringar i lokaler binder kapital och påverkar kommunens ekonomiska utrymme under lång tid. Den kommunala verksamheten ska bedrivas i för ändamålet lämpliga lokaler och till lägsta möjliga kostnad. Fastigheterna ska underhållas och användas med målsättningen att bibehålla kapacitet och funktionalitet i syfte att uppnå maximal livslängd och optimal driftsekonomi. Alla kommunens verksamheter ska arbeta med energieffektivisering för att minska driftkostnader och för att minimera påverkan på miljön.

3. Ansvar och roller

3.1 Kommunfullmäktige

Fastställer Riktlinjer för lokalförsörjning i Essunga kommun.

3.2 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen fastställer en årlig kommungemensam lokalförsörjningsplan samt initierar vid behov revidering av riktlinjerna.

3.3 Nämnderna

Nämnderna ansvarar för att identifiera sina verksamheters behov gällande lokaler och för att en hög nyttjandegrad upprätthålls i verksamheternas lokaler.

Nämnderna är ansvariga för att till den strategiska lokalförsörjningsgruppen adressera sina behov av nya lokaler och anpassningar eller avyttring av befintliga lokaler i form av en femårig Lokalbehovsanalys. Lokalbehovsanalysen ska innehålla en beskrivning av lokalbehov, inklusive verksamhetens motivering med risker och konsekvenser om förändringen inte genomförs.

3.4 Essunga bostäder AB

Essunga bostäder AB ansvarar för att tillhandahålla verksamhetslokaler till kommunens olika verksamheter i enlighet med kommunstyrelsens årliga lokalförsörjningsplan.

Essunga bostäder AB ansvarar för att säkerställa att en kostnadseffektiv kvalitet upprätthålls i investeringsprojekt samt vid förvaltning och drift av kommunens fastigheter och lokaler.

Ansaret innefattar projektbudget, projektgenomförande, fastighetsförvaltning, drift, underhåll och utveckling av det befintliga och framtida kommunala fastighetsinnehavet.

Essunga bostäder AB ska ansvara för

1. Att lokalförsörjningen bidrar till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål.
2. Att de lokaler som anskaffas genom ny- eller ombyggnad blir yteffektiva och ändamålsenliga.
3. Att all förvaltning, drift, ny eller ombyggnad av lokaler präglas av ekonomisk långsiktighet.
4. Att värdet och den tekniska livslängden för kommunens ägda fastigheter upprätthålls.
5. Att vakansgraden i kommunens lokalinnehav minimeras över tid.
6. Att arbeta fram fastighetsrelaterade styrande nyckeltal och riktvärden.
7. Att stödja nämnderna med sakkunskap inom lokalområdet.

4. Arbetsmetodik för en strategisk lokalförsörjning

Arbetet med strategisk lokalförsörjning innebär att analysera och bedöma nämndernas lokalbehov och den sannolika utvecklingen inom respektive verksamhet. Det inkluderar beställning av utredningar och förstudier för olika lösningsförslag samt att göra ekonomiska kalkyler. Behov, planstatus och prioritet bedöms ur ett kommungemensamt perspektiv, och vid behov initieras mark- och fastighetsförvärv. Slutligen sammanställs förslag till en årlig lokalförsörjningsplan som presenteras vid den årliga budgetdialogen för kommunstyrelsens beslut. Detta genomförs enligt följande arbetsmetodik.

Lokalförsörjningsgruppen:

Leder och samordnar kommunens lokalförsörjningsprocess under ledning av en lokalstrateg. Arbetet ska resultera i en lokalförsörjningsplan som kan ligga till grund för drift- och investeringsbudgeten.

Lokalstrategen:

Ansvarar för bedömning av nämndernas lokalbehovsanalyser och säkerställer lokalförsörjningsplanens genomförande.

KLG:

Bereder lokalförsörjningsplanen inför upptagande i investeringsplanen.



5. Riktvärden

Samtliga kommunala fastigheter ska vid anskaffning eller renovering ansluta till boverkets byggregler.

6. Kvalitetskrav

För att uppnå effektiv lokalanvändning används följande parametrar som underlag för planering och utvärdering av ny-, om- och tillbyggnadsprojekt utöver de som anges i boverkets byggregler.

6.1 Effektivitet och flexibilitet

Lokaleffektivitet och flexibilitet ska prioriteras vid ny-, om- och tillbyggnader. För att underlätta vid förändrad verksamhet ska flexibilitet eftersträvas för att skapa möjlighet till enkel konvertering. Lokaler ska så långt möjligt samnyttjas av flera verksamheter.

6.2 Ekologisk hållbarhet

Ekosystemtjänster ska främjas i det kommunala fastighetsinnehavet, till exempel genom att stora träd bevaras och skyddas så långt det är möjligt vid nybyggnation. All byggnation ska bidra till en hållbar utveckling genom att uppfylla gällande nationella och lokala mål för samhällsutvecklingen.

6.3 Konstnärlig utsmyckning

När så är lämpligt kan konstnärlig utsmyckning av lokaler och utemiljöer göras.

7. Lokalförsörjningsprocess

Lokalförsörjningsprocessen beskriver processen från tidigt uttryckt behov till färdigställd och anpassad lokal för kommunala verksamheter. Processen används för lokalplanering, nyproduktion, nya inhyrningar och större lokalanpassningar. Här nedan beskrivs stegen i lokalförsörjningsprocessen. Tidplan för lokalförsörjningsprocessen ska synkroniseras med Essungas styrmodell.

7.1. Lokalbehovsanalys

Som en del i planeringsprocessen tar varje nämnd fram en sektorsövergripande femårig lokalbehovsanalys, baserad på befolkningsprognos och kommunens gällande styrdokument. Lokalbehovsanalysen revideras och beslutas årligen, vid nämndens beslut om budget för nästkommande verksamhetsår.

Bostadsbyggandet har stor inverkan på kommunens lokalförsörjning, på både kort och lång sikt. De långsiktiga prognoser som görs i lokalbehovsanalysen ska ta hänsyn till den förväntade exploateringen enligt ÖP, FÖP:ar och planprogram. Prognosarbete i denna fas ska svara på frågor både vad avseende hur stor efterfrågan kommer att bli på kommunal service och när denna efterfrågan kommer att uppstå.

Lokalbehoven kan även uppstå på grund av olika myndighetskrav eller med anledning av verksamhetsförändringar som påverkar verksamhetslokaler. Varje lokalbehov som

tas upp i lokalbehovsanalys ska klargöra tidshorisonten för lokalbehovet och upprättas enligt den bifogade blanketten "Behovsbeskrivning -vid behov av lokalförändring", se bilaga 1.

Lokalbehoven ska prioriteras enligt följande ordning:

- a) prioritet 1 = inom 3 år
- b) prioritet 2 = 4-5 år
- c) prioritet 3 = 5-10 år.

7.2. Lokalförsörjningsplan

Kommunens strategiska lokalförsörjningsgrupp är ansvarig för framtagandet av en kommungemensam långsiktig lokalförsörjningsplan, baserad på nämndernas lokalbehovsanalyser.

Lokalförsörjningsplanen innehåller åtgärdsförslag för kommunens lokalförsörjning som både kan innehålla nyinvesteringar, reinvesteringar, avyttringar och inhyrningar. Kommunala investeringar i nybyggnation eller inhyrningar hos extern part görs endast om det löser ett långsiktigt behov som inte kan tillgodoses inom eget bestånd. Innan beslut tas om investering i nybyggnation eller inhyrning ska marknadslösningar övervägas som alternativ, om det bedöms vara långsiktigt ekonomiskt mer effektivt.

Lokalförsörjningsplanen är ett planeringsunderlag som utgör underlag till kommunens årliga budgetdialog i februari månad.

Kommunstyrelsen fastställer lokalförsörjningsplanen vid samma sammanträde som kommunstyrelsen behandlar de ekonomiska ramarna för hela kommunkoncernen inför nästkommande verksamhetsår.

7.3 Genomförande av lokalprojekt

Kommunstyrelsens antagna lokalförsörjningsplan och investeringsplan utgör en uppdragsbeställning av lokalprojekt till Essunga bostäder AB för nästkommande verksamhetsår.

Den av V6 antagna projektmodellen ska användas vid genomförande respektive lokalprojekt.

7.4 Projektering och produktion

Projektering och produktion får påbörjas när ett beslut om igångsättning är fattat. Projektet ska följa tidsangivelser i lokalförsörjningsplanen.

Om det under projektering uppkommer kostnader som påverkar projektbudgeten och som överstiger 10 procent men alltid över 2 % av entreprenadens totalbelopp, krävs förnyat godkännande av kommunstyrelsen och ansvarig verksamhet.

7.5 Uppföljning/slutredovisning

För uppföljning/slutredovisning tillämpas kommunens Riktlinjer för investeringar.

8. Lokalförsörjningsprocess för mindre lokalanpassningar

Essunga bostäder AB ombesörjer beställningen efter kontroll att åtgärderna finns med i kommunfullmäktiges investeringsbudget. Ett tilläggsavtal eller en mindre verksamhetsanpassning ska rymmas inom beslutad budgetram för nämnden.

8.1 Framtagande av beslutsunderlag

Essunga bostäder AB och representant från ansvarig verksamhet tar fram ett beslutsunderlag för den strategiska lokalförsörjningsgruppens ställningstagande. Underlaget ska utgå från aktuell driftbudget för nämnden. Behovsunderlaget ska innehålla behovsbeskrivning enligt bilaga 1 och en redovisning kring vilka ekonomiska konsekvenser förslaget har på nämndens budget.

8.2 Godkännande och beställning

Ansvarig verksamhet granskar Essunga bostäder ABs. Om förslaget är ekonomiskt hållbart, medel finns i nämndens budget och åtgärden bedöms som nödvändig godkänner nämnden förslaget.

Nämndens godkännande skickas som en beställning till Essunga bostäder AB.

8.3 Genomförande

Essunga bostäder AB genomför lokalanpassningen i enlighet med mottagen beställning.

Om det under projektering uppkommer ökade kostnader som påverkar projektbudgeten, krävs förnyat godkännande av ansvarig verksamhet.

9. Ekonomisk reglering

I förhållandet mellan Essunga kommun och Essunga Bostäder AB sköter bolaget driften av de kommunala fastigheterna och VD för Bostadsbolaget är fastighetsansvarig i kommunen. Kommunen äger sina fastigheter och betalar drifts- och kapitalkostnader för dessa medans Essunga Bostäder ansvarar för den fastighetsmässiga driften av de kommunala fastigheterna.

Det sätt som fastigheter hanteras medför att ingen hyresmodell mellan Essunga kommun och Essunga Bostäder föreligger, varje fastighet betalar sin verkliga kostnad för drift och kapitalkostnader.

Endast när lokaler hyrs från Essunga Bostäders ordinarie bostadsbestånd uppstår ett hyresförhållande mellan bolaget och kommunen.

9.1 Hyresmodellens grundläggande principer

Den fakturerade hyran ska motsvara en budgeterad kostnad för det aktuella objektet.

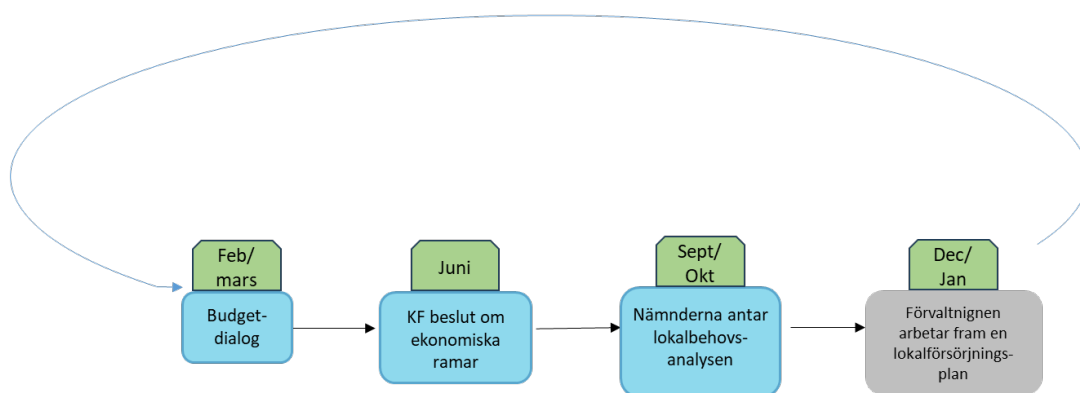
Hyran uppräknas årligen med konsumentprisindex (KPI oktober månad är bastal).

Investeringar som överstiger 100 000 kr per objekt och år resulterar i ett hyrestillägg. Hyrestillägget inkluderas sedan i internpriset under nästkommande hyresperiod.

Vid beräkning av hyran inkluderas kapitalkostnaderna för samtliga gjorda investeringar på objektet, även de som understiger 100 000 kr.

Återbetalningsskyldighet kan föreligga i de fall hyresgästen säger upp en lokal innan investeringen är betald.

Ett nytt hyresavtal upprättas då investeringar överstiger en miljon kronor per objekt och år.



Figur: Illustration av lokalförsörjningsprocessen i förhållande till Essungas styrmodell.

Behovsanalys - vid behov av lokalförändring

När verksamheten har behov av att förändra sina lokaler eller bygga nytt behöver verksamheten, genom ansvarig verksamhetschef, göra en behovsbeskrivning. Denna beskriver behovet ur ett verksamhetsperspektiv.

Behovsbeskrivningen adresseras till sektorchefen.

Checklista vid behovsanalys

Problembeskrivning
1. Beskriv nuläget. Vilken verksamhet bedrivs idag, hur ser lokalerna ut och hur betjänar de verksamheten?
2. Hur ser framtiden ut? Redovisa befolkningsstruktur, bostadstillväxt, elevprognoser, politiskt tagna beslut och konsekvenserna av dessa.
3. Vilka behov är långsiktiga, vad är grundvolymen?
4. Vilka behov är kortsiktiga eller tidsbegränsade?
Omvärldsanalys
1. Finns möjlighet till/och/eller förslag på lokalsamordning med annan verksamhet inom egen sektor?
2. Beskriv de tankar som finns kring samverkan med andra verksamheter inom andra sektorer.
Verksamhetsanalys
1. Finns det organisationsförändringar, förändringar i arbetssätt och arbetsformer som påverkar verksamheten och vilka följder får det för lokalbehovet?
2. I första hand ska alltid verksamhetslösningar utredas innan lokallösningar prövas (t ex förändrade gränssnitt mellan förskolelokaler och skollokaler eller målgrupper inom

omsorg). Beskriv utredningen och dess slutsatser.

Lokalbehovsanalys

1. Beskriv vilken typ av funktioner och utrymmen som verksamheten kommer att behöva.

2. Krävs det speciella installationer, inredning eller utrustning för vissa funktioner, ex IT, telefoni, larm eller reservkraft?

3. Hur ser sambanden ut mellan funktionerna, vilken påverkan har dessa funktioner på arbetsmiljön (vilka funktioner bör t ex ligga i anslutning till varandra)?

4. Gör en bedömning av personalantal och vilka yrkeskategorier som kommer att nyttja lokalen.

5. Vilka behov har verksamheten av parkeringsplatser (anställda, besökare och tjänstefordon), markytor, ladd infrastruktur, cykelparkeringar m m ?

6. Hur påverkas trafiksituationen?

7. Finns samband mellan inre funktioner och yttre miljö som bör beaktas?

8. Kommer lokalen att besökas av allmänheten som ställer krav på tillgänglighet?

Risikanalys/konsekvens

Vad blir konsekvenserna och vilka problem står ni inför?

Om inget görs?

Vid en verksamhetslösning?

Vid en långsiktig lokallösning?

Vid en kortsiktig/flexibel lokallösning?