

Riktlinje lokalförsörjning

Antagen av kommunfullmäktige 2022-02-28

# Dokumentinformation

Fastställt av: Kommunfullmäktige

Fastställt, datum: 2022-02-28

Dokumentsansvarig: Service

Ansvarig för revidering: Service

Gäller för: Lidköpings kommun

Gäller till, datum: Tillsvidare

Innehållsförteckning

[Dokumentinformation 2](#_Toc84312589)

[1 Inledning 4](#_Toc84312590)

[1.1 Syfte och avgränsning 4](#_Toc84312591)

[1.2 Helhetssyn och koncerntänkande 4](#_Toc84312592)

[2 Lokalförsörjningsprocess 4](#_Toc84312593)

[2.1 Lokalrevision 4](#_Toc84312594)

[2.2 Samplanering 5](#_Toc84312595)

[2.3 Utredning av lokalprojekt 6](#_Toc84312596)

[3 Principer 7](#_Toc84312597)

[3.1 Principer för lokalnyttjande 7](#_Toc84312598)

[3.2 Principer för kommunens innehav av fastigheter och hyrda lokaler 8](#_Toc84312599)

[4 Referenslista 10](#_Toc84312600)

## Inledning

### Syfte och avgränsning

Detta dokument syftar till att klargöra riktlinjer inom ramen för lokalförsörjning i Lidköpings kommun. Grundläggande principer, ansvarsfördelning och planeringsprocesser beskriver hur arbetet ska gå till.

### Helhetssyn och koncerntänkande

Professionell och effektiv lokalförsörjning innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt hållbart sätt vilket innebär miljömässig-, social-, och ekonomisk hållbarhet. Med helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla kommunens nämnder och bolag samverka för kommunkoncernens bästa.

## Lokalförsörjningsprocess

Lokalförsörjningen indelas i tre olika delprocesser. Lokalrevision och samplanering är årliga processer på förvaltnings/sektors och kommunnivå. Utredning av lokalprojekt genomförs objektsvis.

Lokalrevision:
Respektive förvaltnings/sektors inventerar befintliga lokalresurser och beskriver sina lokalbehov utifrån verksamhetens utveckling. Redovisas årligen i ” förvaltnings/sektorsvisa lokalförsörjningsplaner”.

Samplanering:
Kommunens lokalbehov jämförs med kommunkoncernens lokalresurser samt kommunens översiktsplan. Lokalbehovet redovisas årligen i en ”Kommunövergripande lokalförsörjningsplan”.

Utredning av lokalprojekt:
Konsekvensbeskrivning av olika alternativ.

### Lokalrevision

2.1.1 Syfte

Årliga lokalrevisioner syftar till att få ett samlat grepp om förvaltnings/sektors kortsiktiga och långsiktiga behov av lokaler, och om det tillgängliga lokalbeståndet motsvarar förvaltnings/sektors behov.

2.1.2 Ansvar

Förvaltning/sektor ansvarar för att årligen genomföra lokalrevision samt lämna förslag på egen lokalförsörjningsplan till Service.

Service stödjer förvaltnings/sektors lokalrevisionsarbete.

Service bistår förvaltning/sektor med sin kompetens inom bland annat kostnadsbedömningar och tekniska förutsättningar inom lokalbeståndet.

### Samplanering

2.2.1 Kommunövergripande lokalförsörjningsplan

Syftet med samplanering är att samordna och prioritera hela kommunens lokalbehov med kommunkoncernens lokalresurser. Samplaneringen ska ske med ett tankesätt som präglas av koncerntänkande, långsiktighet och hög kostnadsmedvetenhet. En grundprincip är att kommunens verksamheter i första hand ska drivas i kommunkoncernens fastighetsbestånd.

Planeringsarbetet utgår från genomförd lokalrevision kompletterad med utredning över olika handlingsalternativ.

Målet är att komma fram till väl underbyggda beslut för omflyttningar, om-, till- och nybyggnationer, in- eller uthyrningar samt anskaffning och avvecklingar. Planeringsarbetet sammanställs i en kommunövergripande lokalförsörjningsplan som redovisar hur lokalbehoven kan tillgodoses genom olika objektsvisa lokalprojekt samt att man uppnår de av kommunfullmäktige fastställda riktvärdena.

2.2.2 Ansvar

Service ansvarar för att samordna planeringen och sammanställa lokalförsörjningsplanen.

Samhällsbyggnad samordnar arbetet med Service för att tillse att framtida exploateringar harmonierar med lokalförsörjningsplanen.

Service samordnar arbetet med Samhällsbyggnad och tillser att lokalförsörjningsplanen följer kommunens översiktsplan och framtida exploateringar.

Service ansvarar för samordning och prioritering av användningen av lediga ytor mellan olika förvaltningar/sektorer samt har uppsikt över att beslut om förändringar är väl underbyggda och är för kommunkoncernens bästa.

Service samordnar och prioriterar utbyggnadstakten med investeringar för verksamhetsfastigheterna i den kommunövergripande lokalförsörjningsplanen och redovisar den till kommunstyrelsen årligen.

Service ansvarar för uthyrning av lokaler till externa hyresgäster och bidrar med förslag till avveckling av objekt som inte har ett strategiskt värde för kommunen på en längre sikt.

Samnyttjande av kommunens lokaler ska eftersträvas i syfte att öka resurseffektiviteten. Service ansvarar för att inventera graden av samnyttjande samt initierar arbetet med att öka samnyttjandet av kommunens lokaler.

### Utredning av lokalprojekt

#### Lokalprojekt

Lokalförsörjningsplanen resulterar i ett antal lokalprojekt. Detta kan vara omflyttning, om-, till- eller nybyggnad samt anskaffning eller avveckling.

#### Ansvar

Respektive förvaltning/sektor ansvarar för:

- Initiera utredningar, volymstudier och förstudier kring olika lokalprojekt inom egen förvaltning/sektor.

- Involvera Service och Samhällsbyggnad i arbetet med ovanstående utredningar och studier i syfte att få rätt kunskap och fakta kring projektet

- Nyttjandegradsanalys

Service ansvarar för att beskriva konsekvenser av olika alternativ utifrån följande koncernperspektiv:

- Investeringens storlek (alt. kostnad i driftsbudget)

- Hyreskonsekvens (årlig kapital- och driftskostnad)

- Tidsperspektiv: Kortsiktigt och långsiktigt

- Lokaleffektivitet utifrån fastställda riktvärden och samnyttjande

- Verksamhetseffektiviteten (lokalens utformning och geografiska läge)

- Kvalitetsperspektiv

- Miljöperspektiv

- Tillgänglighetsperspektiv

- Driftpåverkande kostnader för aktuell förvaltning

- Framtagning av konceptbyggnader (förskolor, gruppboenden, äldreboenden) baserade på erfarenheter från tidigare lokalprojekt. Med dokumenterad kunskapsåterföring projekteras standardiserade konceptbyggnader som tillvaratar de goda erfarenheterna. Med konceptbyggnader förenklas arbetet med volymstudie, förstudier, projektering och byggnation vilket innebär vinster vad gäller tidsåtgång, kostnader och kvalitetssäkring.

## Principer

### Principer för lokalnyttjande

#### Kvalitetskrav och ändamålsenlighet

Grundprincipen är att våra lokaler ska vara ändamålsenliga för den eller de verksamheter som de upplåts för. Ändamålsenlighet innebär att lokalerna ska uppfylla lagar och myndighetskrav för verksamheten samt vara utformade och utrustade för att tillgodose en fungerande verksamhet.

Genom att ställa kvalitetskrav med uppföljning på lokaler säkerställs en god och stimulerande arbetsmiljö för barn, elever, brukare och personal. Exempel på kvalitetskrav är krav på ventilation, ljud- och ljusmiljö och systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Övriga politiska beslut och styrande dokument inom Lidköpings kommun ska beaktas vid lokalförsörjning.

#### Nyckeltal och lokaleffektivitet

För att säkerställa att kommunens lokalförsörjning bedrivs kostnadseffektivt nyttjas nyckeltal som ett mått på resursförbrukning. Riktvärden fastställs, och aktuell resursförbrukning mäts kontinuerligt med aktuella nyckeltal.

Respektive förvaltning/sektor ansvarar för att ta fram verksamhetsspecifika nyckeltal som beskriver resursförbrukning inom lokalanvändningen. Nyckeltalen redovisas i form av aktuell statistik och framtida prognoser.

Utifrån faktiska nyckeltal kan ojämn resursförbrukning identifieras och åtgärdas för att uppnå hållbarhet och kostnadseffektivitet.

#### Riktvärden

Riktvärden ska ligga till grund vid inhyrning, om- och nyproduktion

Fullständig beskrivning av riktvärden redovisas i bilaga 1.

### Principer för kommunens innehav av fastigheter och lokaler

#### Äga eller hyra?

Lokalbehov som varar längre än 5 år tillgodoses i huvudsak med lokaler som ägs inom kommunkoncernen. Andra lokalbehov bör tillgodoses genom inhyrningar så att de kan avvecklas när behovet förändras.

Huvudsyftet för innehavet avgör vilken aktör inom koncernen som bör äga objektet. Den grundläggande fördelningen innebär att:

* Fastigheter som i huvudsak används för boende, undantag äldreboende och demensboende ägs av AB Bostäder i Lidköping.
* Lokaler som är avsedda för kommunens verksamheter så som förskolor, skolor, äldreboende, demensboende och idrottsanläggningar ägs av Lidköpings kommun och hanteras av servicenämnd.
* Byggnader som i huvudsak är avsedda för kommersiella hyresgäster ägs av Lidköpings Näringslivsfastigheter AB
* Fastigheter för exploatering ägs av Lidköpings kommun och hanteras av samhällsbyggnadsnämnd.

#### Principer för anskaffning och avveckling

Utökade eller förändrade lokalbehov ska alltid prövas inom befintligt bestånd. Anskaffningar kan genomföras om de bedöms vara nödvändiga för att:

* Tillgodose vad som bedöms som stadigvarande behov av lokaler för verksamheter som kommunen har ansvar för.
* Uppfylla lagar och myndighetskrav.
* Uppfylla kommunens mål för energianvändning, miljöpåverkan och tillgänglighet.
* Upprätthålla en fastighets funktion.
* Effektivisera resursanvändningen.

Extern inhyrning ska alltid prövas som alternativ för anskaffning om:

* Kommunen eller kommunens bolag inte kan erbjuda ändamålsenliga lokaler.
* Behoven bedöms vara kortsiktiga.
* Det råder osäkerhet om verksamhetens lokalbehov.
* Extern inhyrning bedöms vara mest ekonomiskt fördelaktigt.

Huvudprincipen är att byggnader och lokaler som inte behövs för kommunens verksamheter och inte har något strategiskt värde för kommunen på en längre sikt ska avvecklas.

#### Extern inhyrning

Service förhandlar och tecknar alla externa hyresavtal för kommunens förvaltningar/sektorer.

####  Hyresavtal

För lokaler i fastigheter ägda av externa fastighetsägare gäller följande principer för hyresavtal:

* Undvik långa hyresavtal.
* Eftersträva rätt hyresnivå.
* Ombyggnadstillägg ska vara tidsbegränsat.
* Kontinuerlig avtalsuppföljning på externa avtal.

#### Internhyresavtal

Ett internhyresavtal baserat på det externa avtalet upprättas, godkänns och signeras av respektive förvaltningschef, nämnd eller annan utsedd delegat.

Service beslutar i samråd med aktuell förvaltning/sektor vad som krävs för att lokalerna ska vara ändamålsenliga och lämpliga för respektive verksamhet.

Internhyresavtalet kan förutom hyreskostnad innefatta driftkostnader såsom exempelvis el och värme. Eventuella tillkommande kostnader som hör till lokalerna såsom iordningsställande vid avflytt, sanering, skadegörelse, underhåll som inte ingår i avtal, tillägg mot ursprungligt avtal står hyrande förvaltning/sektor för. Service är behjälpliga att beräkna tillkommande kostnader såsom driftskostnader, kostnader för lokalvård och måltid i dialog med köpande sektor/förvaltning.

## Referenslista

Sveriges Kommuner och Landsting, 2016, Strategier för ökad lokaleffektivitet, ISBN: 978-91-7585-393-2

Sveriges Kommuner och Regioner, 2019, Äga eller hyra verksamhetslokaler, ISBN: 978-91-7585-810-4

Sveriges Kommuner och Regioner, 2021, Kapacitetsutredningar skollokaler, ISBN: 978-91-7585-917-0