



Riktlinjer för lokalför- sörjning

Innehållsförteckning

INLEDNING	2
PROCESSER FÖR LOKALFÖRSÖRJNINGEN	2
LOKALFÖRSÖRJNINGSPLANERING	2
AVLÄMNING AV LOKALER	3
LOKALANSKAFFNING	3

Dokumenttyp Riktlinjer	Dokumentnamn Riktlinjer för lokalför- sörjning	Antagen 2020-03-25 § 56	Antagen av Kommunstyrelsen
Dokumentägare Kommunstyrelseför- valtningen	Dokumentansvarig Chef för kommunkonto- ret	Reviderad	Giltighet Tillsvidare
Dokumentinformation Riktlinjer för lokalför- sörjningen beskriver lokalför- sörjnings- processer.		Diarienummer KS 2020/87	
Ämnesområde Lokalför- sörjning		Intranät <input checked="" type="checkbox"/>	Hemsida <input type="checkbox"/>
Andra styrande dokument som omnämns Lokalför- sörjningspolicy (KF 2020-04-15 § 52) Styrgrupp för strategisk samhällsplanering (KS 2019- 05-08, § 68), Bildande av lokalplaneringsgrupp (KS 2010-02-17, § 46).			

Inledning

Dessa riktlinjer syftar till att beskriva hur Vänersborgs kommuns arbete med lokalförsörjning ska bedrivas utifrån lokalförsörjningspolicyn (KF 2020-04-15 § 52). Lokalförsörjningspolicyn anger syfte, ansvarsfördelning och principer för Vänersborgs kommuns lokalförsörjning. Riktlinjerna syftar till att beskriva hur arbetet med lokalförsörjning ska bedrivas utifrån dessa. Med lokalförsörjning avses planering, anskaffning, anpassning, förvaltning samt avveckling av kommunens egna och inhyrda bostäder, lokaler och anläggningar (benämns fortsättningsvis lokaler) för de kommunala verksamheternas behov. Riktlinjerna omfattar inte förvaltning av lokalerna.

Riktlinjerna för lokalförsörjning beslutas i kommunstyrelsen.

Processer för lokalförsörjningen

För att uppnå lokalförsörjningens syfte krävs tydliga processer, tydlig ansvarsfördelning och ett nära samarbete mellan nämnderna i lokalförsörjningsfrågor. Utgångspunkten för lokalförsörjningen är samverkan med övriga processer inom kommunen så som exempelvis exploateringsprocess, översiktsplan och bostadsförsörjning.

Nedan beskrivs processen för lokalförsörjningsplanering, processen för lokalanskaffning samt processen för avyttring.

Lokalförsörjningsplanering

Lokalförsörjningsplaneringen är knuten till den årliga verksamhetsplaneringen och budgetprocessen. Utifrån nuvarande lokalutnyttjande och analys av framtida behov ska varje nämnd upprätta ett underlag för lokalbehov. För att lokalbehoven ska kunna samordnas med kommunens och de kommunala fastighetsbolagens lokalresurser behöver hela kommunens lokalbehov samplaneras. Samplaneringen presenteras i ett lokalförsörjningsunderlag. Lokalförsörjningsunderlaget ska utöver att sammanfatta samtliga lokalbehov inom kommunens nämnder redovisa nämndernas nuvarande lokalkostnader och lokaleffektivitet. Lokalförsörjningsunderlaget ska utgöra ett strategiskt underlag och revideras årligen.

Syftet är att lokalförsörjningsunderlaget ska utgöra ett verktyg för planering av framtida behov samt att med god framförhållning kunna bedöma dels framtida investeringsbehov, dels kommunens samlade lokalkostnader. Kommunens lokalförsörjningsunderlag utgör underlag till kommunens budget- och investeringsprocess.

Respektive nämnd fattar beslut om underlag för lokalbehov som ligger till grund för kommunens lokalförsörjningsunderlag. Lokalförsörjningsunderlaget fastställs av Kommunstyrelsen. Investeringsbudget fastställs av Kommunfullmäktige.

Avlämning av lokaler

För att uppnå största möjliga incitament till ett rationellt användande av kommunens lokaler måste det vara möjligt för verksamheterna att lämna ifrån sig uthyrningsbara lokaler när behovet inte finns kvar. Incitament ska finnas så att det blir "lönsamt" för verksamheterna att effektivisera sin lokalyta då behovet av yta minskar. När lokaler/del av lokaler avlämnas så måste det vara en sammanhållen yta som går att hyra ut till annan verksamhet.

Då det inte längre finns ett långsiktigt behov av lokalerna för kommunens verksamheter bör en konsekvensbedömning angående avyttring göras. Konsekvensbedömningen ska genomföras av kommunstyrelsen och beskriva eventuella konsekvenser av avyttring för framtida lokalförsörjning samt ekonomiska konsekvenser om lokalerna inte avyttras. Eventuell avyttring sker i enlighet med reglementen och delegeringsordningar.

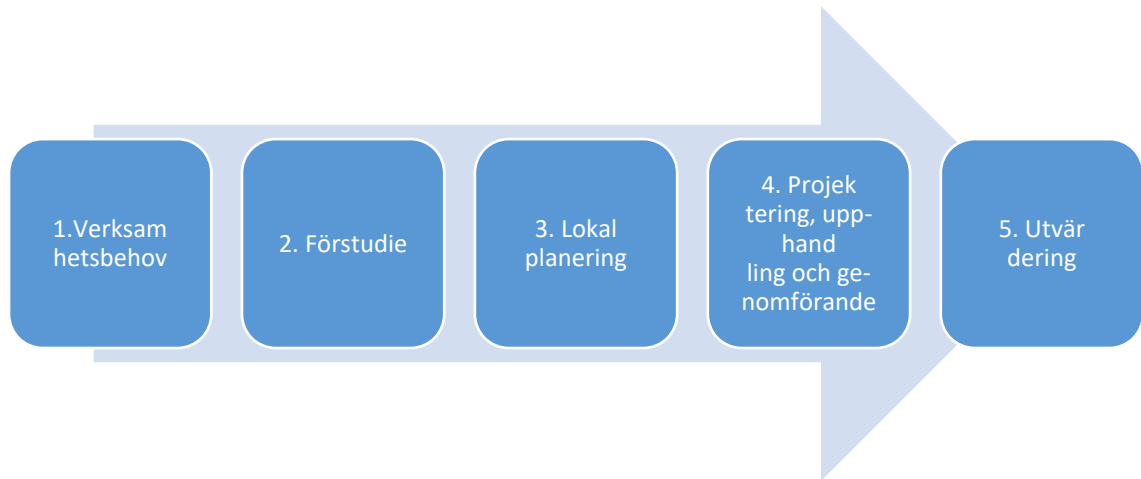
Lokalanskaffning

Processen för lokalanskaffning omfattar nybyggnadsprojekt samt om- och tillbyggnadsprojekt överstigande 25 prisbasbelopp då lokalerna är ägda av kommunen.

Vid förhyrning av lokaler från kommunalt ägt fastighetsbolag eller externt fastighetsbolag omfattar lokalanskaffningsprocessen hyresavtal med en årskostnad överstigande 25 prisbasbelopp eller hyrestid över 5 år. Eventuell avtalad återställningskostnad och lösenkostnad ska fördelas över hyrestiden. Om inhyrning väljs på grund av att det finns ett kortsiktigt behov som inte kan lösas på annat sätt får hyreskontrakt tecknas för högst fem år. Beslut om förhyrning av externa lokaler tas i enlighet med reglementen och delegeringsordningar.

Lokalanskaffningsprocessen omfattar inte underhållsprojekt oavsett storlek. Då projekten inte omfattas av lokalanskaffningsprocessen hanteras de av nämnderna i enlighet med reglementen och delegeringsordningar.

Fastighetsinvesteringarna hanteras i enlighet med kommunstyrelsens beslutade process för investeringar. Lokalförsörjningsunderlaget utgör underlag för budget- och investeringsprocessen.



1. Definition av verksamhetsbehov

Nämndernas behov av lokaler identifieras i lokalförsörjningsunderlaget. Beslut om vidare utredning (förstudie) fattas av respektive nämnd.

2. Förstudie

Olika lösningsalternativ utreds och utvärderas. Bedömning av nytta, investeringsbehov och framtida årskostnader för lösningsalternativen samt en beskrivning av konsekvenserna om inga åtgärder vidtas. Beslut om lösningsalternativ och att gå vidare till lokalplaneringen fattas av respektive nämnd.

3. Lokalplanering

Lokalplaneringen bör innehålla; lokalprogram, principiayout, tidplan, redovisning av flexibilitet i projektet och av koncernnyttan, förslag till preliminär hyreskostnad, förslag till eventuell preliminär investering. Respektive fastighetsägare är ansvarig för lokalplaneringen.

Beslut om att starta projektering och genomförande fattas av kommunstyrelsen. Avser projektet förhyrning av lokaler ska kommunstyrelsen godkänna lokalplaneringen innan hyresavtal får ingås. Innan ärendet beslutas i kommunstyrelsen så ska finansieringen av projektet vara klar.

4. Projektering och genomförande

Efter beslut i kommunstyrelsen påbörjas projektering och upphandling av projekt inom ram för beslutet. Projekteringen genomförs av respektive fastighetsägare. Uppdraget innefattar: fullständiga handlingar utifrån val av entreprenadform (anbudsunderlag), definitiv tidplan för projektet, upphandling och anbudsutvärdering, ekonomisk kalkyl över hyreskostnaderna och definitivt investeringsbehov. Om projektet inte kan genomföras inom av kommunstyrelsen angivna ramar får genomförandet inte starta utan ett nytt beslut om genomförande i kommunstyrelsen.

5. Utvärdering

För större lokalprojekt ska utvärdering göras ca 6 mån- 1 år efter färdigställandet av kommunstyrelsen.

Fördelning av kostnader

Externa kostnader för framtagande av underlag för lokalprojekten inkluderas i projektets totala kostnader oavsett om det genomförs eller inte. De totala kostnaderna belastar investeringen och därmed hyran.