



**Lekebergs
kommun**

Datum:
2024-12-19

Ansvarig för revidering:
Kommunstyrelsen

Fastställt av:
Kommunstyrelsen

Ansvarig tjänsteperson:
Kommunchef

Diarienummer:
KS 23-294

Riktlinjer för lokalförsörjning

Policy

Program

Plan

>Riktlinje

Regler

Innehållsförteckning

Inledning	3
Ansvar och roller i lokalförsörjningsprocessen	3
<i>Kommunfullmäktige</i>	3
<i>Kommunstyrelsen</i>	3
Kommunledningsgruppen.....	4
<i>Nämnderna</i>	4
<i>Lekebergs kommunfastigheter AB</i>	5
Processer inom lokalförsörjningen	6
<i>Lokalplanering</i>	6
Lokalrevision	6
Strategisk lokalförsörjningsplan	6
Åtgärdsvalsstudie	7
Förstudie	7
<i>Lokalanskaffning</i>	7
Projektering.....	7
Fastighetsförvaltning.....	8

Inledning

Kommunens lokaler är ett verktyg för att tillhandahålla service till kommunens medborgare. Hantering av lokalfrågor innebär långsiktiga åtaganden och binder resurser under en lång tid. Lokalförsörjningsplanering och lokalanskaffning behöver därför ha en kommungemensam styrning för att öka kostnadsmedvetenhet och säkerställa att beslut fattas på rätt grunder. En väl fungerande lokalförsörjningsprocess ger en god överblick och möjliggör effektiviseringar och samplanering.

Riktlinjerna omfattar roller och processer för lokalförsörjning och ska bidra till kommunövergripande helhetssyn och samordning som stödjer en god ekonomisk hushållning.

Ansvar och roller i lokalförsörjningsprocessen

Lokalförsörjningsprocessen i Lekebergs kommun bygger på samarbete och tillit mellan kommunens nämnder, bolag, förvaltningar och de professioner som medverkar i arbetet. Nedan anges de roller och ansvar som innehas i lokalförsörjningsarbetet.

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige har fastställt program för lokalförsörjningen. Kommunfullmäktige beslutar även i lokalfrågor genom ägardirektiv, mål- och budgetdokument.

Projekt av principiell karaktär eller större ekonomisk betydelse ska behandlas av kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen

Enligt kommunens reglemente ingår det i kommunstyrelsens uppdrag att

1. ansvara och samordna kommunens lokalplanering, lokalförsörjning och användningen av kommunens lokaler.
2. besluta om inhyrning av externa lokaler/hyra och arrende av fastigheter samt lämna direktiv och inriktning om fastighetsfrågornas hantering när det erfordras.
3. tillhandahålla lokaler genom byggnation (inkl. projektering och kostnadsberäkning), inhyrning eller köp.

Kommunstyrelsen ansvarar för att ta fram anvisningar och riktlinjer som styr hur kommunens arbete med lokalförsörjning ska bedrivas och att, genom tillsyn, säkra dess efterlevnad.

Kommunstyrelsen ansvarar för att årligen anta lokalförsörjningsplan med syfte att fastslå riktningen för kommunens lokalförsörjningsarbete inför de kommande åren.

Styrelsen har i uppgift att driva lokalförsörjningsprocessen så att den är långsiktig med koppling till verksamhetsutveckling, uppsatta mål och demografiska förändringar. I samband med nya lokalbehov ska styrelsen, i samverkan med nämnderna, planera för att utveckla och anpassa bestånden alltefter ändrade förutsättningar.¹

Kommunledningsgruppen

Ledningsgruppen fungerar som styrgrupp i lokalförsörjningsärenden som berör flera förvaltningar eller har stor ekonomisk och/eller strategisk betydelse. Lokalförsörjningsplanen bereds årligen i ledningsgruppen inför kommunstyrelsens fastställande av planen.

Ledningsgruppen stöttar kommunchefen som, enligt instruktion till kommunchef, ska säkerställa att ett koncernperspektiv genomsyrar kommunens arbete, där såväl förvaltningar som bolag tar ett gemensamt ansvar för att åstadkomma största möjliga nytta för medborgarna och mesta möjliga resursutnyttjande.²

Nämnderna

Nämnderna ansvarar för att det egna behovet av lokaler är tillgodosett inom den egna nämndens verksamhetsområde och att säkra att lokalerna nyttjas på ett resurseffektivt sätt. Detta görs genom att aktivt delta i kommunens lokalförsörjningsarbete.

- Nämnderna analyserar lokalbehoven och bedömer den sannolika lokalutvecklingen inom respektive område utifrån prognoser och omvärldsbevakning.³
- Nämnderna förmedlar, med god framförhållning, behov av lokalförändringar till kommunstyrelsen genom sin lokalrevision som sedan ligger till grund för den kommunövergripande lokalförsörjningsplanen.
- Nämnderna ansvarar för att genomföra den lokalplanering som krävs för att möta den egna verksamhetens behov.
- Mindre lokalförändringar som finansieras genom hyreshöjning inom befintlig ram hanterar nämnderna tillsammans med Lekebergs kommunala fastighets AB (LEKO).
- Nämnderna ansvarar för att ta fram funktionella krav på hur den egna verksamhetens lokaler behöver vara utformade för att vara kostnadseffektiva.

¹Lekebergs kommuns allmänna reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder, 2.9 (2020-11-30 § 128)

² Instruktion till kommunchef KS 18-692

³ Lekebergs kommuns allmänna reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder, 2.9 (2020-11-30 § 128)

- Nämnderna äger eller förvaltar inte själva sina verksamhetslokaler, utan nyttjar kommunens gemensamma lokaler, som förvaltas av LEKO alternativt extern fastighetsägare.
- Nämnderna ansvarar för att signalera, via sin lokalrevision, till kommunstyrelsen om hyresavtal för nämndens verksamhetslokaler behöver förlängas eller avslutas.

Lekebergs kommunfastigheter AB

Lekebergs kommun strävar efter att genom Lekebergs kommunfastigheter AB äga samtliga lokaler där det bedrivs kommunal verksamhet.

Bolaget har till sitt ändamål att med iakttagande av kommunala principer som gäller för verksamheten såsom lokaliserings-, likställighets- och självkostnadsprincipen främja lokalförsörjningen i Lekebergs kommun.

Verksamheten ska vara självfinansierad vilket innebär att verksamheten ska bära sina egna kostnader.⁴

- LEKO tar emot behov av lokalförändringar, utarbetar förslag på lämplig lösning och, efter beslut av berörd instans, genomför förändringen.
- Vid extern inhyrning bistår LEKO, enligt överenskommelse, med granskning av hyresavtalet tillsammans med nyttjande förvaltning inför avtalsskrivning.

⁴ Bolagsordning för Lekebergs kommunfastigheter AB §4

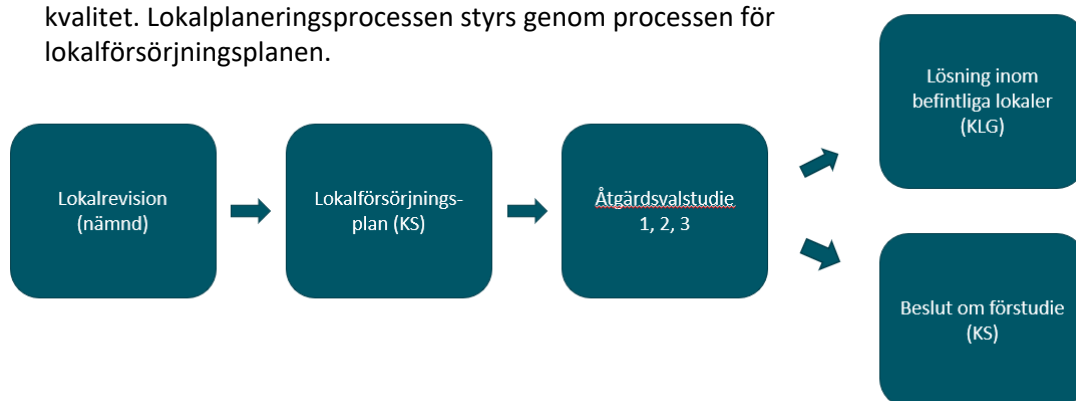
Processer inom lokalförsörjningen

Lokalförsörjning är ett arbete som består av flera delar och tangerar med flera andra arbetsprocesser inom kommunen.

Arbetet kan delas upp i två huvudsakliga delar: lokalplanering och lokalanskaffning. Inom dessa huvudprocesser finns flera delprocesser. Kommunstyrelsen är ansvarig för att utforma och utöva uppsikt över kommunens gemensamma processer för lokalplanering och lokalanskaffning. Samtliga nämnder ska följa dessa processer.

Lokalplanering

Lokalplaneringsprocessen innefattar det planeringsarbete som krävs för att önskad lokalanskaffning ska kunna ske i rätt tid, till rätt kostnad och med rätt kvalitet. Lokalplaneringsprocessen styrs genom processen för lokalförsörjningsplanen.



Lokalrevision

Samtliga driftnämnder i Lekebergs kommun genomför och beslutar årligen om uppdaterade lokalrevisioner som beskriver behoven av lokaler för den egna verksamheten på 10 års sikt. Behoven ska omvärderas i syfte att fastställa att det inte finns andra lösningar än just fysiska lokaler för att tillgodose behovet.

Lokalrevisionerna ska innehålla nämndens prognoser, verksamhetsbehov och prioriteringar av de lokalfrågor som presenteras. Nämnderna kan med fördel även fastställa sina nyckeltal i lokalrevisionen. Kommunstyrelsen ansvarar för att ta fram en behovsanalys inom sitt verksamhetsområde till lokalförsörjningsplanen.

Strategisk lokalförsörjningsplan

Kommunstyrelsen ansvarar för att, utifrån nämndernas lokalrevisioner, anta en årligt uppdaterad lokalförsörjningsplan. Planen innehåller en sammanställning av kommunens kort och långsiktiga behov av verksamhetslokaler och anläggningar utifrån ett 10-årsperspektiv. I planen framgår när behoven förväntas uppkomma samt en prioriteringsordning för i vilken ordning åtgärdsstudier ska genomföras för att lösa de behov som framkommit. I planen framgår även pågående åtgärdsstudier, förstudier och eventuella byggnationer. Planen utgör ett viktigt underlag till investeringsplanen. Lokalförsörjningen i Lekebergs kommun ska utgå från den planering som uttrycks i lokalförsörjningsplanen.

Åtgärdsvalsstudie

Det första steget till att utreda en lösning på ett lokalbehov är att genomföra en åtgärdsvalsstudie. Åtgärdsvalsstudien är ett sätt att utreda, analysera och värdera möjliga scenarier till lösningar på ett lokalbehov. Förslag rekommenderas för fortsatt genomförande såsom till exempel inhyrning av en befintlig lokal, rockad av verksamheter i befintliga lokaler för optimering eller byggnation av nya lokaler.

Åtgärdsvalsstudien kan ligga till grund för beslut om att inleda en förstudie (beslut av KS) eller för beslut om rockad, inhyrning av ny lokal eller omorganisation (beslut av kommunchef i samråd med kommunledningsgruppen).

Förstudie

Inför beslut om att gå vidare med projektering, omfattande ombyggnationer eller nybyggnation behöver en förstudie genomföras för att utreda förutsättningar och kostnader för projektet. Det är kommunstyrelsen som fattar beslut om att genomföra en förstudie. Förstudier genomförs av LEKO. Den verksamhet som är tänkt att bruka lokalen ansvarar för att ta fram ett funktionsprogram som ligger till grund för förstudien samt att delta som sakkunniga vid behov.

I den här fasen analyseras olika alternativ, vilka behov som ska uppfyllas och vilken typ av byggnad som ska uppföras. Markförhållanden behöver också analyseras och man tar fram ramar för tidplan och finansiering. Leko tar hjälp av andra sakkunniga för att identifiera utmaningar i form av risker kopplade till miljö, buller och konstruktion samt restriktioner som berör till exempel strandskydd och riksintressen.

Det viktigt att detta arbete utförs noggrant eftersom det annars kan komma fram omständigheter som kan leda till fördröjningar och förseningar senare i projektet. En arkitekt brukar ta fram de första skisserna med förslag på hur byggnaden ska se ut inom ramen för förstudien. Efter genomförd förstudie kompletterar förvaltningen underlaget med förvaltningens bedömning av driftkostnader mm innan ärendet går vidare för beslut. Kommunstyrelsen beslut om kommunen ska gå vidare med den tilltänkta byggnationen eller inte.

Lokalanskaffning

Beslut

När kommunstyrelsen beslutat att gå vidare med en byggnation tar man samtidigt beslut om eventuell konstnärlig gestaltning. Därefter görs beställning om byggnation.



Projektering

När beslut om byggnation är fattad ges uppdraget till LEKO eller annan byggherre. Ett nybyggnadsalternativ där det saknas detaljplan för önskat

verksamhetsändamål kan ta upp till fem år att få fram. Ibland kan det ta längre tid beroende på överklagande av detaljplaner, upphandling och eventuella överklaganden enligt LOU eller långa byggtider. De lokaler som byggs ska följa byggnadskraven enligt Boverket och Plan- och bygglagen (BBR, PBL) om inte andra särkrav ställs.

Fastighetsförvaltning

LEKO äger flertalet av de lokaler som kommunen bedriver verksamhet i. Som fastighetsförvaltare ansvarar LEKO för att byggnaderna förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt, både ekonomiskt och miljömässigt. Syftet med fastighetsförvaltningen är att säkerställa att verksamheten kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt i lokalerna över tid. LEKO ansvarar för att planera underhållet av kommunens lokalbestånd och informera verksamheterna i god tid innan underhållsåtgärderna genomförs. Leko ansvarar även för att i samråd med verksamheten avgöra och meddela om byggnadens tekniska status är i sådant skick så att lokalen behöver lämnas och ersättas.