

Lokalförsörjningsprocess

Riktlinjer



Diarienummer	Senast uppdaterad	Beslutsinstans	Processägare	Styrdokumentnummer
KS 2023/0128	2023-05-08 § 73	Kommunfullmäktige	Lokalstrateg	DK 2023:12

Dokumentets syfte

Lokalförsörjningsprocessen reglerar ansvarsfördelning för nybyggnation, inhyrning, uthyrning och avyttring av lokaler. Processen skapar en samordnad arbetsmodell för kommunens lokalförsörjning.

Dokumentet gäller för

Samtliga nämnder.

Innehållsförteckning

Syfte och mål	3
Inledning	3
Kommungemensam lokalförsljningsplan	3
Lokalförsljningsprocessen	4
Fas 1, Behovsanalys	4
Fas 2, Förstudie	5
Fas 3, Programskede	6
Fas 4, Projektering	7
Fas 5, Upphandling	8
Fas 6, Byggnation	9
Fas 7, Överlämning	9
Uppföljning av resultat	10

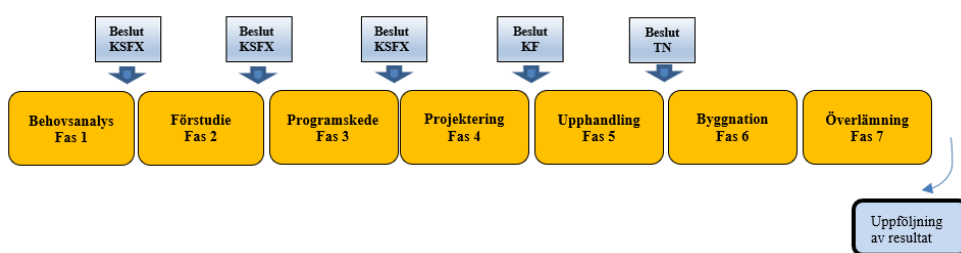
Syfte och mål

Kommunens lokalförsörjning syftar till att kommunens verksamheter ska erbjudas ändamålsenliga lokaler och att resursanvändningen ska vara effektiv. Genom att identifiera behoven och få en samlad bild av frågor som rör mark- och lokalresurser skapas goda förutsättningar för ett lyckat och effektivt lokalförsörjningsarbete. Den kommunövergripande lokalplaneringen kräver en tydlig och strukturerad process som ska syfta till att samordna planeringen av framtida lokalbehov, försörjningen av mark och lokaler samt kommunens ekonomi utifrån målsättningen att upprätthålla högsta effektivitet och kommunnytta.

Inledning

Processen för ny- och ombyggnad består av sammanlagt sju faser, från behovsanalys till överlämnande av färdiga nya eller ombyggda lokaler. Någramånader efter att lokalerna tagits i bruk utvärderas projektet. Lokalförsörjningsprocessen avser ny- till- eller ombyggnation projekt som i tidigt skede kostnadsuppskattas till minst **280 prisbasbelopp** där genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige. Processen avser även att hantera frågor (projekt) kring förvärv av lokaler, inhyrning av lokaler eller avyttring av lokaler.

Kommunstyrelsen kan delegera till kommunstyrelsen fastighets- och exploateringsutskott att efter behovsanalys, förstudie, programskede och projektering fatta beslut om projektet fortsatt ska finansieras eller avbrytas. I samband med förstudie- och programskedena tar kommunstyrelsen beslut om remittering av handlingarna för yttrande till beställande nämnd och till tekniska nämnden. Kommunstyrelsen kan delegera detta till sitt fastighets- och exploateringsutskott.



Kommungemensam lokalförsörjningsplan

Lokalförsörjningsplanen beskriver inriktning för nämndernas lokalbehov de nästkommande tio åren. Underlaget till planen föregås av att nämnderna gör sina egna behovsbedömningar avseende lokaler. Behoven arbetas sedan in i kommunens lokalförsörjningsplan. När planen är antagen är det respektive nämnds ansvar att initiera projektet enligt lokalförsörjningsprocessen som beskrivs i detta styrdokument.

Lokalförsörjningsprocessen

Processen består av sju faser. Nedan beskrivs syfte, innehåll, ansvar, resultat, beslut och finansiering för varje fas. Alla projekt genomgår inte processens samtliga sju faser. Beslut om inhyrning eller avyttring av lokaler kan i normalfallet fattas redan efter fas 2, förstudie, medan nybyggnation eller ombyggnation normalt sett omfattas av hela processen. Avsikten med lokalförsörjningsprocessen är att den ska kunna tillämpas flexibelt och projektspecifikt.

Fas 1, Behovsanalys

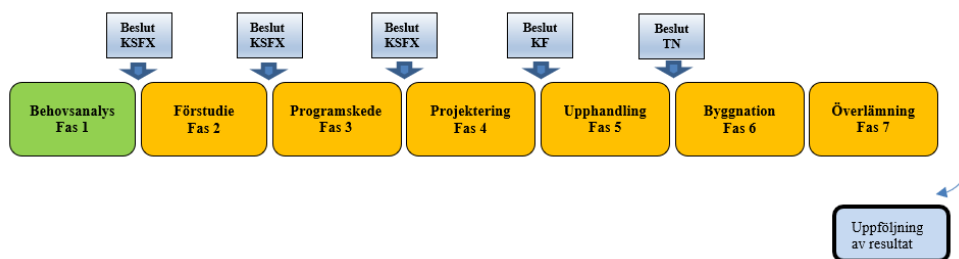
Processens inledande fas, behovsanalys, initieras genom att berörd nämnd fattar beslut att överlämna projektspecifika behovsanalyser till kommunstyrelsen genom dess fastighets- och exploateringsutskott.

Redan i arbetet med lokalförsörjningsplanen och nämndernas årliga lokalbehovsanalyser har behovet av nya lokaler bedömts utifrån ökad efterfrågan, exempelvis antal elever, boende och brukare – eller ändrad inriktning för verksamheten utifrån nytt regelverk eller nya rön. Även överkapacitet av en viss typ av lokaler kan föreligga. Behovsägande nämnd ansvarar för att analysera och optimera befintliga lokaler i hela kommunen mot prognosticerat framtida behov. Behovsanalysen sammanställs av berörd nämnd.

Behovsanalysfasen avslutas med att kommunstyrelsen- (med möjlighet att delegera till dess fastighets- och exploateringsutskott) tar beslut om att initiera fas 2 (Förstudie) och tilldelar medel för detta. Uppdraget ställs till ansvarig förvaltning.

Möjligheten att påverka och förändra är störst i början av ett lokalprojekt. Det innebär att, redan i behovsanalysen avseende den nämnd som har lokalbehovet, svar bör ges på frågor om:

- Varför nämnden önskar en förändring?
- Vilka befintliga och framtida behov har verksamheten gällande funktioner, kapacitet och placering?
- Är det nödvändigt att bygga nytt, om eller till?
- Hur ska lokalerna fungera?
- Vilken teknik behövs?
- Vilken hyresnivå kan verksamheten acceptera vid färdigställt projekt?



Ansvar: Verksamhetsansvarig nämnd ansvarar för behovsanalysen.

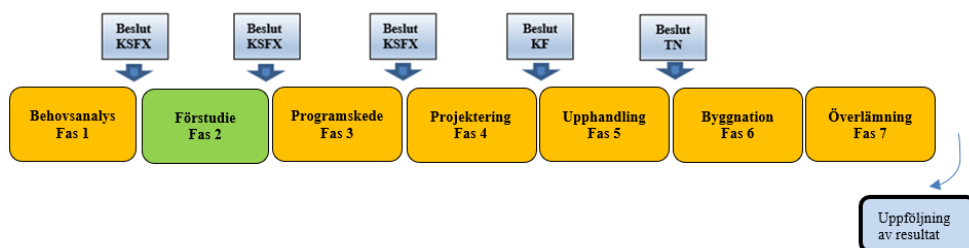
Finansiering: Eventuella utgifter för framtagande av behovsanalysen finansieras av respektive nämnds driftbudget och kostnadsförs direkt i enlighet med kommunens riktlinjer för investeringar och exploatering.

Beslut: Nämnden fattar beslut om att överlämna behovsanalysen till kommunstyrelsen genom dess fastighets- och exploateringsutskott som därefter tar beslut om att initiera förstudiearbetet (Fas 2) och tilldelar medel för detta. Uppdraget ställs till ansvarig förvaltning.

Fas 2, Förstudie

Fas 2, förstudie, inleds genom att kommunstyrelsen genom sitt fastighets- och exploateringsutskott tilldelar medel och ger ansvarig förvaltning i uppdrag att ta fram en förstudierapport. Arbetet bygger på nämndernas behovsanalyser och funktionsprogram med ytterligare precisering av krav på utrymmen och lokalfunktioner. Arbetet med förstudier kan även inriktas på att hantera avsaknad av behov för vissa lokaler som nämnderna lämnat över till kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott. I första hand utreds möjlighet till renovering, om- eller tillbyggnad. Därefter analyseras behov av nybyggnation. Samtliga framtagna alternativ kostnadssätts och jämförs mot varandra. Val av huvudalternativ föreslås. Fas 2 avslutas med en framtagen förstudierapport som kan innehålla alternativa lösningsförslag. Rapporten redogör även för investeringskalkyler och preliminära hyresnivåer vid färdigställandet.

Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott beslutar om rapporten ska remitteras till beställande nämnd och tekniska nämnden. Beslut fattas sedan om att godkänna rapporten och initiera nästa fas i processen, programskedet.



Ansvar: Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott ansvarar för förstudien.

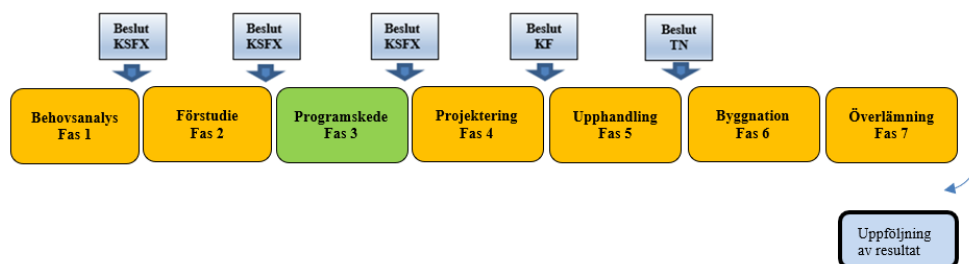
Finansiering: Utgifter som hör ihop med framtagande av förstudierapporten kostnadsförs direkt i enlighet med kommunens riktlinjer för investeringar och exploatering.

Beslut: Fas 2, förstudie, inleds genom att kommunstyrelsen genom sitt fastighets- och exploateringsutskott tilldelar medel och ger ansvarig förvaltning i uppdrag att ta fram en förstudierapport. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott tar beslut om framtagen förstudierapport ska remitteras till beställande nämnd och tekniska nämnden. Utskottet tar sedan beslut om att godkänna rapporten och initiera nästa fas i processen, programskedet. Uppdraget ställs till ansvarig förvaltning.

Fas 3, Programskede

Fas 3, programskede, inleds genom att kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott tilldelar medel och ger ansvarig förvaltning i uppdrag att ta fram programhandlingar. Programskedet innefattar en genomarbetad programhandling med investeringskalkyl och preliminärt förslag till hyresnivå. Programhandlingarna innefattar exempelvis ritningar som visar planlösning och samband, gestaltning av fasad och volym, miljö- och klimatprogram. Även rumsfunktionsprogram (specifikation av lokalernas egenskaper exempelvis ljus, ljud, vatten, luft) samt övergripande uppgifter om inredning och utrustning innefattas vanligen i programhandlingarna.

Fas 3 avslutas med att kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott beslutar om handlingar från programarbetet ska remitteras till beställande nämnd samt tekniska nämnden. Beslut fattas sedan om att godkänna rapporten och initiera nästa fas i processen, projektering.¹ I programskedet ges förslag på entreprenadform vilket kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott har att ta ställning till.



Ansvar: Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott ansvarar för programskedet.

¹ Beroende på beslutad entreprenadform kan genomförandebeslutet tas redan i samband med programskedet.

Finansiering: Samtliga utgifter som hör ihop med framtagande av programhandlingarna och som utförs innan genomförandebeslut kostnadsförs direkt i enlighet med kommunens riktlinjer för investeringar och exploatering. Det är först när det finns ett beslut om att genomföra investeringsprojektet som utgifter kan ingå i anskaffningsvärdet.

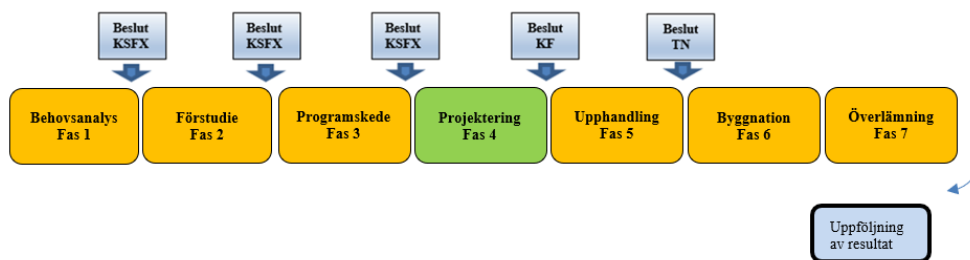
Beslut: Fas 3, programskede, inleds genom att kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott tilldelat medel och beslutar att ge ansvarig förvaltning i uppdrag att ta fram programhandlingar.

Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott beslutar om framtagna programhandlingar ska remitteras till beställande nämnd och tekniska nämnden. Utskottet tar sedan beslut om att godkänna handlingarna och initiera nästa fas i processen, projektering. Uppdraget ställs till ansvarig förvaltning.

Fas 4, Projektering

Fas 4, projektering, inleds genom att kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott tilldelar medel och ger ansvarig förvaltning i uppdrag att färdigställa projektering. Projekteringsskedet innefattar planritningar, konstruktionsritningar och systemhandlingar med detaljerade beskrivningar. Projekteringen resulterar i bygglovshandlingar för ansökan om bygglov och i ett genomarbetat förfrågningsunderlag som ligger till grund för upphandling av entreprenör.

Fas 4 avslutas med att genomförandebeslut tas av kommunfullmäktige. Genomförandebeslutet ska innehålla en bedömd *tidsram* och en *investeringskalkyl* som bland annat innehåller investeringsutgiften och vilka ekonomiska konsekvenser investeringen får i den löpande verksamheten (driftsbudgeten). Genomförandebeslutet innebär att projektet lämnas över till tekniska nämnden för upphandling och genomförande.



Ansvar: Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott ansvarar för projektering.

Förvaltningarnas representanter deltar i projektgruppen genom att fortsätta arbetet med att specificera vilken inredning och utrustning som behövs och ingår i projektet. Hyresgästen/förvaltningen ansvarar för beställningen av exempelvis möbler, och annan lös utrustning, som den beställande nämnden finansierar.

Finansiering: Utgifter för projektering som utförs innan genomförandebeslut kostnadsförs direkt i enlighet med kommunens riktlinjer för investeringar och exploatering. Det är först när det finns ett beslut om att genomföra investeringsprojektet som utgifter kan ingå i anskaffningsvärdet.

Beslut: Fas 4, projektering, inleds genom att kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott tilldelat medel och beslutar att ge ansvarig förvaltning i uppdrag att genomföra projektering.

Projekteringsfasen avslutas med att genomförandebeslut tas av kommunfullmäktige². Beslutet innebär att projektet lämnas över till tekniska nämnden som initierar nästa fas, upphandling. Efter genomförandebeslutet bokförs utgifterna som investeringar (ingår i anskaffningsvärdet) och finansieras genom framtida hyresintäkter.

Genomförandebeslutet ska innehålla en bedömd *tidsram* och en *investeringskalkyl* som bland annat innehåller investeringsutgiften och vilka ekonomiska konsekvenser investeringen får i den löpande verksamheten (driftsbudgeten). Investeringskalkylen bör alltid innehålla en riskpremie om minst fem procent samt indexuppräknning om projektet sträcker sig över en längre period.

Kommunfullmäktige beslutar om ett genomförandebeslut av *investeringar för nybyggnation, inhyrning uthyrning samt avyttring av lokaler*. Kommunfullmäktige beslutar om den totala utgiften och en likviditetsplan. Likviditetsplanen per investeringsprojekt uppdateras varje år i samband med fastställande av budget för kommande år.

Innehållsmässigt ska genomförandebeslutet beskriva följande:

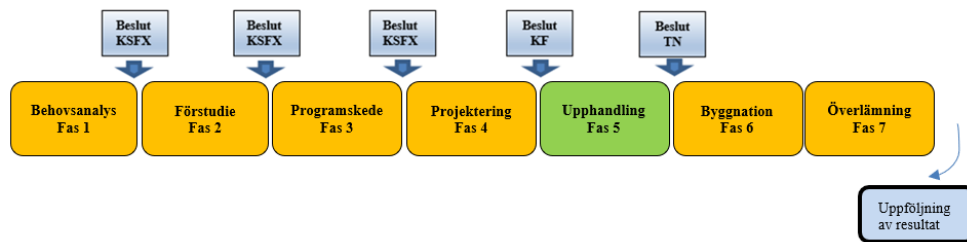
- Framtagen kostnadskalkyl för projektet
- Preliminära hyresnivåer.
- Genomförandetid.
- Beskrivning av projektets omfattning
- Ev. principiella ställningstaganden
- Likviditetsplan

Fas 5, Upphandling

Fas 5, upphandling, inleds efter det att genomförandebeslut fattats i kommunfullmäktige och att projektet lämnats över till tekniska nämnden.

Fas 5, upphandling avslutas med att tekniska nämnden beslutar om kriterier för upphandlingen samt att avtal tecknas med entreprenören eller entreprenörerna.

² Beroende på beslutad entreprenadform kan genomförandebeslutet tas redan i samband med programskedet.



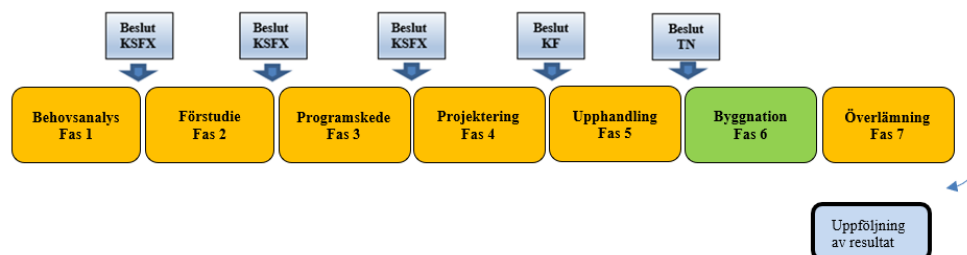
Ansvar: Tekniska nämnden ansvarar för upphandlingen.

Finansiering: Upphandlingsfasen ingår som en del i investeringen och finansieras genom hyran för nya eller ombyggda lokaler.

Beslut: Tekniska nämnden beslutar om kriterier för upphandlingen. Vid kostnadsavvikelse mot beslutad budget hänvisas till avsnittet ”uppföljningsprocessen” i kommunens riktlinjer för investering och exploatering.

Fas 6, Byggnation

Fas 6, byggnation, inleds när entreprenör är kontrakterad, med vissa förberedelser inför byggstarten för att sedan övergå till byggnation. Bygghasen avslutas med att det finns ett slutbevis för de färdiga ny- eller ombyggda lokalerna.

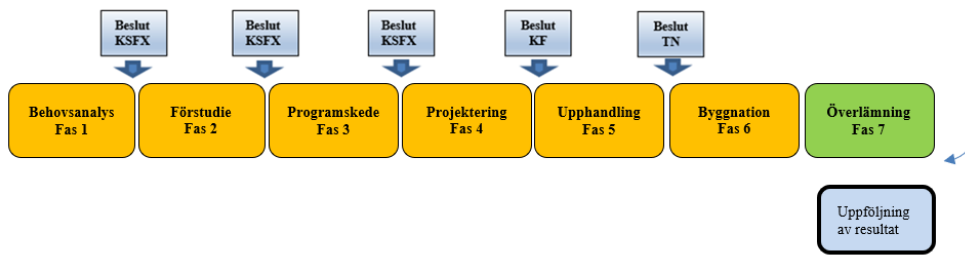


Ansvar: Tekniska nämnden ansvarar för hela byggprocessen.

Beslut: Produktionskostnaden är den största posten i investeringen, som finansieras genom hyra för nya eller ombyggda lokaler.

Fas 7, Överlämning

Fas 7, överlämning inleds med att färdigställt byggprojekt lämnas över till förvaltningen inom tekniska nämndens förvaltning. I nästa steg överlämnas lokaler till den nämnd som är hyresgäst med efterföljande inflyttning i de nya eller ombyggda lokalerna.

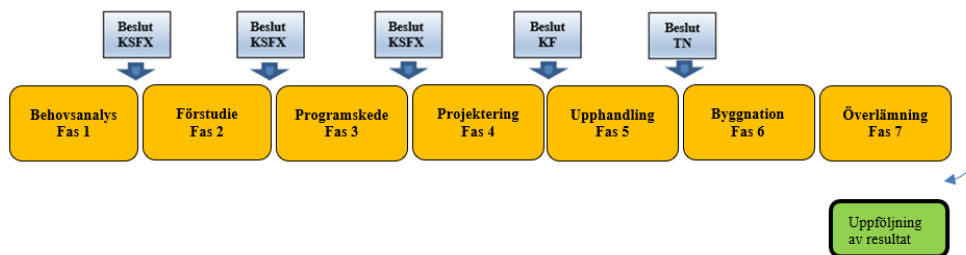


Ansvar: Tekniska nämnden är ansvariga för lokalerna från och med godkänd slutbesiktning. Överlämning till den nämnd som är hyresgäst görs på tillträdesdagen.

Finansiering: När fastigheten eller lokalerna övergår till förvaltning påbörjas hyresdebiteringen och driftkostnaderna redovisas på fastigheten.

Uppföljning av resultat

Utvärderingen av projektet utförs cirka 3–6 månader efter det att hyresgästen har flyttat in. Projektets budgetutfall slutrapporteras.



Ansvar: Tekniska nämnden ansvarar genom sin förvaltning för utvärderingen.

Finansiering: Tekniska nämnden finansierar utvärderingen.

Beslut: Slutredovisning sker i enlighet med avsnittet ”uppföljningsprocessen” i kommunens riktlinjer för investering och exploatering.