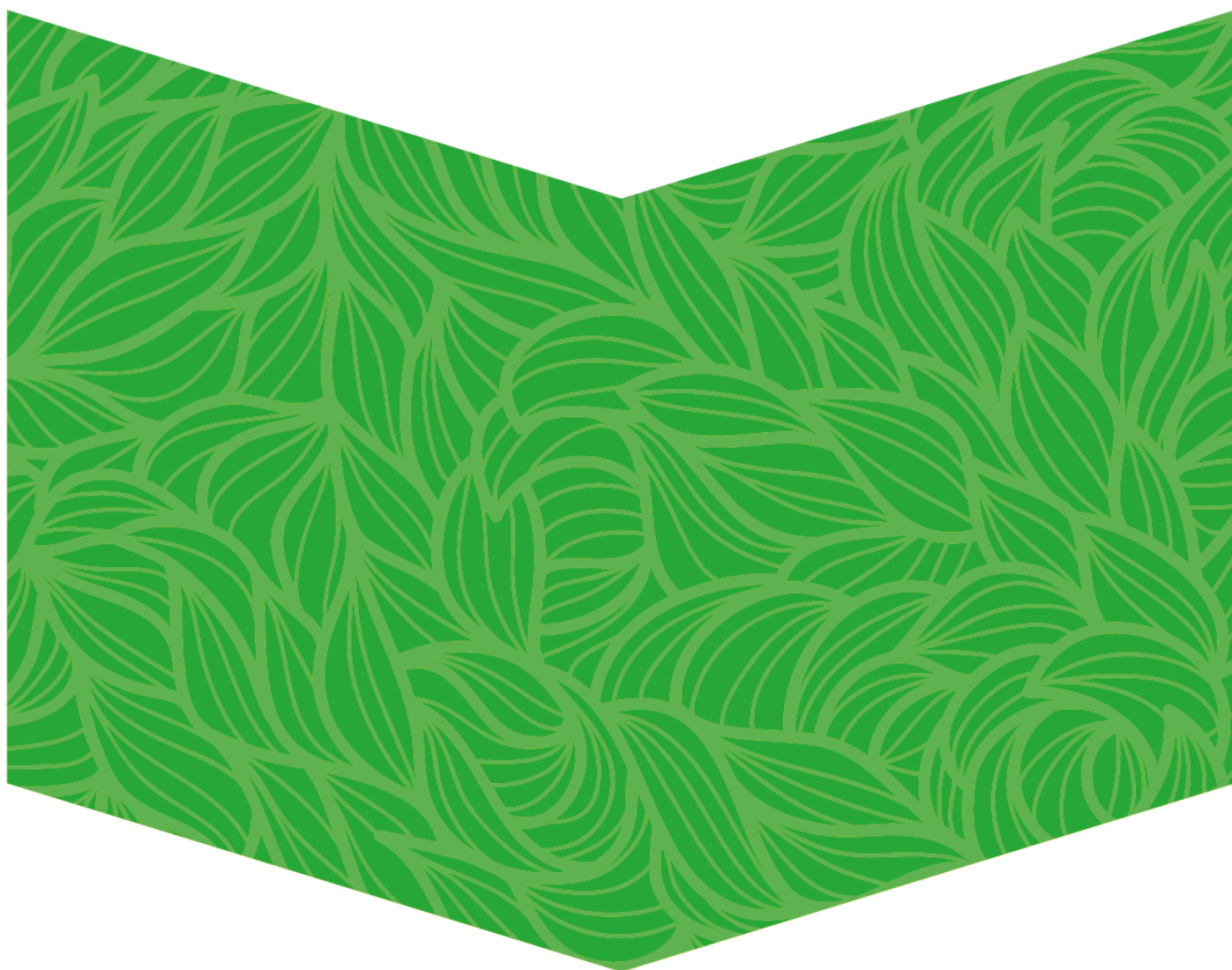


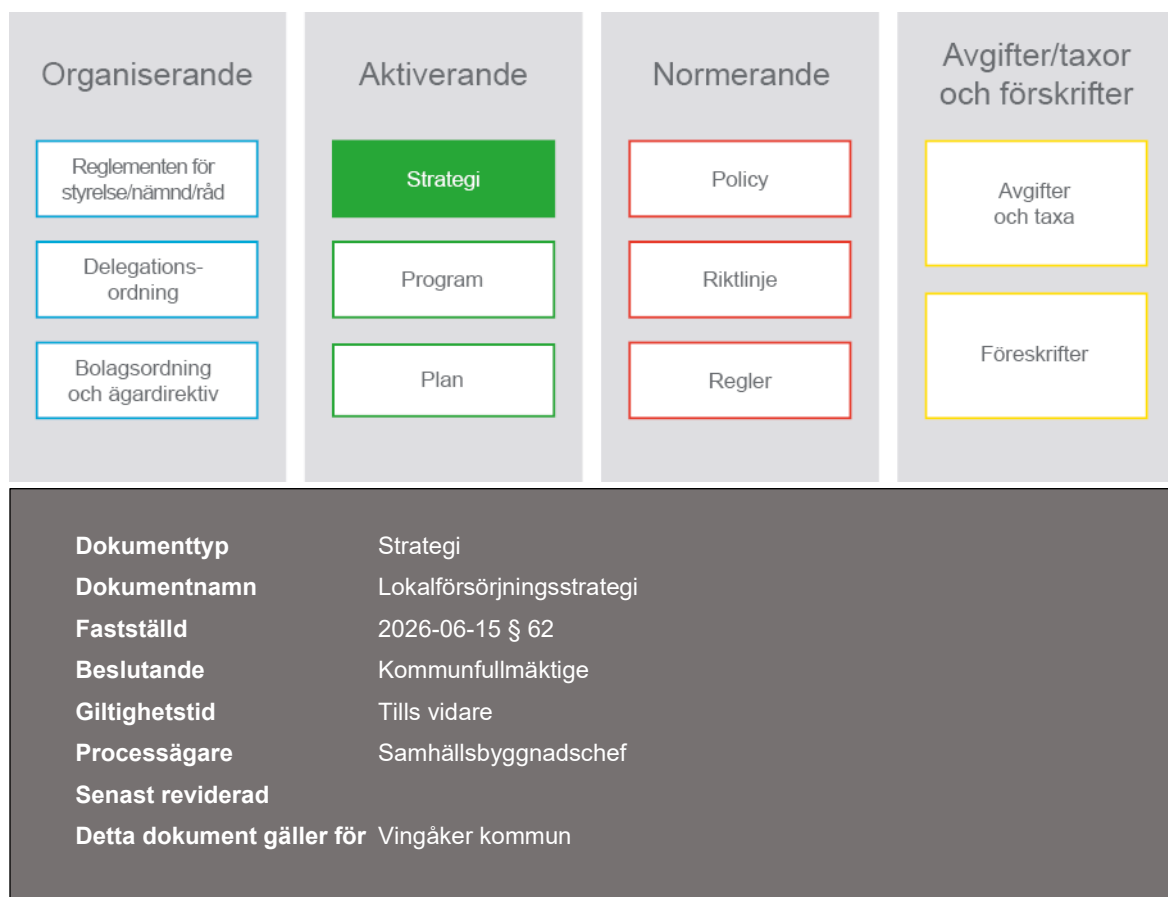


Lokalförsörjningsstrategi

Samhällsbyggnadsnämnden

Flik 4.3





LOKALFÖRSÖRJNINGSTRATEGI 4

INLEDNING	4
VÄGLEDANDE PRINCIPER.....	4
ILLUSTRATION ÖVER VINGÅKER KOMMUNS LOKALFÖRSÖRJNINGSPROCESS	4
LOKALBANK.....	5
GRUNDLÄGGANDE FÖRUTSÄTTNINGAR HYRESAVTAL	5
GRUNDLÄGGANDE PARAMETRAR FÖR ANALYS.....	6
VINGÅKER KOMMUNS BEFOLKNINGSPROGNOS	6
STYRANDE DOKUMENT	6
BEDÖMNINGAR FRÅN FÖRVALTNINGAR	6
KOMMUNENS BOLAG	6
NY- OM- OCH TILLBYGGNAD.....	7
HÖG MILJÖ- OCH ENERGIPRESTANDA	7
FUNKTIONSPROGRAM	7
PROJETERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
PROJEKTETS GÅNG OCH EVENTUELLA AVVIKELSER.....	7
TILLÄGGSAVTAL OCH MINDRE LOKALANPASSNINGAR	8
ERFARENHETSÅTERFÖRING	8

LOKALFÖRSÖRJNINGSTRATEGI

INLEDNING

Effektiv lokalförsörjning innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt, miljömässigt, hållbart och ekonomiskt kostnadseffektivt sätt.

Genom en gemensam helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla nämnder och bolag samverka för kommunkoncernens och kommuninvånarnas bästa.

Lokalförsörjningsstrategin är det långsiktiga verktyg som Kommunen arbetar med för att säkerställa behovet av ändamålsenliga lokaler samt hur Kommunen ska möta Kommuninvånarnas önskemål på lokaler och bostäder.

Med lokalförsörjningsstrategin som verktyg upparbetas en lokalförsörjningsplan för både det kort- och långsiktiga behovet av lokaler. Lokalförsörjningsplanens beslutade åtgärder följs upp och lokalförsörjningsplanens innehåll uppdateras vart tredje år men uppföljning av beslutade åtgärder sker löpande.

VÄGLEDANDE PRINCIPER

- Lokalförsörjning är en stödprocess till verksamheterna så att de kan uppnå verksamhetens mål och säkra en god arbetsmiljö
- Samverkan mellan verksamheter ska ske för ökad effektivitet
- Lokalbehovet ska samordnas i hela kommunkoncernen
- Incitament för lokaleffektiviseringar ska finnas
- Respektive verksamhet bär sina lokalkostnader
- Kommunens egna fastigheter ska användas, undantag ska undvikas

ILLUSTRATION ÖVER VINGÅKER KOMMUNS LOKALFÖRSÖRJNINGSPROCESS



- A. Lokalbehovsutredningen** består i att verksamheterna själva genomför en inventering av sina behov framöver och ska vara klart senast sista februari.
- B. Lokalbehovsplanen** är ett dokument där samtliga nämnders behov är samlade och därmed underlag för samplaneringen. Klart sista mars
- C. Samplaneringen** ansvarar lokalsamordnaren för och ska tidsmässigt ske så att ett förslag till kommunövergripande prioritering kan beslutas i samband med budgetbeslutet i juni. Klart sista april då beslut i nämnd behövs innan beslut i budget.
- D. Lokalförsörjningsplan** är det dokument som ligger till grund för beslut i juni och sedan tas i slutliga budgetbeslutet i november.
- E. Åtgärder** de åtgärder som finns prioriterade och beslutade ur lokalförsörjningsplanen i juni år 1 planeras och en kostnadsbedömning, i det fall det behövs, för åtgärden tas fram för budgetbeslut i november år 2 för genomförande år 3.
- F. Uppföljning** Lokalsamordnaren följer upp beslutade åtgärder med verksamheterna.

LOKALBANK

En lokalbank har införts. Den syftar till att underlätta genomslaget för de vägledande principerna och att lokalbehovet ska samordnas i hela kommunkoncernen samt att incitament för lokaleffektiviseringar ska finnas.

- Kriterier för lokalbanken är att lokalen:
 - helt alternativt delvis kan avgränsas
 - har en separat entré
 - har egen toalett
 - kan användas av annan verksamhet eller uthyras till extern part
 - kan sägas upp av verksamhetsförvaltningen och ska då senast efter 9 månader tillfalla lokalbanken.
- Kommunfastigheter AB har rätt att avvisa uppsägning om lokalen inte överensstämmer med kriterierna ovan.
- Kommunfastigheter AB ansvarar för att aktivt hantera lokalbanken och minimera kommunkoncernens kostnader.
- Lokal får belasta lokalbanken i maximalt två år.
- Om lokal inte bedöms kunna bära sina egna kostnader inom två år ska bolaget tillskriva kommunstyrelsen senast tre månader innan tidsperiodens utgång för fullmäktiges ställningstagande om avyttring, rivning eller att lokalen ska återgå till verksamhetshyra.
- Bolaget särredovisar lokalbanken till kommunstyrelsen årligen i december med uppdatering senast sista mars följande år för kommunens ställningstaganden inför kommande årsbudget.
- Underskott i lokalbanken finansieras av kommunen efter prövning i samband med kommunkoncernens årsbokslut.

Grundläggande förutsättningar hyresavtal

Vingåkers Kommun har tillsammans med Vingåkers Kommunfastigheter AB överenskommit om grundläggande förutsättningar för hyresavtal.

För tecknande av hyresavtal innan dess ska dock dokumentet "grundläggande förutsättningar hyresavtal" beaktas i sin helhet. Nedan nämnda namn medverkade vid överenskommelsen.

Lämpligt att lyfta detta under ägarsamråd i september.

Vingåkers kommun 230329

Ralf Hedin
Kommunchef

Susanne Jaktlund
Samhällsbyggnadschef

Jimmy Johansson
Lokalstrateg

Elin Höghielm
Ekonomichef

Vingåkers Kommunfastigheter AB 230329

Bo Ljungström
Arbetande ordförande

Emelie Allo
Ekonomichef

Lars Östling
Fastighetschef

GRUNDLÄGGANDE PARAMETRAR FÖR ANALYS

VINGÅKER KOMMUNS BEFOLKNINGSPROGNOS

Befolkningsprognosen är det kanske mest grundläggande dokumentet för arbetet med lokalförsörjningen. Prognosen tillsammans med förvaltningarnas analyser på kort och lång sikt ligger till grund för lokalförsörjningsplanens innehåll.

STYRANDE DOKUMENT

Olika typer av styrande dokument påverkar handlanden och beslut i lokalfrågor. Hänsyn tas till lagstiftning, nationella styrdokument och Vingåkers kommuns lokala styrdokument. Dessa formella utgångspunkter är en naturlig del av förvaltningarnas analys.

Kommunens lokala styrdokument som påverkar handlanden och beslut i lokalfrågor är:

- Bolagens ägardirektiv
- Lokalförsörjningsstrategin (detta dokument)
- Lokalförsörjningsplan
- Riktlinjer för investeringar med bilagor

BEDÖMNINGAR FRÅN FÖRVALTNINGAR

En del antaganden om behoven av lokaler kan inte kopplas direkt till de styrande dokumenten eller statistiska underlag som finns och producera ett tillförlitligt resultat. I många fall behöver därför antaganden och behov komma direkt från kommunens olika förvaltningar och Vingåkers kommunfastigheter AB i syfte att reflektera den operativa verksamhetens uppfattning av lokalbehovet utifrån medborgarnas tankar, åsikter, behov men även från planerade förändringar av de olika verksamheterna.

KOMMUNENS BOLAG

Bolagens direktiv och Kommunledningens olika beslut styr bolagens handlanden kring Kommunens lokalförsörjning.

Vingåkers Kommunfastigheter AB ska vara drivande i Kommunkoncernens handlanden kring verksamhetslokaler.

NY- OM- OCH TILLBYGGNAD

Vid ny- om- och tillbyggnation ska bolagen tillse att:

- kommunens projekt håller en hög miljö- och energiprestanda.
- Ett funktionsprogram inhämtas hos berörd förvaltning
- Projekteringsgruppen har fått rätt projekterings förutsättningar
- Tydligt informera projekt- och styrgruppen om projektets gång och eventuella avvikelser
- Information om tillägg sker i god tid till berörda
- Erfarenhetsåterföring sker efter genomfört projekt

Hög miljö- och energiprestanda

Miljö:

Kommunens miljömål ska utgöra minimumkriterier för ny- om- och tillbyggnader.

Miljöfrågor är indelade i:

- Arbetsmiljö för berörd förvaltning och dess verksamma
- Yttre miljö för berörd förvaltning och dess verksamma
- Inre miljö för berörd förvaltning och dess verksamma
- Byggtekniska miljöfrågor i hela kedjan från projektering till produktion och transport

Energi-prestanda:

Kommunens energimål ska utgöra minimikrav för ny- om- och tillbyggnad. I de fall Kommunens mål inte når upp till Boverkets minimikrav gäller Boverkets minimikrav före Kommunens mål.

Funktionsprogram

Ett funktionsprogram har till syfte att säkerställa förvaltningarnas funktionella krav för varje projekt och på så sätt minimera tillkommande kostnader.

Funktionsprogrammet ska innehålla alla specifika krav så att god funktion säkerställs både i det inre- som i det yttre rummet.

Ansvar för att upprätta ett funktionsprogram åligger bolagen och ska tas fram i samråd med förvaltningarna för varje projekt. Funktionsprogrammet anpassas utefter aktuellt projekt.

Projekteringsförutsättningar

En projekteringsgrupp behöver rätt förutsättningar från början för att uppnå förvaltningarnas förväntningar på projektet.

Det är bolagen ansvar att tillse så projekteringsgruppen har fått rätt förutsättningar för projektet. Som grund för det finns funktionsprogrammet utöver bolagens egna krav på projektets beståndsdelar ur en miljö- och energiprestanda.

Projektets gång och eventuella avvikelser

Bolagen ska kontinuerligt informera projekt- och styrgruppen om projektets gång och vilka eventuella avvikelser som uppstått, vad dessa innebär för projektets tidsplan, ekonomi och kommande hyressättning.

Bolaget ska även informera om när en avvikelse uppstod och hur man aktivt försökt minimera den tidsmässiga och ekonomiska effekten av avvikelsen.

Tilläggsavtal och mindre lokalanpassningar

Tilläggsavtal och lokalanpassningar ska rymmas inom nämnders fastställda budgetramar. Inledningsvis ska berörd förvaltning och bolaget ta fram ett beslutsunderlag som Kommunledningen kan ta ställning till. Därefter tar bolaget fram ett förslag på tilläggsavtal som granskas av Kommunledningen. Om Kommunledningen lämnar godkännande skickas en beställning till bolaget, som genomför projektet. När anpassningen är genomförd tecknar bolaget ett tilläggsavtal med förvaltningen som berörs av anpassningen och förvaltningen får en ökad hyra på lokalen i och med tecknandet av tilläggsavtalet.

En beslutad genomgång av hyresavtalen mellan Vingåkers Kommun och bolagen ska ske vart tredje år och vid den genomgången ska, förutom genomgång av hyresnivå och gränsdragningslista, beslutade och genomförda lokalanpassningar (tilläggsavtal) föras över till grundavtalet med syftet att hålla nere mängden tilläggsavtal. För det behöver tilläggsavtalet ha samma löptid som grundavtalet.

Erfarenhetsåterföring

Erfarenhetsåterföring syftar till att fånga upp både negativa och positiva erfarenheter från genomförda projekt. Det är en viktig process för att i kommande projekt ta lärdom om vad som var bra och vad som inte var bra med projektets genomförande samt det färdiga resultatet.

BILAGA 1

STÖD TILL LOKALBEHOVSUTREDNING PER NÄMND

Syfte

Lokalbehovsutredningen består i att låta verksamheterna själva genomföra en inventering av sina behov av lokaler, byggnader, mark och anläggningar. Arbetet sker utifrån vägledande principer som satts upp i strategin. Lokalbehoven nämndbehandlas, i samband med budgetunderlag juni.

Nulägesbeskrivning

Redogör vid behov översiktligt för nuvarande verksamhet och beslutade större verksamhetsförändringar som har bäring på lokalbehovet.

Beskriv gärna var verksamheterna är lokaliserade, gärna med stöd av en karta.

Behov

Vid bedömning av behov tänk utifrån styrande dokument, verksamhetens volym, geografi/lokalisering samt ändamålsenlighet. Välj en lämplig kategoriindelning utifrån dels verksamhetens behov samt för underlättandet av samplanering med andra verksamheter.

Använd en överskådlig tabell om befintlig kapacitet fem år framåt utifrån redan fattade beslut per kategori

Befintligt utbud

Använd en överskådlig tabell som visar kapacitet fem år framåt utifrån redan fattade beslut om tillkommande och avgående lokaler samt underhållsåtgärder mm per kategori.

Kommentera tabellen per kategori och bedöm ev. risker för utbudet.

Sammanställning

Sammanställ behov och befintligt utbud per kategori i tabell och synliggör ev. skillnader.

Analys och sammanfattning

Analysera sammanställningen och kommentera och lyft fram sådant som behöver tas om hand. Ge konkreta förslag till undersökningar och projekt. Tydliggör vad nämnden själv tar ansvar för och vad som behöver tas om hand i den kommungemensamma planen. Ge gärna förslag som underlättar för samplanering i koncernen.