

Riktlinjer för lokalförsörjning

Tyresö kommun

fasticon

Uppdragsrapport

Utgåva/Giltig fr o m: 2/2015-04-10

Ersätter:

Uppdr nr:

Projekt:

Riktlinjer för lokalförsörjning

Utställd av:

Pär Carlsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
1 INLEDNING	3
2 SYFTE, MÅL OCH STRATEGIER FÖR LOKALFÖRSÖRJNING	3
2.1 Förutsättningar för strategisk lokalförsörjningsplanering	
2.2 Syfte med lokalförsörjning	
2.3 Målsättning med lokalförsörjning	
2.4 Övergripande strategier för lokalförsörjning och lokalanvändningen	
2.5 Övriga strategier som påverkar lokalförsörjningen	
3 ORGANISATION OCH PROCESSER FÖR LOKALFÖRSÖRJNINGEN.	5
3.1 Övergripande arbete med lokalförsörjning	
3.2 Organisation	
3.3 Organisationsschema lokalförsörjning i Tyresö kommun	
3.4 Lokalpool	
3.5 Processer för lokalförsörjning	
4 UNDERLAG FÖR STRATEGISK LOKALFÖRSÖRJNINGSPÅN	9
5 LOKALFÖRSÖRJNINGSPÅNEN I KOMMUNENS ÅRLIGA BUDGET OCH PLANERINGSPÅN.	10

1 INLEDNING

Kommunen äger fastigheter och hyr in lokaler för sina skiftande behov och verksamheter. När det gäller byggnader är syftet i första hand att tillgodose lokalbehovet för primära verksamheter – utbildning, vård och omsorg, kultur och fritid, teknik, miljö och stadsbyggnad, samt kommunledning.

Kommunen har saknat en övergripande planering och samordning i lokalförsörjningsfrågor.

Dessa riktlinjer har kommit till för att få en samsyn på lokalförsörjningsprocessen och få en enhetlig strategi hur arbetet med dessa frågor skall utföras i Tyresö kommun.

2 SYFTE, MÅL OCH STRATEGIER FÖR LOKALFÖRSÖRJNING

2.1 Förutsättningar för strategisk lokalförsörjningsplanering

De kommunala verksamheternas behov av lokaler varierar över tiden. Ibland handlar det om att undvika kostnader för outnyttjade lokaler. I andra fall handlar det om att minimera risken att stå utan nödvändiga lokaler när de behövs. Därför är det angeläget att ständigt behovsanpassa kommunens utbud av lokaler. Det förutsätter kontinuerlig strategisk lokalförsörjningsplanering.

Lokalförsörjningsplaneringen kan innebära investeringar samt avyttringar av skiftande storlek. Investeringsbehovet i verksamhetslokaler blir således en viktig del i kommunens budget- och planarbete. Dels i form av investeringsutgifter och därmed finansierings och likviditetsfrågor, dels i form av tillkommande drifts- och räntekostnader.

En samordning av lokalresurserna kräver en organisation med tydliga rutiner, ansvar och huvudmannaskap. Det övergripande målet ska vara att använda kommunens resurser på bästa sätt. Lokalförsörjningsplaneringen är knuten till kommunens årliga verksamhetsplanering och budgetprocess enligt punkt 5 ”Processen för lokalförsörjningsplanering i Tyresö kommun” nedan.

2.2 Syfte med lokalförsörjning

Syftet med lokalresursplanering är att:

- Tyresö kommun skall få en helhetssyn och överblick på sina lokaler och sin lokalförsörjning samt en gemensam planering och samordning i lokalförsörjningsfrågor.
- Den kommunala verksamheten ska äga och hyra väl anpassade lokaler till lägsta möjliga kostnad.

2.3 Målsättning med lokalförsörjning

Det övergripande målet för lokalresursarbetet skall vara att:

- Använda kommunensresurser på bästa sätt.
- Minska kommunens lokalytor per användare (från 2015 års nivå) och därmed sänka kostnaderna utifrån verksamhetens grundläggande behov.
- Minimera investeringar i lokaler och fastigheter

2.4 Övergripande strategier för lokalförsörjning och lokalanvändningen

Följande övergripande strategier skall gälla för lokalförsörjningen i Tyresö kommun:

- a) Kommunen ska ha en övergripande lokalförsörjningsplan som samordnas med kommunens planerade verksamhet.

b) All kommunal verksamhet ska i första hand utnyttja kommunens idag befintliga egna lokaler.

c) Nyinvestering i lokaler

Investeringar i nya lokaler ska endast göras om verksamheten har ett långsiktigt lokalbehov som, efter en behovsutredning, visar sig inte kunna lösas inom befintligt fastighetsbestånd.

Vid varje investering i ny-, om- eller tillbyggnad ska i beslutsunderlaget redovisas framtida förändring av lokalkostnaden samt effekterna på verksamheten.

d) Effektivitet och flexibilitet

Lokaleffektivitet och flexibilitet ska prioriteras vid ny-, om- och tillbyggnader. För att underlätta vid förändrad verksamhet ska flexibilitet vad gäller stomme samt försörjningssystem eftersträvas. Lokaler ska så långt det är möjligt samnyttjas av flera verksamheter. Vid tillfälliga lokalbehov ska dessa, i första hand, tillgodoses inom befintligt fastighetsbestånd, i andra hand genom extern förhyrning.

e) Tecknade av avtal och avveckling av lokaler

Central lokalförsörjningsenhet tecknar hyresavtal för kommunens räkning.

Vid nya externt förhyrda lokaler är Central lokalförsörjningsenhet förstahandshyresgäst och hyr sedan ut i andra hand enligt kommunens internhyressystem. Lokaler ska avvecklas om det, efter analys av de kommunala verksamheternas långsiktiga behov, visar sig att de inte behövs.

2.5 Övriga strategier som påverkar lokalförsörjningen

Övriga strategiska ställningstaganden som berör lokalförsörjningen är:

- Fastighetsägande
- Förvaltning
- Internhyra
- Internavtal

Tyresö kommun skall upprätta/uppdatera riktlinjer kring ovanstående för att på så sätt underlätta och tydliggöra hanteringen kring lokaler i kommunen.

3 ORGANISATION OCH PROCESSER FÖR LOKALFÖRSÖRJNINGEN.

En samordning av lokalresurserna kräver en organisation med tydliga rutiner, ansvar och huvudmannaskap. Det övergripande målet är att använda kommunens resurser på bästa sätt.

3.1 Övergripande arbete med lokalförsörjning

Kommunens skall genom en lokalförsörjningsgrupp ta fram en gemensam övergripande lokalförsörjningsplan som uppdateras, revideras och beslutas årligen.

Lokalförsörjningsplanen ska vara knuten till den årliga verksamhetsplaneringen och budgetprocessen, enligt punkt 5 ”Lokalförsörjningsplanen i kommunens årliga budget och planeringsprocess” nedan.

Beslut om verksamhetsplaner tas i respektive nämnd i samband med budgetarbetet. Utifrån sin planering om behov av t.ex. utbildning-, omsorgsplatser etc. skall varje förvaltning upprätta en prognos för de behov man har för 5 år fram i tiden vilken revideras årligen och utgör underlag för lokalförsörjningsplan.

3.2 Organisation

I kommunens organisation skall finnas Lokalförsörjningsenhet (LE) och Lokalförsörjningsgrupp (LFG).

Lokalförsörjningsenhet (LE):

Är hyresvärd via internhyresavtal åt samtliga kommunala verksamheter med uttalat incitament och uppgift att realisera uppnådd yteffektivisering genom att minimera de inhyrda lokalerna. Man utgör även rollen som kommunens fastighetsägarrepresentant.

1. Ansvara för den kommunala lokalförsörjningsprocessen
2. Ansvara för att upprätthålla den kommunala lokalförsörjningsplanen och årligen förelägga den för KF
3. Samordna underlag för lokalförsörjningsplan såsom nuvarande bestånd, kapaciteter, befolkningsprognoser mm.
4. Upprätthålla kunskap om den lokala hyresmarknaden gällande utbud av lokaler idag och i framtiden
5. Teckna alla hyresavtal med externa parter för Kommunens verksamhet
6. Teckna interna hyresavtal med de kommunala verksamheterna och eventuella externa aktörer
7. Upprätthålla kunskap om de kommunala förvaltningarnas nuvarande och framtida lokalbehov
8. Leda utarbetandet av specifika funktionsprogram baserade på objektiva behov tillsammans med respektive förvaltning
9. Stödja förvaltningarna till effektivt lokalutnyttjande
10. Fungera som beställare av förvaltningen av Kommunens fastigheter
11. Långsiktigt värdera Kommunens fastighets- och lokal innehav och initiera investering i och avveckling av kommunala fastigheter respektive inhyrning och uppsägning av externt inhyrda lokaler
12. Leda lokalstyrgruppen med övriga kommunala förvaltningar

Lokalförsörjningsenheten bemannas med:

- Lokalstrateg
- Lokalsamordnare

Lokalförsörjningsgrupp (LFG)

Är samverkansgrupp mellan kommunen, lokalförsörjningsenheten, verksamheterna och fastighetsförvaltning.

Lokalförsörjningsgruppens uppgift ska vara att matcha förvaltningarnas lokalbehov (framtagna lokalprogram) med tillgängliga resurser. Gruppen ska verka för öppenhet och delaktighet i arbetsprocessen. Lokalförsörjningsgrupp bildas med Lokalförsörjningsenheten (LE) som ansvarig och sammankallande och i gruppen skall ingå:

- lokalstrateg
- lokalsamordnare
- fastighetschef

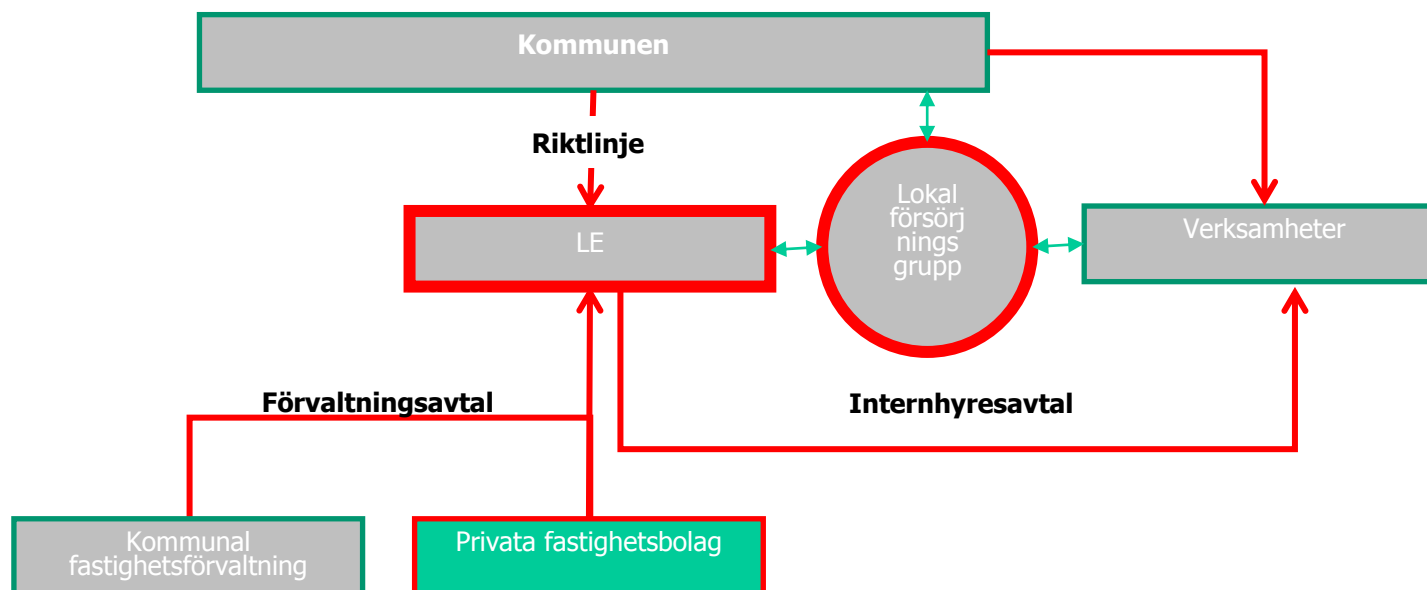
- mark och exploateringschef
- planchef
- resursplanerare från respektive förvaltning

Syftet med lokalförsörjningsgrupp är att:

- samordna lokalfrågor över förvaltningsgränserna
- vara stöd till lokalbehövande förvaltning
- initiera interna lokalbyten
- öka nyttjandet av kommunala lokaler
- föreslå ändringar i lokalprogrammet

Resultatet av planeringsarbetet dokumenteras i en kommunövergripande strategisk lokalförsörjningsplan för större lokaler som fastställs av kommunfullmäktige tillsammans med budgeten. Det ska vara lokalförsörjningsgruppens uppgift att samordna de förändrade lokalbehoven av väsentlig karaktär, som förvaltningarna har presenterat. Ett utökat lokalbehov ska i första hand tillgodoses genom att utnyttja outhyrda lokaler alternativt genom lokaler som kan friställas i interna byten eller genom förtätning/effektivisering av kommunala verksamheter. Om inget utrymme ges i egna lokaler, ska gruppen avseende kortsiktiga behov även titta på alternativt att hyra externt. Långsiktiga behov löses antingen genom investering i egna lokaler, externt hyrda eller köp av fastighet. Val av alternativ ska vila på en grundlig konsekvensanalys.

3.3 Organisationsschema lokalförsörjning i Tyresö kommun



Roller:

Lokalförsörjningsenhet (LE):

Hyr in alla lokaler kommunen har behov av och är hyresvärd via internhyresavtal åt samtliga kommunala verksamheter med uttalat incitament att realisera uppnådd yteffektivisering genom att minimera de inhyrda lokalerna.

Verksamheter (Brukare):

Är alltid hyresgäst till kommunen genom (LE) och skall ha incitament att höja yteffektiviteten och därigenom sänka sina lokalkostnader.

Lokalförsörjningsgrupp:

Samverkansgrupp mellan kommunen, lokalförsörjningsenheten, verksamheterna och fastighetsförvaltning.

Kommunal fastighetsförvaltning:

Förvaltar kommunala verksamhetslokaler med incitament att hantera en för kommunen över tiden effektiv förvaltning ur ett livscykelperspektiv.

3.4 Hantering av överskottslokaler

För att uppnå största möjliga incitament till ett rationellt användande av våra gemensamma lokaler måste det vara möjligt för våra interna hyresgäster att säga upp hyresavtal på sex månader om inte annat avtalas i hyresavtalet som de inte har behov av. En process skall skapas för att hantera de lokaler som frigjorts genom minskat lokalutnyttjande.

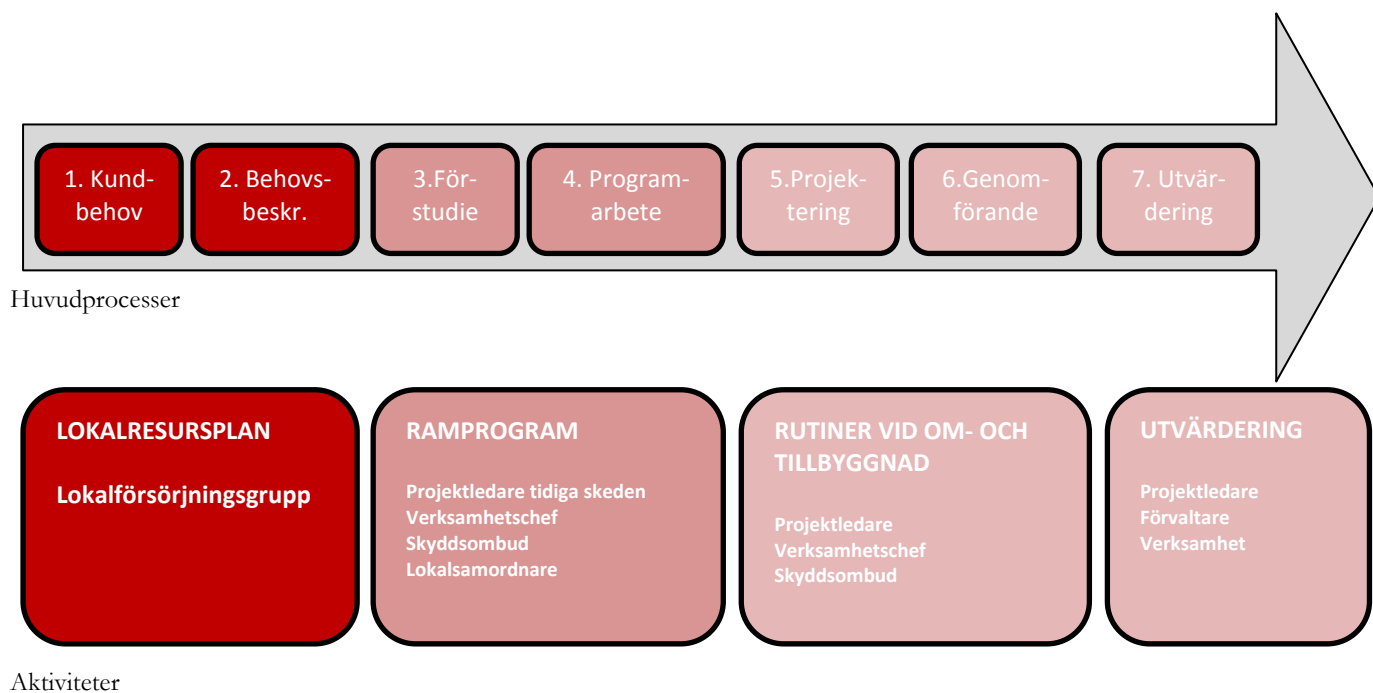
Outhyrda lokaler ska på uppdrag av lokalförsörjningsenheten förvaltas av fastighetsavdelningen enligt ett separat förvaltningsavtal, vars kostnader inte skall belasta annan uthyrningsverksamhet. Finansieringen av överskottslokaler ska ske genom:

a. ett tillägg på internhyran om 2 % avseende de lokaler kommunen har behov av att ha friställda för att lösa hastigt uppkomna behov eller för användas vid omställning till permanenta lokaler etc.

b. ett årligt kommunbidrag för de friställda ytor som inte faller in under pkt a ovan, dvs. lokaler som de kommunala verksamheterna inte har några behov av.

3.5 Processer för lokalförsörjning

För att erhålla en gemensam syn på ingående huvudprocesser och aktiviteter beskrivs flödet av lokalförsörjningen utifrån nedanstående figur:



Ingående huvudprocesser 1 tom 7 ovan beskriver flödet i lokalförsörjning.

Aktiviteterna sammanfattar vad som skall produceras och av vem för att dra nytta av erfarenheter och för att få kommunövergripande likvärdig standard, utförande och genomförande.

Kommunens tjänstemannaorganisation skall säkerställa att ovanstående processer och aktiviteter genomförs med erforderligt ansvar och bemanning.

4 UNDERLAG FÖR STRATEGISK LOKALFÖRSÖRJNINGSPÅN

Lokalförsörjningsgruppen skall årligen ta fram en lokalförsörjningsplan för kommande 10 års period som dokumentation av kommunens strategiska lokalförsörjningsarbete. Följande rubriker bör lokalförsörjningsplanen minst innehålla:

1. **Sammanfattning och förslag på åtgärder**
2. **Inledning**
 - Bakgrund
 - Syfte
 - Målsättning
3. **Nuvarande lokalbestånd**
 - Lokalytor per vht och totalt
 - Andel inhyrda lokaler
 - Förändringar i lokalytor
4. **Lokalkostnader**
 - Internhyror
 - Externhyror
 - Förändringar i lokalkostnader
5. **Faktorer som påverkar verksamheternas lokalbehov**
 - Lokalbehovsförändringar utifrån befolkningsutveckling
 - Befolkningsprognoser*
 - Lokalbehovsförändringar utifrån politiska beslut
 - Övriga faktorer som påverkar lokalbehovsförändringar
 - Myndighetskrav*
 - Åndamålsenlighet*
6. **Kommunens framtida utvecklingsområden**
 - Exploateringsområden
 - Översiktplanering
 - Detaljplaner
7. **Sammanställning av verksamheternas lokalbehov**
8. **Fokusområden för kommande lokalförsörjningsarbeten**
9. **Bilagor med underlag från verksamheterna**
 - Bilaga 1, Utbildning
 - Bilaga 2, Vård och omsorg
 - Bilaga 3, Kultur och fritid
 - Bilaga 4, Kommunledning
 - Bilaga 5, Miljö och stadsbyggnad
 - Bilaga 6, Räddningstjänsten
 - Bilaga 7, Tekniska
 - Bilaga 8, Teknisk status samtliga byggnader

5 LOKALFÖRSÖRJNINGSPLANEN I KOMMUNENS ÅRLIGA BUDGET OCH PLANERINGSPROCESS.

Lokalresursplaneringen är knuten till den årliga verksamhetsplaneringen och budgetprocessen, se nedanstående flödesbild. Utifrån sin planering om behov av lokalytor upprättar varje förvaltning ett förslag till lokalprogram på 5 år vilka sammanställs av lokalresursplaneringsgruppen i lokalresursplan (LRP) där förslag om hur lokalbehovet skall tillgodoses finns framtaget.

Lokalresursplan (LRP) i Budget och Planeringsprocessen

