

Fastighets- och lokalpolicy

1 Inledning

En samlad fastighets- och lokalpolicy ska redogöra för hur ett effektivt lokalutnyttjande uppnås, vem eller vilka som är ansvariga, vilka styrmedel och rutiner som ska utnyttjas och i vilken prioriteringsordning. Samtidigt ska en policy beskriva den långsiktiga planeringen av mark och fastigheter. Värmdös fortsatta utveckling måste innebära successivt förbättrad hushållning med lokalresurserna ledande till minskad lokalkostnad och skuldsättning räknat per användare, respektive invånare.

2 Mål

Kommunen ska ha en god markförsörjning och ett effektivt fastighets- och lokalutnyttjande.

3 Styrande kommunala beslut och dokument

3.1 Reglemente

I enlighet med kommunstyrelsens reglemente ansvarar kommunstyrelsen för kommunens försörjning av mark. Vidare står det i reglementet att kommunstyrelsen beslutar om den översiktliga planeringen av mark och vatten, samt ser till att tillfredsställande markberedskap upprätthålls. Det är i kommunstyrelsen som den fulla överblicken över pågående plan- och exploateringsprojekt finns och det är i denna politiska församling som överväganden om samhällsutvecklingen hör hemma.

3.2 Översiktsplanen

I översiktsplanen redovisar kommunen planerad samhällsutveckling i ett långsiktigt perspektiv. Värmdös plan har tidshorisonterna 2010, 2020 och 2030. Planen ska ge vägledning för beslut om användning av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Den uttrycker kommunens politiska vilja och syn på olika allmänna intressen.

Översiktsplanen ger en överblick över vilka markområden kommunen avser att bevara och vilka man kan tänka sig att bebygga. I planen beskrivs också hur kommunen ska genomföra det som planeras. Ett övergripande mål i översiktsplanen är en strävan mot det långsiktigt hållbara samhället. Kommunens markförsörjning ska stödja de mål som översiktsplanen anger när det gäller utvecklingsmöjligheter i kommunen.



Bakomliggande lagstiftning

Denna plan beslutas av _____, och beslutas med stöd av _____.

Uppföljning och uppdatering

_____ ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.



3.3 Befolkningsprognosen

Befolkningsprognosen är ett grundläggande faktaunderlag för den kommunala styrningen och ledningen. Värmdö kommun har under lång tid haft en hög befolkningstillväxt, vilket ställer höga krav på analyser och kontinuerliga uppföljning av prognosen. Befolkningsprognosen bör förfinas och kompletteras med instrument för att simulera olika scenarier. Prognosen fastställs av kommunstyrelsen i april månad. Med hänsyn tagen till översiktsplanens utvecklingsriktning ska en fördjupning ske så att aktuella och kvalitativa data ligger till grund för kommunens verksamhetsutveckling, som ger direkt underlag för förändringar som ska hanteras.

3.4 Detaljplaner

En detaljplan framställs för ett begränsat område och innehåller detaljerade anvisningar om bebyggelsens utformning och placering. Vid detaljplanläggning görs även en bedömning av det förväntade antalet boende i ett område, påverkan på infrastruktur såsom vägar, vatten och avlopp.

Fastigheter

4 Kommunens markinnehav

4.1 Nuvarande markinnehav (år 2011)

Kommunkoncernens markinnehav är till största delen, med hänsyn till ytinnehållet, direktägt av Värmdö kommun. De kommunala bolagen äger också ett stort antal fastigheter. Bolagens markinnehav är direkt knutet till bolagens pågående verksamhet. Mark för framtida utveckling ligger i huvudsak i kommunens direktägda innehav. Policydokumentets avsnitt om kommunens markinnehav behandlar den direktägda marken.

Kommunen har lagfart på ca 200 fastigheter med en sammanlagd yta av ca 900 ha. En grov indelning med hänsyn till syftet med det kommunala ägandet kan se ut så här:

1. Mark för samhällsbyggnadsändamål, sett på kort eller lång sikt
2. Regleringsmark som kan underlätta plangenomförande
3. Mark för samhällsbyggnadsändamål sett på mycket lång sikt eller med användning som ”bytesbank”
4. Tätortsnära natur
5. Allmän platsmark (vägar och parker mm) i planer där kommunen är huvudman för



Bakomliggande lagstiftning

Denna plan beslutas av _____, och beslutas med stöd av _____.

Uppföljning och uppdatering

_____ ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.



den allmänna platsmarken

6. Allmän platsmark (vägar och parker mm) i planer där kommunen inte är huvudman för den allmänna platsmarken

7. Tekniska anläggningar

8. Övriga syften

4.2 Strategiska ställningstaganden

4.2.1 Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens strategiska markförsörjning

Ansvar för kommunens strategiska markförsörjning har lagts fast i kommunens reglemente. Nuvarande beslut kompletteras med att exploateringsmark ska ägas och förvaltas av kommunen. Markinnehavet ska kontinuerligt prövas och ställas mot behov och därmed eventuellt förvärv eller avyttring.

4.2.2 Kommunen ska ha en aktiv markpolitik för att kunna styra samhällsutvecklingen och möta behovet av samhällsservice

Kommunen ska driva en aktiv markpolitik genom köp och försäljning av fastigheter i syfte att underlätta för samhällsbyggnad och möta behov av mark för allmänna ändamål såsom förskola och vårdboende. Kommunens markinnehav ska hanteras både långsiktigt och flexibelt för att få ett bra markutnyttjande över tiden. Kommunens exploateringsverksamhet ska präglas av god hushållning och hänsyn till miljön.

Kommunen ska ha en kontinuerlig bevakning av utvecklingen av markbehovet för verksamhets- och industriändamål och i strategiskt syfte köpa och sälja mark. Försäljning av mark ska ske på affärsmässiga villkor.

I en växande kommun är det strategiskt viktigt att kommunen har tillgång till markreserver för framtida behov. Inom ramen för kommunens framtida behov (till exempel vid exploateringar) måste det skapas förutsättningar för olika kommunala ändamål. När nya områden exploateras sker en samverkan så att mark reserveras för framtida behov av kommunala lokaler och anläggningar. Kommunens verksamhet ska säkerställas även i förändringsområden.



Bakomliggande lagstiftning

Denna plan beslutas av _____, och beslutas med stöd av _____.

Uppföljning och uppdatering

_____ ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

Lokaler

5 Kommunens verksamhetslokaler (år 2011)

Kommunens samlade lokalarea uppgår år 2011 till cirka 140 000 m². Majoriteten av dessa är lokaler för utbildningsändamål såsom förskole- och skollokaler.

5.1 Strategiska ställningstaganden

5.1.1 Kommunen ska tillgodose verksamheternas behov av ändamålsenliga och kvalitetsmässiga bra lokaler till långsiktigt lägsta möjliga kostnader

Lokaler är en strategisk stödfunktion till kärnverksamheten. Det innebär att lokaler är viktiga produktionsresurser och lokaltjänsternas utformning påverkar kvaliteten i kärnverksamheten. Investeringar i lokaler binder kapital och påverkar det ekonomiska utrymmet under en lång tid för kommunens verksamheter. Vid förändrat behov av lokaler ska verksamheterna i första hand effektivisera befintliga lokaler, eventuellt med ombyggnad/tillbyggnad. Nybyggnationer ska endast ske när det finns ett stadigvarande behov av nya lokaler och där andra alternativ kan uteslutas. Verksamhetslokaler ska vara ändamålsenliga och definierade samt hålla god kvalitet.

Verksamheternas behov av lokaler uttalas i en lokalplan som respektive nämnd och styrelse ansvarar för att årligen upprätta. Det ska ske i december och kommunstyrelsens fastighetsutskott är mottagare av lokalplanen. Kommunstyrelsen ansvarar för helhetssynen vad gäller behov och tillgång på lokaler (se lokalprocess).

5.1.2 Kommunen ska eftersträva balans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler och anläggningar

Kommunen ska ha ett effektivt lokalutnyttjande. Detta förverkligas genom en aktiv lokalförsörjning. Basen är lokalplanerna som årligen upprättas och som ligger till grund till förslag till hyreskontrakt och till prioritering för nämnderna och styrelserna. Genom aktiv lokalförsörjning ska behovet av lokaler förutses/planeras och lokalbeståndet ska anpassas till förväntat behov.

Kommunen har infört kundval inom flera verksamheter. Syftet med kundval är först och främst att ge medborgarna frihet att själva välja vilka utförare de vill ha och genom detta öka den enskildas inflytande. Men, syftet är också att öka mångfalden, kvaliteten och effektiviteten i serviceutbudet. Kundval är en viktig komponent i bedömningen av lokalbehovet då det kan leda till en viss omfördelning av lokalerna.



Bakomliggande lagstiftning

Denna plan beslutas av _____, och beslutas med stöd av _____.

Uppföljning och uppdatering

_____ ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

Det ska finnas ett väl utvecklat arbetssätt för att analysera och anpassa lokalbeståndet efter det förväntade behovet. Underlag och analyser som leder fram till att en viss verksamhetslokal måste avvecklas/omdisponeras ska vara väl genomarbetade.

Syftet är att lokalbeståndet bör vara rätt lokaliserat med eventuella flyttbara enheter, till exempel bör nya skol- och förskolelokaler placeras i områden där det kommer att finnas ett tillräckligt stort barnunderlag och där kommunikationsmöjligheterna är goda.

5.1.3 Kommunen har som huvudstrategi att kommunstyrelsen ska bygga, äga och förvalta kommunens verksamhetslokaler

Kommunstyrelsen är ansvarig för verksamhetslokaler som ägs av kommunen och svarar därmed för drift, underhåll, ny-, om- och tillbyggnad inom av fullmäktige fastställd budgetram. Styrelsen svarar för all intern förstahandsuthyrning av lokaler, samt extern förstahandsuthyrning vid entreprenad drift av förskolor och skolor. Det innebär att kommunstyrelsen ska hyra ut lokaler till kommunens olika hyresgäster samt till externa utförare inom äldreboende, förskola och skola. Kommunens verksamheter ska dessutom ha möjlighet att hyra lokaler av externa fastighetsägare. Innan externa lokaler inhyres ska det prövas om lämplig lokal finns inom kommunens fastighetsbestånd. Kommunstyrelsens fastighetsutskott företräder nämnder, styrelser och verksamheter gentemot externa hyresvärdar. I delegationsordningen framgår vem som får teckna kontrakt.

Kommunstyrelsen ska ansvara och vidta åtgärder för samordning och utnyttjande av alla lokaler som erfordras för kommunens verksamhet. Frågan om att hyra eller äga beror på de sammanhang när valet uppstår. Den viktigaste komponenten är att veta vilka lokalbehov som finns och kunna beställa därefter.

5.1.4 Genom att tillämpa internhyror ska lokalkostnader synliggöras

Verksamheter och beslutsfattare ska veta vad lokalerna kostar så att de bättre hushållar med lokalresurserna. Informationen ska inkludera alla kostnader och stimulera till effektivt utnyttjande genom bland annat att hålla tillbaka krav på nyinvesteringar eller att lämna lokaler man inte har behov av. Genom detta ska en ökad kostnadsmedvetenhet uppnås i verksamheterna ställd i relation till målen. Incitament för att uppnå bra lokalutnyttjande, inklusive kostnader för el, värme, sopor mm måste finnas. Drift- och projekteringskostnader vid investeringar fastställs i hyreskontrakt vilket synliggör kostnader (se lokalprocess).



Bakomliggande lagstiftning

Denna plan beslutas av _____, och beslutas med stöd av _____.

Uppföljning och uppdatering

_____ ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

5.1.5 Kommunens verksamheter ska sträva efter att ha lokaler med inbyggd flexibilitet för att ha en hög lokaleffektivitet under lång tid

Lokaler ska i största möjliga mån medge flexibilitet för att möjliggöra olika typer av verksamheter. Samordnade lokallösningar ska eftersträvas när det är möjligt. Nya lokaler ska utformas för aktuell verksamhet, men också förberedas/planeras för en tydlig framtida alternativ användning.

5.1.6 Investeringen ska tydligt kopplas till, och motiveras utifrån verksamhetens behov

Investeringar i lokaler innebär alltid avvägningar mellan att ta kostnader initialt och skjuta dem på framtiden. Ofta är brukarnas tidsperspektiv kortare än byggnadens hela livslängd.

Investeringsbeslut ska tas på kvalificerade och väl underbyggda beslutsunderlag. Investeringsbesluten ingår i en långsiktig strategi där integrering, samordning, äga/hyra ingår som en naturlig del i beslutsunderlaget genom att beskriva vilken påverkan lokalinvesteringen förväntas få på verksamhetens måluppfyllelse. Inga investeringar görs normalt under två prisbasbelopp och åtskillnad ska göras mellan investeringar, hyresgäst Anpassningar och underhåll. I reglementet framgår vilken instans som fattar beslut om investering beroende på storlek på denna.

5.1.7 Nybyggnationer och ombyggnationer ska ske med minsta möjliga miljöstörning

Kommunens fastigheter ska byggas energi- och resurssnålt med minsta möjliga miljöstörning samt med låg livscykelkostnad såväl vid nybyggnationer som för ombyggnationer och renoveringar. Vid om- och nybyggnation av kommunens lokaler ska teknik som medger användning av förnybara energikällor samt ett effektivt energiutnyttjande eftersträvas.

5.1.8 Fastighetsägarens roll och ansvar ska vara tydlig

Nedanstående ansvar och uppgifter åligger fastighetsägaren:

Lokalansvar:

Fastighetsägaren ska vara en professionell hyresvärd med allt vad det innebär kring till exempel underhåll, skötsel och service. Fastighetsägaren ska hyra ut verksamhetslokaler i första hand till den egna verksamheten men även till externa utförare,



Bakomliggande lagstiftning

Denna plan beslutas av _____, och beslutas med stöd av _____.

Uppföljning och uppdatering

_____ ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

som arbetar på uppdrag av kommunen. Fastighetsägaren ska ha kompetens i fastighetsförsäkringar.

Förvaltningsuppgiften:

Fastighetsägaren ska förvalta och utveckla kommunens lokaler för att värdesäkra dessa. Det innebär att svara för ekonomisk och teknisk förvaltning samt investeringar i enlighet med av kommunfullmäktige fastställd investeringsprocess. Genom att planera och genomföra drift och underhåll av kommunens lokaler säkras de värden som fastighetsinnehavet representerar för kommunen. Fastighetsutvecklings- och underhållsplaner ska finnas för varje kommunalägd lokal.

Uppdragsverksamhet:

Fastighetsägaren ska vara en tydlig beställare gentemot entreprenörer och redan i ett tidigt skede samarbeta med verksamheten kring behovsbedömning, medverka i förstudier mm.

Fastighetsägaren ska på uppdrag av berörd nämnd/styrelse utföra ny-, om- och tillbyggnationer samt ge service enligt verksamheternas behov. Med det menas att ny-, om- och tillbyggnationer samt service utöver sedvanligt underhåll ska utföras mot ersättning.

Riktlinjer ska finnas som definierar allmänna bestämmelser om ansvar för ändrings- och inredningsarbete, tillträde till lokaler, skadegörelse, återställning, uppsägning mm. I hyresavtalen framgår ansvarsrollen mellan hyresgäst och hyresvärd.



Bakomliggande lagstiftning

Denna plan beslutas av _____, och beslutas med stöd av _____.

Uppföljning och uppdatering

_____ ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.