

Handläggare
Anna BomanDiarienummer
2017UTN/0259

Utbildningsnämnden

Beställning av renovering Farstavikens skola/Ekedal

Förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden hemställer hos tekniska nämnden om att de gamla byggnaderna på Farstavikens skola/Ekedal, förutom rektorsvillan, renoveras på ett yteffektivt sätt som främjar en god lär- och undervisningsmiljö. Utformningen av de renoverade lokalerna sker i samråd med pedagogerna.
2. Mot bakgrund av kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges beslut rörande upprustning av Farstavikens skola/Ekedal godkänner utbildningsnämnden preliminärt tilläggshyreskontrakt till grundhyreskontrakt nr 339-1709
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Beslutsnivå

Utbildningsnämnden

Bakgrund

Farstavikens skola/Ekedal har en komplex skolmiljö med en samling olika byggnader som hänger samman med utvecklingen av Gustavsbergsfabriken. Undersökningar av byggnaderna har visat att samtliga hus har dålig isolering, förhöjda fuktindikationer på vissa utsatta delar och uttjänta installationssystem. Trafikmiljön vid skolan är inte optimal och ytan för parkering är, trots ut- och ombyggnad, begränsad. Sammantaget innebär detta att skolan är i behov av en omfattande renovering för att uppfylla dagens krav på ändamålsenliga skollokaler.

Ärendebeskrivning

I Kommunfullmäktiges budget för 2017 avsattes ytterligare 80 mnkr i 2018 års investeringsbudget för upprustning av Farstavikens skola/Ekedal. Samtidigt gavs kommundirektören i uppdrag att utreda alternativa lösningar för ökad kapacitet och för en modernare lärmiljö samt genomföra en medborgardialog om förslagen. Under 2017 har alternativa lösningar presenterats och medborgardialog och enkätundersökning har genomförts.

Kommunstyrelsen fattade den 11 oktober 2017 beslut om att de gamla byggnaderna på Ekedalstomten, förutom rektorsvillan, ska renoveras på ett yteffektivt sätt som främjar en god lär- och undervisningsmiljö. Utformning av de renoverade lokalerna ska ske i samråd med pedagogerna. Kommunfullmäktige fattade den 25 oktober 2017 beslut om en justering av investeringsbudgeten för Ekedalsskolan.

Enligt kommunens fastighets- och lokalpolicy ansvarar respektive nämnd, inom fastställd budgetram, för inhyrning av verksamhetslokaler inom kommunens fastighetsbestånd. Vid större investeringar i verksamhetslokaler som utbildningsnämnden hyr föranleder det hyreshöjningar. Enligt kommunens lokalprocess kan tekniska nämnden besluta om start av

Diarienummer
2017UTN/0259

renoveringsprojekt efter att den nämnd som hyr lokalerna tecknat ett tilläggshyreskontrakt där en preliminär tilläggshyra fastslås.

Bedömning

Renoveringen ska medföra en omdisponering av de befintliga lokalerna för att möjliggöra ett mer flexibelt arbetssätt. Syftet med renoveringen bör därmed vara att få ett bättre lokalutnyttjande, bättre lär- och undervisningsmiljö för elever och personal samt att säkerställa byggnadernas historiska och estetiska värde.

Projektet bör genomföras som en etappindelad renovering där en byggnad i taget renoveras för att minimera störningarna för verksamheten. De tillfälliga paviljonger som idag är uppförda på fastigheten måste därmed kvarstanna under hela renoveringsperioden.

Ekonomiska konsekvenser

För ändamålet används avsatta investeringsmedel till max 200 mnkr i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 25 oktober 2017. Förslaget innebär ökade kostnader för utbildningsnämnden i form av framtida hyresökningar.

Utbildningsnämnden har utifrån beslutad investeringsutgift om max 200 mnkr mottagit ett preliminärt tilläggshyreskontrakt för undertecknande. I kontraktet specificeras tilläggshyran till preliminärt 11 834 000 kr. Den befintliga hyran 2018 är 4 200 000 kr. När projektet är färdigställt fastställs slutlig tilläggshyra och den nya hyran kommer att gälla efter färdigställandet.

Skolverksamheten finansieras av skolpeng per elev där kostnader för lokaler ingår. Kostnaden för utbildningsnämndens kommunala verksamheter hyror tas in från verksamheternas skolpeng för att skapa likvärdiga villkor. Det innebär att föreslagen hyreshöjning hanteras av de kommunala verksamheterna gemensamt.

De ökade kostnaderna hanteras inom budgetram. Antalet platser på skolan och därmed utbetalad skolpeng är oförändrad.

Möjlighet till ramkompensation från kommunfullmäktige kan idag endast ges genom höjd skolpeng som gäller samtliga, kommunala och fristående, verksamheter. Oavsett om en sådan framtida skolpengsjustering görs så får den ökade hyran konsekvenser för de kommunala verksamheterna då den kan innebära effektiviseringskrav eller minskat utrymme för andra kvalitetshöjande satsningar.

Kommunstyrelsen har i § 200 2017-10-11 beslutat att ”*utreda förutsättningarna för hyressättningar för våra fastigheter*”. De ekonomiska konsekvenserna som beskrivs ovan bör här beaktas, och möjlig alternativ hantering av större investeringskostnader i kommunens fastigheter respektive alternativa möjligheter till kompensation utanför ordinarie skolpeng bör genomlysas. Mot bakgrund av kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges beslut föreslås utbildningsnämnden att godkänna preliminärt tilläggshyreskontrakt och hos tekniska nämnden hemställa att renoveringsprojektet startas.

Diarienummer
2017UTN/0259

Konsekvenser för miljön

I enlighet med Värmdö kommuns fastighets- och lokalpolicy ska kommunens fastigheter byggas energi- och resurssnålt med minsta möjliga miljöstörning samt med låg livscykelkostnad. En minskad energianvändning, sunda materialval och en minskad miljö- och klimatpåverkan ska därför eftersträvas vid såväl ny-, om – eller tillbyggnation som vid sedvanliga underhållsrenoveringar av kommunens lokaler. En renovering av ska genomföras i enlighet med policyn.

Konsekvenser för medborgarna

Föreliggande uppdrag bedöms ha positiva konsekvenser för berörda medborgare.

Konsekvenser för barn

Föreliggande uppdrag bedöms ha positiva konsekvenser för berörda barn.

Ärendets beredning

Uppdraget har beretts av lokalstrateg.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Fastighets- och lokalpolicy	Biläggs
2	Preliminärt tilläggshyreskontrakt till grundhyreskontrakt nr 339-1701	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Tekniska nämnden

Lokalstrateg

Sektorchef kultur- och utbildning



VÄRMDÖ KOMMUN



Fastighets- och lokalpolicy 2015



Antagen av kommunfullmäktige den 27 januari 2016 § 15, 2015KS/0579

Innehåll

Inledning och syfte	1
Styrande dokument.....	1
Översiktsplan.....	1
Detaljplaner	1
Befolkningsprognos	1
Strategi för minskad klimatpåverkan från fastigheterna	2
Fastighetsstrategiska mål.....	2
Fastighetsstrategiska ställningstaganden.....	2
Aktiv mark- och fastighetsförsörjning	2
Ägande och förvaltande	3
Ägande	3
Förvaltande.....	3
Hushållningen med resurser	3
En kommunövergripande lokalförsörjningsplan	4
Ändamålsenliga och kvalitetsmässiga lokaler.....	4
Hög lokaleffektivitet och inbyggd flexibilitet	5
Fastighetsinvesteringar	5
Lokalresursplanering	6
Ansvar	6
Kommunstyrelsens ansvar.....	6
Tekniska nämndens ansvar	7
Övriga nämnders ansvar.....	7
Förvaltningsorganisation	7
Lokalförsörjningsprocess	8
Tidsaxel lokalförsörjningsprocess	9

Inledning och syfte

Värmdö kommun är en kommun under tillväxt och behovet av kommunal service med tillhörande lokaler kommer att öka och förändras framöver. För att verksamheterna ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler måste det finnas en balans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler. De kommunala verksamheternas behov av lokaler varierar emellertid över tiden och därför är det angeläget att ständigt behovsanpassa kommunens utbud av lokaler. Det bör därmed 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. Detta förutsätter en övergripande planering och samordning i lokalförsörjningsfrågor, så kallad strategisk lokalresursplanering.

En förutsättning för att en strategisk lokalresursplanering ska kunna fullgöras på ett verkningfullt sätt är att det finns tydliga fastighetsstrategiska mål och ställningstaganden som syftar till att redogöra för hur kommunen i egenskap av fastighetsägare ser på sitt bestånd, hur kommunen uppnår ett effektivt lokalutnyttjande, vem eller vilka som är ansvariga och har beslutsbefogenheter, roller, rutiner och vilka styrmedel som ska utnyttjas samt i vilken prioritetsordning.

Syftet med Värmdö kommuns fastighets- och lokalpolicy är att säkerställa att den långsiktiga planeringen av kommunens lokalbehov bedrivs effektivt. Det övergripande målet är att använda kommunens resurser på bästa sätt och lokalutveckling ska innebära en successivt förbättrad hushållning med lokalresurserna ledande till minskad lokalkostnad och skuldsättning räknat per användare respektive invånare.

Bland de komponenter som krävs för att möjliggöra ovanstående ligger att kommunstyrelsen tillsammans med berörda nämnder samplanerar sina lokalbehov över tid. Det innebär också att policyn ska följas av samtliga kommunens nämnder och verksamheter.

Styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen i Värmdö kommun visar kommunens planerade samhällsutveckling ur ett långsiktigt perspektiv. Översiktsplanen ger vägledning inför beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den bebyggda miljön kan utvecklas och bevaras. Planen visar hur kommunens mark- och vattenområden bör disponeras för att nå ett långsiktigt hållbart samhälle. Den visar också hur nationella, regionala och lokala intressen samordnats. Kommunens mark- och lokalförsörjning ska stödja och beakta de mål som översiktsplanen anger när det gäller utvecklingsmöjligheter i kommunen.

Detaljplaner

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

Befolkningsprognos

Befolkningsprognosen är ett grundläggande faktaunderlag för den kommunala styrningen och ledningen. Värmdö kommuns befolkningstillväxt ställer höga krav på analyser och kontinuerliga uppföljning av prognosen. Prognosen fastställs av kommunstyrelsen på våren.

Med hänsyn tagen till översiktsplanens utvecklingsriktning ska en fördjupning ske så att aktuella och kvalitativa data ligger till grund för kommunens verksamhetsutveckling. Befolkningsprognosen är ett viktigt verktyg i arbetet med den strategiska lokalresursplaneringen.

Strategi för minskad klimatpåverkan från fastigheterna

För att utveckla ett hållbart Värmdö har kommunen antagit en strategi för minskad klimatpåverkan för fastigheternas energianvändning. Strategin har sin utgångspunkt i Värmdö kommuns Energi- och klimatpolicy och är en vägvisare mot ett mer energieffektivt och koldioxid neutralt fastighetsbestånd. Strategin ska bidra till att minska kommunens utsläpp av växthusgaser samtidigt som kommunen ska leverera ett inomhusklimat som ger nöjda hyresgäster. Energieffektivisering ska alltid beaktas när förändringar sker i lokalbeståndet.

Fastighetsstrategiska mål

Kommunen ska ha:

- Ett mark- och fastighetsbestånd som bedöms vara av strategisk betydelse för kommunens långsiktiga ägande.
- Hållbara fastigheter och lokaler med god inom- och utomhusmiljö.
- En aktiv och kostnadseffektiv lokalförsörjning med stort inslag av affärsmässighet och strategisk långsiktighet.
- Effektiva och anpassade lokaler som är dimensionerade och utformade efter verksamhetens behov.

Fastighetsstrategiska ställningstaganden

De fastighetsstrategiska ställningstagandena avser att tydliggöra vilka regler och anvisningar som gäller för det praktiska arbetet med lokalförsörjning i syfte att tydliggöra hur kommunen avser att uppnå de fastighetsstrategiska målen.

Aktiv mark- och fastighetsförsörjning

Kommunen ska bedriva en aktiv mark- och fastighetsförsörjning för att säkerställa ett mark- och fastighetsbestånd som bedöms vara av strategisk betydelse för kommunens långsiktiga ägande.

För att kunna styra samhällsutvecklingen och möta behovet av samhällsservice i en växande kommun är det strategiskt viktigt att kommunen har tillgång till markreserver för framtida behov. Inom ramen för kommunens framtida behov måste det skapas förutsättningar för olika kommunala ändamål. När nya områden exploateras ska mark reserveras för framtida behov av kommunala lokaler och anläggningar. Kommunens verksamhet ska även säkerställas i förändringsområden.

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. 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 genom den strategiska lokalresursplaneringen ha en kontinuerlig bevakning av utvecklingen av mark- och fastighetsbehovet för verksamhetsändamål och mark- och fastighetsbeståndet ska årligen prövas och ställas mot verksamheternas behov. Kommunen

ska aktivt arbeta med kopplingen mellan översiktsplan, detaljplaner, befolkningsprognos och verksamheternas lokalbehov för att i strategiskt syfte kunna fatta beslut om förvärv eller avyttring av fastigheter. Köp och försäljning av mark ska ske på affärsmässiga villkor.

Ägande och förvaltande

Kommunen ska ha ett mark- och fastighetsbestånd som bedöms vara av strategisk betydelse för kommunens långsiktiga ägande. Kommunens ägande och förvaltande ska därmed fokuseras till fastigheter och lokaler som nyttjas för kommunal verksamhet.

Ägande

Kommunen ska i huvudsak äga de fastigheter som långsiktigt behövs för kommunens verksamheter, under förutsättning att det är mest ekonomiskt fördelaktigt. Undantag kan beslutas av kommunstyrelsen för fastigheter där det finns särskilda skäl för kommunens ägande, t.ex. att fastigheterna har ett kulturhistoriskt värde, strategiska skäl eller liknande.

Inhyrning ska alltid prövas som ett alternativ till att äga fastigheter och väljas om det är mest ekonomiskt fördelaktigt eller om det råder osäkerhet om verksamhetens framtida innehåll, omfattning, utförande eller ekonomiska förutsättningar. Om inhyrning väljs p.g.a. att det råder osäkerhet får hyreskontrakt tecknas för högst tre år åt gången. Om en verksamhet har behov av ytterligare lokaler och lämpliga lokaler bedöms bli tillgängliga inom kommunens fastighetsbestånd inom fem år bör lokalbehovet lösas genom omdisponering eller inhyrning under mellantiden.

Verksamheterna ska, förutsatt att ändamålsenliga lokaler finns tillgängliga, i första hand hyra kommunens egna lokaler i syfte att undvika oönskade vakanskostnader. Externa lokalalternativ medges endast när det kan påvisas leda till ökad kommunnytta. Om det uppstår ett förändrat behov av lokaler ska verksamheterna i första hand effektivisera befintliga lokaler, eventuellt med ombyggnad/tillbyggnad. Nybyggnationer eller köp av nya fastigheter ska endast ske när det finns ett stadigvarande behov av nya lokaler och där andra alternativ kan uteslutas.

Förvaltande

Kommunen ska vara en professionell hyresvärd och förvalta och utveckla kommunens lokaler för att på bästa sätt uppfylla verksamheternas behov av ändamålsenliga lokaler. Fastighetsutvecklings- och underhållsplaner ska finnas för varje kommunalägd lokal. Genom att planera och genomföra drift och underhåll av kommunens lokaler säkras de värden som fastighetsinnehavet representerar för kommunen.

För att åstadkomma enhetlighet inom kommunen ska samtliga hyreskontrakt hanteras av tekniska nämnden/fastighetsenheten som har det huvudsakliga ansvaret att genomföra åtgärder beslutade i enlighet med lokalförsörjningsplanen samt upprätta hyreskontrakt för de av verksamheterna förhyrda lokalerna. Noteras bör dock att det är nämndernas/verksamheternas ansvar för att över tid bära sina lokalkostnader.

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

Hushållningen med resurser

För att uppnå målet med att kommunen ska ha hållbara fastigheter och lokaler med god

inom- och utomhusmiljö ska kommunen vid förvaltningen av befintliga lokaler och ny- och ombyggnationer ta hänsyn till hushållningen med resurser.

För Värmdö kommun är det viktigt att bidra till en hållbar framtid och skapa långsiktigt hållbara fastigheter och miljöer. Fastigheter, och särskilt energianvändningen, har stor påverkan på miljön och som fastighetsägare har vi ett stort ansvar att tänka långsiktigt när vi utvecklar och förvaltar våra fastigheter.

Kommunens fastigheter ska byggas energi- och resurssnålt med minsta möjliga miljöstörning samt med låg livscykelkostnad. En minskad energianvändning, sunna materialval och en minskad miljö- och klimatpåverkan ska därför eftersträvas vid såväl ny-, om – eller tillbyggnation som vid sedvanliga underhållsrenoveringar av kommunens lokaler.

Lokalerna ska uppfylla kraven på att förebygga olägenhet för människors hälsa vilket bl.a. innebär att de ska ha en god luftkvalitet och en god ljus- och ljudmiljö. Ändringar och energieffektiviseringar ska genomföras med stor hänsyn till god inomhusmiljö.

Utemiljön har stor betydelse för att skapa trivsamma och trygga områden för våra medborgare. Inom kommunens fastigheter eftersträvas att all utomhusmiljö ska vara inbjudande, välskött, trygg och tillgänglig. Kommunen ska aktivt arbeta med att minska möjlighet till skadegörelse utanför verksamhetstid.

En kommunövergripande lokalförsörjningsplan

Värmdö kommun ska bedriva en aktiv och kostnadseffektiv lokalförsörjning med ett stort inslag av affärsmässighet och strategisk långsiktighet. För att få en bild över kommunens lokalförsörjningsutveckling, både på kort och lång sikt, ska det finnas en kommunövergripande strategisk lokalförsörjningsplan.

Den strategiska lokalförsörjningsplanen ska ge en samlad överblick över kommunens samtliga verksamhetslokaler. Syftet med planen är att den ska utgöra ett verktyg för planering och prioritering av lokalbehovet så att framtida investeringsbehov och lokalkostnader kan ske med framförhållning. Målet är att lokalförsörjningsplanen ska bidra till att skapa förutsättningar för ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler.

Basen för lokalförsörjningsplanen är respektive nämnds årligen upprättade lokalplan men planen ska även ta hänsyn till befolkningsprognos och detaljplaner samt ge förslag på vilka förändrade verksamhetsbehov som ska prioriteras. Lokalförsörjningsplanen utgör underlag för arbetet med den ekonomiska planeringen i budgetarbetet och fastställas årligen av kommunstyrelsen i samband med mål och budgetperioden. Utifrån planen och kommunens budgetarbete tas beslut om vilka åtgärdsförslag som ska genomföras. Dessa bildar olika lokalprojekt.

Ändamålsenliga och kvalitetsmässiga lokaler

Kommunen ska tillgodose verksamheternas behov av ändamålsenliga och kvalitetsmässigt bra lokaler. Lokaler är en strategisk stödfunktion till verksamheterna. Tillsammans med övrig verksamhetsservice ska lokalerna bidra till ändamålsenliga verksamhetsmiljöer. I detta ligger effektivitets-, kostnads-, kvalitets- och tillgänglighetsaspekter.

Hög lokaleffektivitet och inbyggd flexibilitet

Kommunen ska ha effektiva och anpassade lokaler som är dimensionerade och utformade efter verksamhetens behov. Verksamheterna ska sträva efter att ha lokaler med inbyggd flexibilitet för att på så sätt nå en hög lokaleffektivitet.

För att skapa effektiva och ändamålsenliga lokaler som håller god kvalitet är det av stor vikt att verksamheterna deltar aktivt i lokalförsörjningsarbetet vad gäller dimensionering och utformning av de egna lokalerna. Det åligger alla verksamheter att ha en hög kostnadsmedvetenhet samt att aktivt söka möjligheter att effektivisera lokalanvändningen och medverka till att beslutade lokaleffektiviseringar genomförs. Lokalanvändningen ska, så långt det är möjligt, disponeras så att lokaler som inte behövs kan frigöras för avyttring/avveckling.

Vid nyanskaffning eller ombyggnad av fastigheter ska lokaleffektivitet och flexibilitet prioriteras. Lokaler ska i största möjliga mån 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.

Fastighetsinvesteringar

Kommunens fastighetsinvesteringar ska tydligt kopplas till och motiveras utifrån verksamheternas behov. Beslut om investeringar i fastigheter ska vara grundade på kommunens gemensamma lokalbehov över tiden. Investeringar i nya eller befintliga fastigheter får göras om de leder till mätbara kvalitetsförbättringar, effektiviseringar eller besparingar för kommunen. Byggnadstekniska investeringar för att vidmakthålla byggnader och funktioner ska anpassas till den tid som kommunen har ett dokumenterat behov av byggnaden eller till den tid som det finns beslut om att upprätthålla ett alternativvärde, t.ex. försäljningsvärde. Byggnadstekniska investeringar ska alltid medföra optimala drifts- och underhållskostnader.

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.

Fastighetsenheten ska vara en tydlig beställare gentemot entreprenörer och redan i ett tidigt skede samarbeta med verksamheten kring behovsbedömning, medverka i förstudier m.m. Fastighetsenheten ska på uppdrag av berörd nämnd 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.

Lokalresursplanering

Värmdö kommun ska ha en strategisk lokalförsörjning där kommunens kort- och långsiktiga behov av verksamhetslokaler tydliggörs. För att tillgodose detta ska en sammanhållen och övergripande lokalförsörjningsplan tas fram. Arbetet med att ta fram lokalförsörjningsplanen, s.k. lokalresursplanering, beskrivs i lokalförsörjningsprocessen vilken är en del av kommunens övergripande fastighets- och lokalpolicy.

En god framförhållning i planeringen av lokaler är angeläget och processen måste vara tydlig. Investeringar i nya eller befintliga lokaler ska fattas på beslutsunderlag som visar att verksamheten har ett långsiktigt lokalbehov. Kvalificerade underlag måste därför tas fram tidigt och verksamhetsanalyser behöver göras för att ge en tydlig bild av behoven. Alternativa lösningar ska utarbetas för att klargöra om lokalbehoven är tillfälliga eller permanenta. Vid varje investering i ny- om- eller tillbyggnad ska i beslutsunderlaget redovisas framtida konsekvenser för drift, underhåll och kapitalkostnader samt effekterna på den primära verksamheten. Viktigt är också att beslut om investeringar baseras på kommunens totala behov över tiden och inte fattas utifrån varje enskild verksamhets lokalbehov vid ett givet tillfälle.

Lokalförsörjningsprocessen syftar till att på ett enkelt och tydligt sätt beskriva ansvar och process för en effektiv och långsiktig lokalförsörjning. En god framförhållning i planeringen av lokaler är angeläget och ansvar och roller i processen ska vara tydliga. Kommunstyrelsen ska utöva kontroll i processen. Nämnderna ska ta ansvar för planeringen av sina verksamhetslokaler och har därmed initiativet och ansvaret att bevaka och formulera sitt framtida lokalbehov.

Verksamheternas långsiktiga behov av lokaler ska uttalas i en lokalplan som respektive nämnd ansvarar för att årligen upprätta. Lokalplanen ska innehålla en analys av nämndens samlade lokalanvändning, behov av ytterligare lokaler och avveckling eller avställning av lokaler och ska omfatta behovet på kort (1-3 år) och lång sikt (4-10 år). Lokalplanen ska beslutas av nämnden senast i december varje år. Lokalplanerna ligger därefter till grund för prioriteringar inom den strategiska lokalförsörjningsplanen där kommunstyrelsen ansvarar för helhetssynen vad gäller behov och tillgång på lokaler.

Ansvar

Kommunstyrelsens ansvar

I kommunstyrelsens reglemente anges att kommunstyrelsen ansvarar för planeringen av mark och vatten och ska se till att bostadsbyggande, samhällsbyggande och näringslivets utveckling främjas. Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens försörjning av mark 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. Den fysiska planeringen beslutas i kommunstyrelsens planutskott.

Vidare har kommunstyrelsen ett ägar- och samordningsansvar för kommunens totala lokalförsörjning. Kommunstyrelsen ska ha den samlade bilden av kommunens lokalbehov och ska bevaka att beslutad lokalprocess hålls samt säkerställa att verksamheterna har en gemensam syn på lokalprocessen. Kommunstyrelsen ska prioritera lokalprojekt och säkra att lokalprojekten hänger samman med helheten. Kommunstyrelsen är vidare byggherre i lokalprojekt och ska bevaka att tidplan och budget hålls inom projekt. Om ansvaret

delegerats framgår det av delegationsordningen.

Tekniska nämndens ansvar

Tekniska nämndens reglemente anger att nämnden ansvarar för verksamhetslokaler och kommersiella lokaler som ägs av kommunen. Nämnden svarar för drift och underhåll av lokaler och är byggherre vid ny-, om- och tillbyggnad på uppdrag av övriga nämnder och inom kommunfullmäktiges fastställda budgetram. Av detta följer att nämnden, genom sin fastighetsenhet, svarar för förvaltning, drift och underhåll av kommunens fastigheter och lokaler, tillhandhåller ändamålsenliga lokaler till kommunens olika verksamheter, kostnadsberäknar och genomför ny-, om-, och tillbyggnader samt svarar för uthyrning av verksamhetslokaler med därtill hörande administration.

Nämnden ansvarar vidare för all intern förstahandsuthyrning av lokaler, för uthyrning till fristående utförare av förskola och skola samt uthyrning av kommunens kommersiella lokaler. Uthyrning ska ske i enlighet med kommunens hyresprincip för kommunala verksamhetslokaler¹.

Övriga nämnders ansvar

Övriga nämnders reglementen fastställer att respektive nämnd, inom fastställd budgetram, ansvarar för inhyrning av verksamhetslokaler inom kommunens fastighetsbestånd.

Nämnderna har själva den bästa bilden av sin verksamhets långsiktiga lokalbehov och ska ta ansvar för planeringen. Nämnderna ansvarar, genom sin förvaltningsorganisation, för att uttala lokalbehovet inom sitt ansvarsområde och ska årligen fastställa en lokalplan utifrån verksamhetens behov och befolkningsförändringar. Lokalplanen utgör underlag för kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.

Respektive nämnd ansvarar för att upprätta lokalprogram vid ny-, till-, och ombyggnationer och beslutar om nyförhyrning respektive avveckling av lokaler. Utredningar inför lokalanpassningar och lokalprojekt som initieras av nämnden själv bekostas av nämnden liksom utredningar som inte leder till slutligt projekt.

Respektive nämnd avgör hur ansvaret för lokaler ska delegeras. Rekommendationen är att delegera ansvaret till den nivå där ansvar och befogenhet sammanfaller.

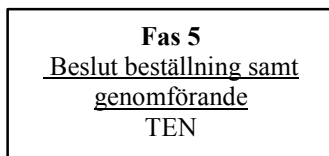
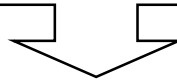
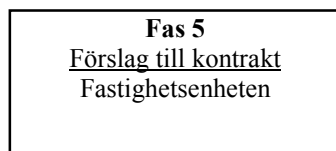
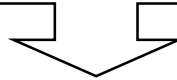
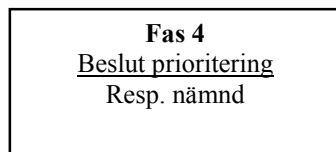
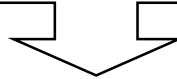
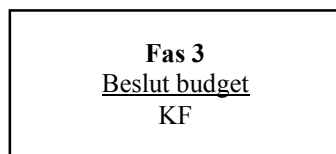
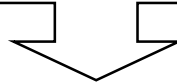
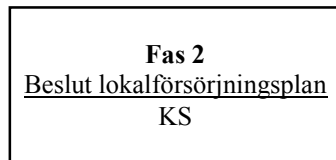
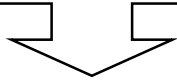
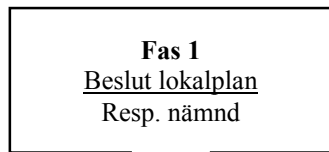
Förvaltningsorganisation

Samordning av lokalförsörjningsarbetet sker i kommunens förvaltningsorganisation.

Kommunen ska ha en lokalstyrningsgrupp som har i uppdrag att bevaka att beslutad lokalprocess hålls, säkerställa att verksamheterna har en gemensam syn på lokalprocessen och säkerställa att kommunstyrelsen får en samlad bild av kommunens lokalbehov. Samplanering av det kommunövergripande lokalförsörjningsarbetet sker genom en lokalberedningsgrupp.

¹ Antagen av kommunstyrelsen i januari 2012. Ska revideras 2016.

Lokalförsörjningsprocess



1. Lokalplan

Varje nämnd upprättar årligen en lokalplan som ska innehålla en analys av nämndens samlade lokalanvändning samt en behovsbedömning av kort och långsiktiga förändringar i beståndet (behov av ytterligare lokaler och/eller avveckling). Lokber är mottagare av planen som ska levereras i december.

2. Lokalförsörjningsplan

Lokalplanerna sammanställs av Lokber till en kommunövergripande lokalförsörjningsplan (LFP). LFP ska innehålla en analys över balansen mellan tillgång och efterfrågan på lokaler, konsekvensanalyser, kostnadskalkyler och prioriterade åtgärdsförslag. Lokstyr/KS är mottagare av LFP som levereras i april.

3. Budget

Lokstyr presenterar LFP för KS som godkänner densamma. LFP utgör därefter underlag för budgetarbetet. Slutliga investeringsplaner godkänns av KF i oktober.

4. Prioritering och förfrågan

Respektive nämnd fastställer i sin detaljbudget de prioriterade lokalprojekt som ryms inom de ekonomiska ramarna för kommande år. Efter genomförd prioritering i respektive nämnd lämnas en skriftlig förfrågan på lokalprojekt till tekniska nämnden.

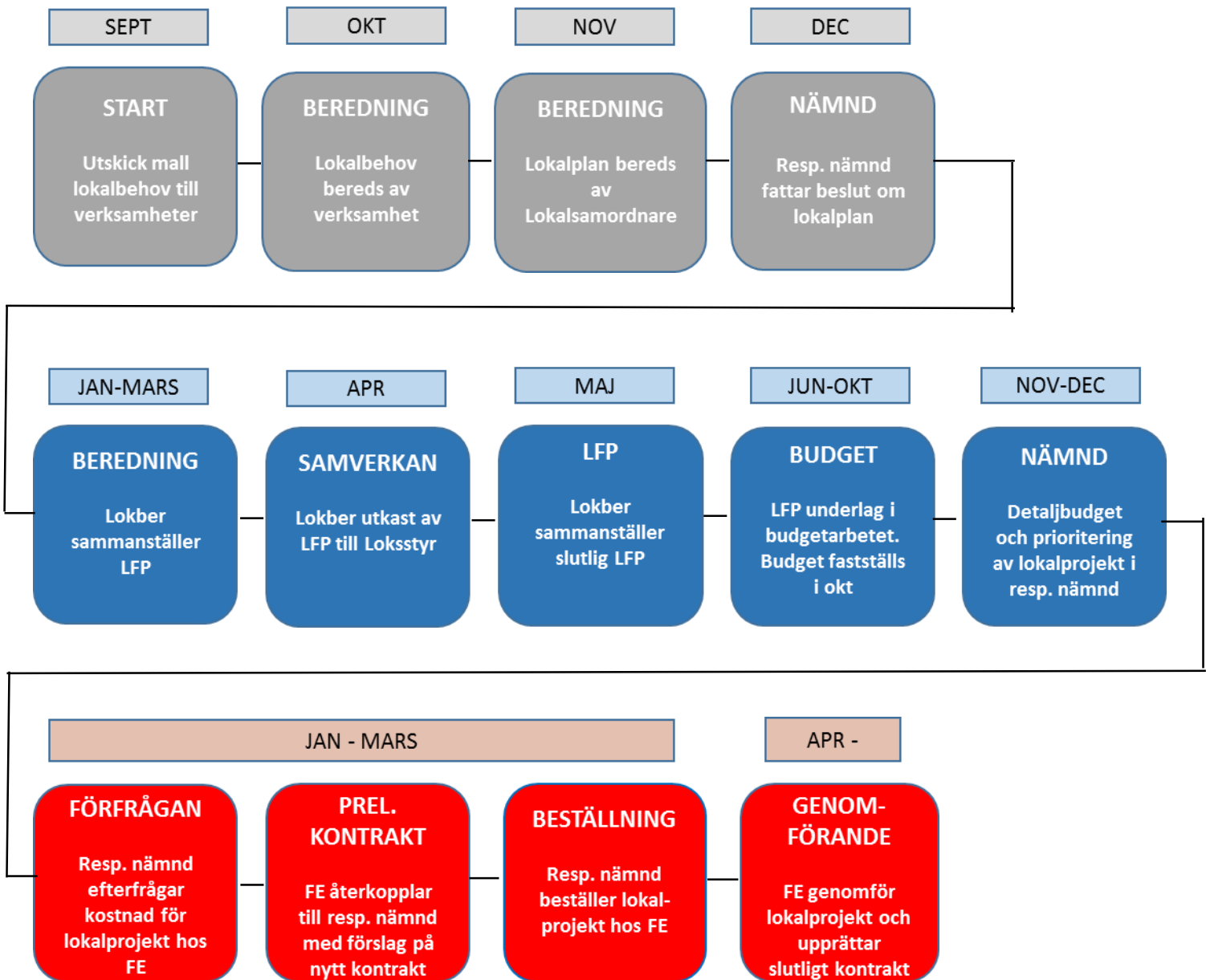
5. Förslag till preliminärt kontrakt

Utifrån de av nämnderna prioriterade åtgärdsförslagen svarar fastighetsenheten respektive nämnd med ett preliminärt kontraktsförslag. I förslaget ingår driftskostnader, ev. projekteringskostnader samt övriga villkor.

6. Beställning och genomförande

Respektive nämnd fattar, utifrån preliminärt kontrakt, slutligt beslut om lokalprojektet ska genomföras eller inte och skickar en beställning till fastighetsenheten. Fastighetsenheten ansvarar för att projektet genomförs i samverkan med verksamheten. Slutgiltigt hyreskontrakt upprättas.

Tidsaxel lokalförsörjningsprocess



Förkortningar

LFP	Lokalförsörjningsplan
Lokber	Lokalberedningsgrupp
Lokstyr	Lokalstyrningsgrupp
FE	Fastighetsenhet



Preliminärt Tilläggshyreskontrakt
till grundhyreskontrakt nr **339-1701**

Fastighet: **Östra Ekedal 1:153**

Projekt: Farstavikens skolor/Ekedal – renovering av skolan

Mellan Värmdö kommun, Tekniska nämnden, nedan kallad Hyresvärd, och Värmdö kommun, Utbildningsnämnden, nedan kallad Hyresgäst har denna dag följande avtal träffats.

Hyresgästen förbinder sig att utöver totalhyran enligt grundhyreskontraktet betala en tilläggshyra för täckande av investeringsutgiften för ovanstående projekt. Projektet består av en total renovering av Farstavikens skolor/Ekedal. Ingen ny yta tillkommer.

- §1 Tilläggshyran beräknas utifrån en *preliminär* investeringsutgift om max 200 000 000 kr för ovanstående projekt. Den *preliminära* investeringsutgiften är exklusive inredning och utrustning.
- §2 Tilläggshyran beräknas utifrån den *preliminära* investeringsutgiften (§1) med den *preliminära* räntan 1,75%. Den totala investeringsutgiften kommer vid projektets ekonomiska slutredovisning att delas upp i komponenter och därefter påbörjas komponentavskrivning. På grund av att komponenterna har olika bedömda nyttjandeperioder kommer avskrivningen på sikt att minska.
- §3 Tilläggshyran är *preliminärt* **11 834 000 kr** år 1 och kommer att justeras årligen i enlighet med kommunens antagna lokal- och fastighetspolicy. Tilläggshyran skall erläggas kvartalsvis i förskott. Utöver den *preliminära* tilläggshyran tillkommer befintlig hyra för Farstavikens skolor/Ekedal. Den befintliga hyran uppgår 2018 till **4 200 000 kr**.
- §4 När projektet är färdigställt kommer detta tilläggshyreskontrakt att inkorporeras i grundhyreskontraktet för Farstavikens skolor/Ekedal vid nästa ordinarie kontraktsskrivning.
- §5 Hyresgästen åtar sig att vid en eventuell avflyttning innan investeringsutgiften är fullt avskriven erlägga, som en engångssumma, återstående bokförda värde för denna investering.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd
Värmdö kommun, Tekniska nämnden

Hyresgäst
Värmdö kommun, Utbildningsnämnden

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande