

STYRDOKUMENT
RIKTLINJE
2021-09-072022-05-02
DNR: 2021-000255

Antagen av Kommunfullmäktige den 26 oktober
2021 § 88
Gäller från och med den 1 november 2021 och
tillsvidare

Riktlinjer för lokalförsörjning

Inledning.....	2
Utgångspunkter för en hållbar lokalförsörjning	2
Helhetssyn och koncernperspektiv	2
God ekonomisk hushållning	2
Externa verksamhetsutövare	3
Ansvar och roller	3
<i>Kommunfullmäktige</i>	3
<i>Kommunstyrelsen</i>	3
<i>Övriga nämnder</i>	3
<i>Bolagskoncernen</i>	4
Riktvärden	4
Nybyggnation förskolor	4
Förskolors utemiljö	4
Grundskolor.....	5
Skolgårdar	5
Kvalitetskrav	5
Effektivitet och flexibilitet	5
Konstnärlig utsmyckning	5
Funktionsprogram	5
Lokalbehovsplan	5
Lokalförsörjningsplan	6
Årshjul	6

Inledning

Detta dokument syftar till att säkerställa en ekonomiskt hållbar, resurseffektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning i Laholms kommun.

Kommunens verksamheter och bolagskoncernen ska arbeta med lokalförsörjning efter en enhetlig strategi och skapa samsyn i dessa frågor.

Prioriteringar och investeringar måste ske på ett samordnat, strategiskt och målinriktat sätt.

Det övergripande målet är att använda kommunens resurser på bästa sätt.

Dessa riktlinjer gäller för samtliga nämnder samt bolagskoncernen.

Vissa verksamhetsbehov kommer att lösas av att en extern huvudman bedriver verksamhet, antingen på uppdrag av en kommunal nämnd eller som huvudman.

En extern verksamhetsutövare som ansvarar för sina egna lokaler omfattas inte av kommunens riktlinjer för lokalförsörjning.

Utgångspunkter för en hållbar lokalförsörjning

Helhetssyn och koncernperspektiv

En effektiv lokalförsörjning innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler för en god arbetsmiljö på ett såväl ekonomiskt som hållbart och resurseffektivt sätt.

För att uppnå ett helhetsperspektiv ska samtliga nämnder och bolag samverka för kommunkoncernens bästa.

Nämnder och bolag ska medverka i den långsiktiga och strategiska planeringen av kommunens lokalbestånd. Detta innebär att aktivt söka möjligheter till effektiviseringar i lokalbestånd och lokalanvändning samt medverka till att föreslagna åtgärder genomförs.

Lokalerna ska samnyttjas så långt det är möjligt med bibehållen kvalitet i verksamheterna.

God ekonomisk hushållning

Kommunen ska äga och hyra väl anpassade lokaler till lägsta möjliga kostnad. Investeringar i lokaler binder kapital och påverkar det ekonomiska utrymmet under lång tid. Kommunala verksamheter ska bedrivas i för ändamålet lämpliga lokaler och till lägsta möjliga kostnad.

Vid förändrat lokalbehov ska utgångspunkten vara att i första hand effektivisera befintliga lokaler, genom om- och tillbyggnad. Lokaler ska så långt det går samnyttjas av flera verksamheter.

Nybyggnation kan ske när det finns ett stadigvarande och långsiktigt behov av nya lokaler och där andra alternativ kan uteslutas. Vid tillfälliga lokalbehov ska dessa, i första hand, tillgodoses inom befintligt fastighetsbestånd, i andra hand genom extern inhyrning.

Vid ombyggnation och när nya lokaler planeras och produceras ska hänsyn tas till långsiktig hållbarhet, generalitet, flexibilitet och yt-effektivitet.

Investeringar i lokalbeståndet ska endast göras om verksamheten har ett långsiktigt lokalbehov. En nyinvestering ska leda till kvalitetsförbättringar i verksamheten och/eller att verksamhetens och kommunens totala kostnader minskar.

Investeringsprocessen regleras i *Riktlinjer för planering, genomförande och uppföljning av Investeringar*.

Externa verksamhetsutövare

Lokaler som tillhandahålls för kommunal verksamhet ska i huvudsak ägas av kommunkoncernen. Långsiktig verksamhet ska i första hand bedrivas i koncernens egna lokaler. Extern förhyrning av lokaler kan ske i de fall det är ekonomiskt fördelaktigt, alternativt om kommunen inte på egen hand kan tillhandahålla motsvarande lokaler till verksamheten.

En extern verksamhetsutövare som ansvarar för sina egna lokaler omfattas inte av kommunens principer för lokalförsörjning.

Ansvar och roller

Ansvar för lokalförsörjningen delas mellan flera olika instanser inom Laholms kommun.

Kommunfullmäktige

Fastställer riktlinjer för lokalförsörjning i Laholms kommun.

Kommunfullmäktige beslutar årligen om en investeringsbudget för lokalförsörjningen.

Vid varje årligprövning görs justeringar med hänsyn till kostnadsutveckling och andra omständigheter.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att leda och samordna lokalplaneringen.

Kommunstyrelsen ansvarar för att till kommunfullmäktige föreslå styrdokument som fastställer hur den långsiktiga och strategiska lokalplaneringen och lokalförsörjningen ska bedrivas.

Kommunstyrelsen tecknar hyresavtal med kommunens bolag samt med externa hyresvärdar. Kommunstyrelsen beställer alla investeringar i verksamhetslokaler för den verksamhet som bedrivs i kommunal regi.

Genomförande av investeringen ska godkännas av kommunfullmäktige företrädesvis i samband med fastställande av kommunplan med budget.

Kommunstyrelsen ansvarar för framtagandet av lokalförsörjningsplanen.

Övriga nämnder

Nämnderna ansvarar för att prognostisera och planera sina lokalbehov med tillräcklig framförhållning för att säkerställa att behoven kan mötas av ny eller utökad verksamhet i tid.

Nämnderna är ansvariga för att lyfta fram sina behov gällande lokaler och genom samverkan i lokalberedningsgruppen delta i arbetet kring kommunens strategiska lokalförsörjning.

Nämnderna är vidare ansvariga för att en hög nyttjandegrad upprätthålls i de lokaler som nämnden nyttjar.

Bolagskoncernen

Bolagskoncernen ansvarar för projektbudget, projektgenomförande, fastighetsförvaltning, drift, underhåll och utveckling av det kommunala fastighetsinnehavet.

Bolagskoncernen har som uppgift att tillhandahålla verksamhetslokaler till kommunens olika verksamheter.

Bolagskoncernen ska ansvara för:

1. Att de lokaler som anskaffas genom ny- eller ombyggnad blir yt-effektiva och ändamålsenliga.
2. Att en hög effektivitet upprätthålls i förvaltning och drift av fastigheter och lokaler.
3. Att en hög effektivitet vid genomförande av ny- och ombyggnad upprätthålls. Sådana förändringar ska präglas av ekonomisk långsiktighet.
4. Att värdet och den tekniska livslängden för kommunkoncernens ägda fastigheter upprätthålls till den tid som kommunen har ett behov av byggnaden eller till den tid som det finns beslut om att upprätthålla fastighetskapitalet.
5. Att vakansgraden i kommunens lokalinhav minimeras över tid i enlighet med kommunens lokalbehov. Detta uppnås med kontinuerlig analys och bedömning för avveckling av lokaler.

Bolagskoncernen deltar i arbetet med kommunens lokalförsörjning genom sin medverkan i lokalstyrgruppen och lokalberedningsgruppen. Med utgångspunkt från beslutade riktvärden och nyckeltal ska bolagskoncernen stödja nämnder och övriga förvaltningar med sakkunskap för att uppnå en hög nyttjandegrad av lokalerna.

Riktvärden

Nedan beskrivs riktvärden och kvalitetskrav som ska användas vid planering av lokaler för kommunala verksamheter.

Externa huvudmän omfattas inte av dessa riktvärden och kvalitetskrav vid planering av lokaler för verksamhet inom Laholms kommun.

Riktvärden

Utöver de krav som ställs i tillämplig lagstiftning, kommunens egna bestämmelser ska utgångspunkten för planering av verksamhetslokaler vara följande:

När det gäller nya lokaler för särskilt boende för äldre (SÄBO), kostverksamhet, förskola- och skola ska funktionsprogram, framtagna av respektive verksamhet, beaktas i bästa möjliga mån.

Nybyggnation förskolor

Lokal area (LOA-ytor) i förskolor bör inte överstiga 9 - 11 kvadratmeter per barn.

Personalutrymmen, kontor, kök, städutrymmen och tekniska utrymmen (fläktrum, soprum) ingår inte i lokalarean för förskolan. Dessa ytor projekteras och dimensioneras mot den verksamhet som ska bedrivas i lokalerna.

Förskolors utemiljö

Bedömningen av storleken på friytan och dess kvalitet ska göras med hänsyn tagen till den faktiska nyttjandegraden vid givna tillfällen under dagen, då alla verksamhetens barn inte vistas samtidigt på friytan. Även närhet till parker och grönområden ska tas hänsyn till i bedömningen.

Grundskolor

LOA-ytor i grundskolor bör inte överstiga 11 - 13 kvadratmeter/elev. Personalutrymmen, kontor, kök, städutrymmen och tekniska utrymmen (fläktrum, soprum) ingår inte. Dessa ytor projekteras och dimensioneras mot den verksamhet som ska bedrivas i lokalerna.

Skolgårdar

Bedömningen av storleken på friytan och dess kvalitet ska göras med hänsyn tagen till den faktiska utnyttjandegraden vid givna tillfällen under dagen, då alla verksamhetens barn inte vistas samtidigt på friytan. Även närhet till parker och grönområden ska tas hänsyn till i bedömningen.

Kvalitetskrav

För att uppnå effektiva lokaler används följande parametrar som underlag för planering och utvärdering av ny-, om- och tillbyggnads projekt.

Effektivitet och flexibilitet

Lokaleffektivitet och flexibilitet ska prioriteras vid ny-, om- och tillbyggnader. För att underlätta vid förändrad verksamhet ska flexibilitet eftersträvas för att skapa möjlighet till enkel konvertering. Lokaler ska så långt det går samnyttjas av flera verksamheter.

Konstnärlig utsmyckning

När så är lämpligt ska konstnärlig utsmyckning av lokaler och utemiljöer göras i enlighet med kommunfullmäktiges *Riktlinjer för konstnärlig gestaltning vid ny-, till- och ombyggnad av lokaler för kommunal verksamhet*.

Funktionsprogram

Syftet med ett funktionsprogram är att skapa en samsyn mellan kommunens berörda aktörer och förvaltningar kring funktioner vid planering och projektering av verksamhetslokaler så att de uppfyller verksamhetens krav på ändamålsenliga, säkra och trygga miljöer, samt de tekniska kraven på en acceptabel ekonomisk nivå.

Funktionsprogrammet utgör ett viktigt instrument för ökad likvärdighet när det gäller kvaliteten i verksamhetens lokaler. Dessutom ska ett funktionsprogram spara tid vid genomförandet av projekt och förenkla samspelet beställare/utförare och därigenom minska kostnaderna och förkorta ledtiden.

Detta gäller i första hand nyproduktion men ska i tillämpliga delar även gälla vid om- och tillbyggnader.

Respektive verksamhet ansvarar för framtagande och uppdatering av funktionsprogram.

Lokalbehovsplan

En lokalbehovsplan är en kort- och långsiktig planering av det lokalbehov som förvaltningarna har till kommunstyrelsen. Lokalbehovsplanen sträcker sig 5år framåt i tiden med utblick mot 2040 och beslutas och revideras årligen i augusti av respektive nämnd.

Utgångspunkt för underlaget är kommunens befolkningsprognos, kommunens översiktsplan, bostadsförsörjningsprogrammet, befintlig lokalkapacitet men även privata aktörer behöver hänsyn tas till då även detta är en faktor som påverkar det totala behovet.

Dessa behovsplaner ligger sedan till grund för kommunens gemensamma "Lokalförsörjningsplan 2021-2026 med utblick till 2040" och är underlag för arbete med strategisk markförsörjning och exploatering.

En god framförhållning i planeringen av lokaler är angelägen för att kunna bedöma dels framtida investeringsbehov, dels kommunens samlade lokalkostnader.

Lokalförsörjningsplan

Kommunens lokalförsörjningsplan sträcker sig mellan 2021-2026 med utblick till 2040 och revideras årligen. Lokalförsörjningsplanen grundar sig på nämndernas beslutade lokalbehovsplaner.

Syftet med lokalförsörjningsplanen är att ge förutsättningar för att med god framförhållning kunna strukturera, planera och tillgodose kommunens behov av verksamhetslokaler.

I kommunens gemensamma lokalförsörjningsplan sammanställs och prioriteras lokalinvesteringarna. Planen är ett underlag till kommunens budget och ska underlätta bedömningen av framtida investeringsbehov.

Årshjul

