



**Åmåls
Kommun**

Lokalförsörjningsstrategi

Beslutat av: Kommunfullmäktige

Datum: Den 22 november 2022, § 197, dnr 2022-00383

Dokumentets giltighet: År 2023-2026

Dokumentet gäller för: Kommunstyrelsen, nämnder,
kommunala bolag och deras verksamheter

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsenheten

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
2. Organisation och ansvarsfördelning	4
3. Övergripande principer	5
3.1 Nyckeltal.....	6
3.2 Kvalitetskrav	6
4. Lokalförsörjningsprocessen	7
4.1. Årliga processer.....	7
4.1.1 Lokalrevision.....	7
4.1.2 Samplanering	7
4.1.3 Beslut om lokalförsörjningsplan och budget	8
4.2 Objektspecifika processer	8
4.2.1 Mindre investeringar.....	8

1. Inledning

Professionell och 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 koncernens och kommuninvånarnas bästa.

Åmål kommuns strategi för lokalförsörjning har som syfte att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens olika verksamheter. I detta dokument beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser. En viktig grundläggande princip för lokalförsörjningen är att verksamheten primärt ska bedrivas i koncernens fastighetsbestånd. Extern förhyrning ska endast ske i fall då lämpliga lokaler saknas inom koncernen alternativt om ombyggnation inte är ekonomiskt motiverat.

Avsnitt 2 och 3 omfattar en beskrivning av övergripande ansvarsfördelningen och principer för lokalförsörjningen. En viktig princip är att alla nämnder och bolag ska samverka för koncernens bästa med helhetssyn på lokalförsörjningsfrågorna. I syfte att säkerställa att lokalförsörjningen bedrivs kostnadseffektivt är det nödvändigt med nyckeltal som mäter resursförbrukningen.

Avsnitt 4 omfattar en beskrivning av lokalförsörjningens olika delprocesser.

2. Organisation och ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att styra och leda kommunens lokalförsörjning. Lokalförsörjningsstrategins aktualitet ska ses över varje mandatperiod. Kommunstyrelsen ansvarar för uppdatering och eventuell revidering. Kommunstyrelsen bereder årligen lokalförsörjningsplanen inför beslut av kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadsenheten inom kommunstyrelseförvaltningen är kommunstyrelsens organ för att samordna kommunens försörjning och användning av lokaler utifrån ett långsiktigt och kommunövergripande perspektiv. Enheten har i uppdrag att följa upp mål för lokalförsörjningen och lokalanvändningen samt utreda ärenden för beslut.

Förvaltningar och nämnder ansvarar för att redovisa sina lokalbehov och bära kostnader för de lokaler de nyttjar. Verksamheterna ska delta aktivt i kommunens arbete med lokalförsörjning.

Åmåls kommunfastigheter AB (ÅKAB) är kommunens fastighetsbolag och ägare av kommunkoncernens fastigheter. ÅKAB ska verka för, och bidra till att kommunens verksamheter får ändamålsenliga lokaler.

3. Övergripande principer

- Med helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla nämnder och bolag samverka för kommunkoncernens bästa.
- Kommunen ska verka för standardiserade lösningar för lokaltyper som förskolor, grundskolor och särskilda boenden.
- Extern förhyrning ska endast ske i fall då lämpliga lokaler saknas inom koncernen alternativt om ombyggnation inte är ekonomiskt motiverat.
- Lokalbanken är kommunens verktyg för att effektivisera lokalnyttjandet i kommunen. Alla lediga lokaler, både hela och delar av lokaler, som inte nyttjas i någon verksamhet ska lämnas/anmälas till lokalbanken som administreras av samhällsbyggnadsenheten.
- Innan nybyggnation, tillbyggnation och inhyrning ska man ha sett över möjligheten att förädla och förtäta befintliga lokaler.
- Lokalplaneringen ska utgå från att uppfylla följande målområden för lokalerna:

Målområde	Beskrivning
God funktionalitet idag och i framtiden	Kvalitativa lokaler som bidrar till ett modernt arbetssätt och är anpassade efter den verksamhet som bedrivs i lokalen. Flexibla lokaler som är lätta att anpassa till nya behov i framtiden.
God arbetsmiljö	Lokaler som bidrar till god arbetsmiljö för personal, exempelvis lättarbetade ytor, närhet till olika funktioner, och effektiva arbetsflöden.
Hållbarhet	Lokaler som minskar miljöbelastningen generellt och som leder till minskad energianvändning.
Medborgarperspektiv	Lokaler som är välkomnande och underlättar dialog med, och service till, kommuninvånarna.
Kostnadseffektivitet	Rätt lokaler för rätt pris och på rätt plats genom god samordning mellan kommunens förvaltningar och bolag.
Förutsägbar hyressättning	Lokaler med tydlig ansvarsfördelning mellan hyresgäst och hyresvärd i hyresförhållanden.

3.1 Nyckeltal

I syfte att säkerställa att lokalförsörjningen bedrivs kostnadseffektivt är det nödvändigt med nyckeltal som mäter resursförbrukningen. Gällande riktvärden, eller nyckeltalsmål, behöver fastställas för respektive lokaltyp. Samtidigt behöver den aktuella resursförbrukningen identifieras och jämföras i syfte att utveckla lokalförsörjningen mot att bli mer kostnadseffektiv.

Exempel på nyckeltal som kan följas upp årligen:

Kvadratmeter per boende/elev/medarbetare
Lokalkostnad per boende/elev/medarbetare
Energikostnad per boende/elev/medarbetare

3.2 Kvalitetskrav

Kvalitetskrav ska ställas och dokumenteras för respektive lokaltyp, exempel med avseende på ventilation, ljudmiljö och ljusmiljö. Genom att ställa kvalitetskrav med uppföljning på lokalerna kan en god och stimulerande arbetsmiljö stimuleras för såväl lokalanvändare som personal.

4. Lokalförsörjningsprocessen

Lokalförsörjningsprocessen för kommunens lokaler består av två huvuddelar:

- **Årliga processer** som börjar med lokalrevision i början av året och slutar med en beslutad lokalförsörjningsplan med investeringsbudget i november.
- **Objektsspecifika processer** som avropas från beslutad lokalförsörjningsplan för det aktuella budgetåret.

4.1. Årliga processer

Kommunens lokalbehov på kort och lång sikt beskrivs i en gemensam lokalförsörjningsplan. Planen revideras årligen och fastställs av kommunfullmäktige. Samhällsbyggnadsenheten leder arbetet i samverkan med övriga förvaltningar och ÅKAB.

Nedan redogörs för stegen i lokalförsörjningsprocessen.

4.1.1 Lokalrevision

Lokalrevision innebär inventering av befintliga lokalresurser och beskrivning av lokalbehov utifrån verksamhetens utveckling. Syftet med lokalrevisioner är att få ett samlat grepp om verksamheternas nuvarande och framtida behov av lokaler och om det tillgängliga lokalbeståndet motsvarar verksamhetens behov.

Lokalbank - Tomma ytor ska anmälas till den kommungemensamma lokalbanken. Syftet med lokalbanken är att skapa ett effektivt lokalutnyttjande genom att synliggöra lokalytor som ej används och på så sätt få kännedom om oanvända lokalresurser. Incitamentet är att verksamheten får bidrag till hyran samt kort uppsägningstid. För lokalbanken finns fastställda regler och rutiner.

Samhällsbyggnadsenheten ansvarar för att planera och stödja förvaltningarnas lokalrevisionsarbete och administrerar lokalbanken.

Förvaltningarna ansvarar för genomförandet av lokalrevisionen.

ÅKAB bistår nämnderna med expertis inom kostnadsbedömningar och tekniska förutsättningar inom lokalbeståndet m. m.

4.1.2 Samplanering

När respektive förvaltning har genomfört sin lokalrevision inleds en period med samplanering med samhällsbyggnadsenheten tillsammans med förvaltningarna och ÅKAB. Syftet med samplaneringen är att samordna hela kommunens lokalbehov med kommunkoncernens lokalresurser. Målet är att arbeta fram en gemensam plan för framtiden, med underbyggda beslutsunderlag för exempelvis omflyttningar, om- och nybyggnader, in- och uthyrningar eller avvecklingar.

Under denna fas sker en samordning och prioritering av inkomna önskemål och lokalbehov från respektive förvaltning. Arbetet under samplanering redovisas årligen i ett förslag till kommunövergripande Lokalförsörjningsplan som underlag inför kommunstyrelsens beslut om preliminära budgetramar i juni.

Samhällsbyggnadsenheten ansvarar för samordning och prioritering av användningen av lediga ytor mellan olika förvaltningar samt har uppsikt över att beslut om förändringar är väl underbyggda och är för kommunkoncernens bästa. Samhällsbyggnadsenheten samordnar den kommunövergripande Lokalförsörjningsplanen med investeringsplanen och redovisar den till kommunstyrelsen årligen inför beslut om budgetramar i juni. Samhällsbyggnadsenheten säkerställer att inga nya lokalobjekt, utanför beslutad lokalförsörjningsplan, startas igång under det aktuella budgetåret utan att revidering av planen sker.

Förvaltningarna bidrar med underlag till den gemensamma lokalförsörjningsplanen och deltar i dialog om samplanering av lediga ytor och behov i det samlade lokalbeståndet.

ÅKAB bistår fastighetsfunktion med sin kompetens inom kostnadsbedömningar och tekniska förutsättningar inom lokalbeståndet.

4.1.3 Beslut om lokalförsörjningsplan och budget

Lokalförsörjningsplanen är underlag till kommunens budget avseende kommunens framtida lokalförsörjningskostnader och lokalinvesteringar. Kommunfullmäktige fattar beslut i november månad avseende lokalförsörjningsplanen i samband med att kommunens budget för kommande år beslutas. När lokalförsörjningsplanen och budgeten har beslutats kan kommunstyrelsen, via samhällsbyggnadsenheten, beställa de beslutade projekten av ÅKAB eller extern fastighetsägare.

4.2 Objektspecifika processer

När ett lokalbehov leder till ett förslag på investering, startar en objektspecifik process. Objektspecifika processer avropas från beslutad lokalförsörjningsplan för det aktuella budgetåret.

Samhällsbyggnadsenheten ansvarar för och beställer projektering, byggnation och ändringar av ÅKAB eller extern fastighetsägare (efter samråd med förvaltning) för projekt överstigande fyra prisbasbelopp. Samhällsbyggnadsenheten medverkar i projekteringen och ska godkänna denna före upphandling. Under projektering och byggproduktion ska samhällsbyggnadsenhetens representant(er) kallas till bygg- och ekonomimöten.

Förvaltningarna ansvarar för framtagande av kravspecifikation. Förvaltningarna beställer byggnation inom den egna driftsbudgeten (under fyra prisbasbelopp).

ÅKAB ansvarar för projektledning efter uppdrag från förvaltningarna och/eller nämnderna samt för att fortlöpande redovisa projektets ekonomiska utfall och eventuella avvikelser under projektets gång till samhällsbyggnadsenheten. ÅKAB ansvarar även för slutredovisning av det ekonomiska utfallet efter slutbesiktning till beställaren.

4.2.1 Mindre investeringar

För mindre lokalanpassningar används en förenklad process. En mindre lokalanpassning är en åtgärd i en redan förhyrd lokal med ett totalt ekonomisk värde under fyra prisbasbelopp. En mindre verksamhetsanpassning genomförs under det aktuella budgetåret och ska rymmas inom befintliga budgetramar för en nämnd. Om det kräver utökade budgetramar för nämnden kan anpassningen först ske efter beslut om utökad ram från kommunfullmäktige.