



Umeå kommuns lokalförsörjning

Lokalförsörjningsdirektiv

Innehåll

1. Inledning	3
1.1 Styrdokument för kommunens lokalförsörjning, syfte	3
2. Kommunens ägande av verksamhetsfastigheter (beslut i Fullmäktige 2008-11-24)	
2.1 Principer för ägande	
2.2 Principer för försäljningar och ev återförhyrning	
2.3 Principer för byggande i egen regi	
2.4 Strategisk fastighetsportfölj	
3. Lokalförsörjning.....	4
3.1 Vision	5
3.2 Policy	5
3.3 Mål och uppföljning.....	6
3.4 Roller och ansvar	7
3.5 Strategi för kommunens lokalinnehav	10
3.6 Investeringsplan och beslut om anskaffning och avveckling	11
4. Lokalresursplanering (LRP).....	12
4.1 Lokalberednings och lokalstyrgrupp	12
4.2 Lokalresursplanerare.....	13
4.3 Lokalförsörjningsplan.....	14
4.4 Arbetsprincip för den strategiska lokalresursplaneringen	15
4.5 Arbetsprincip för förändringar i lokalbeståndet	15
5. Upplåtelse av lokaler.....	16
5.1 Interna upplåtelser.....	16
5.2 Externa upplåtelser	16
5.3 Andrahandsupplåtelser.....	16
5.4 Uppsägning	16
5.5 Internpris	17
Bilaga 1: -Lokalresursplanering Arbetsprincip för lokalresursplanering.....	18-19

1. Inledning

Umeå kommuns största enskilda fasta förmögenhetstillgång består av fastigheter. Det bokförda värdet för beståndet som utgörs av ändamålsfastigheter (skolor, vårdinrättningar, fritidsanläggningar, kulturbyggnader, boenden mm) är ca 2600 Mkr. Fastighetsbeståndet omfattar en area om ca 770 000 m² BTA¹ (bruttoarea)

Lokaler och bostäder utgör en fundamental förutsättning för att kommunens verksamheter ska kunna ge en god service till sina medborgare och för att statsmakternas krav på kommunernas obligatoriska verksamheter ska kunna uppfyllas. Därför ligger det ett stort ansvar på politiker, beslutfattare och tjänstemän att beståndet av lokaler och bostäder utvecklas och underhålls så att kommunens kärnverksamheter kan bedrivas effektivt i miljöer som verkar inspirerande och utvecklande för anställda, barn, ungdomar och äldre. Ett fastighetsbestånd av denna storlek kräver stora resurser och långsiktiga och genomtänkta strategier för lokalanvändning, förvaltning och investeringar.

1.1 Styrdokument för kommunens lokalförsörjning

Omfattning

Detta styrdokument behandlar Umeå kommuns ansvar, styrning, uppföljning och organisation för att inneha, förvalta och använda fastigheter, lokaler och bostäder.

Styrdokumentet gäller för samtliga kommunala verksamheter.

Syfte

Syftet med styrdokumentet är:

Att stärka kommunfullmäktige som ägare och Tekniska nämnden som aktiv ledare av kommunens fastighetsverksamhet, relaterade till kommunens verksamheter oavsett i vilken form detta bedrivs.

Att styra mot en optimal hushållning med kommunens verksamhetsresurser (personal, kapital, fastigheter, lokaler, energi etc) med minsta möjliga påverkan på miljön.

Att säkerställa ett kontinuerligt arbete med att åstadkomma produktiva och effektiva lokaler för kommunens verksamheter.

Att ha en väl fungerande samverkan i lokalförsörjningsfrågor mellan nämnder, förvaltningar och kommunala bolag.

Att förvalta det egna fastighetsbeståndet så att kommunens kapitalbevarande krav tillgodoses över tiden med låga förvaltningskostnader.

Övriga dokument

Innehållet i styrdokumentet bygger på att arbetet med lokalförsörjningen i Umeå kommun bedrivs i samverkan med kommunens arbete med översiktsplanen samt i enlighet med arbetsprincip för kommunens lokalförsörjnings- och lokalresursplanering (Bilaga 1).

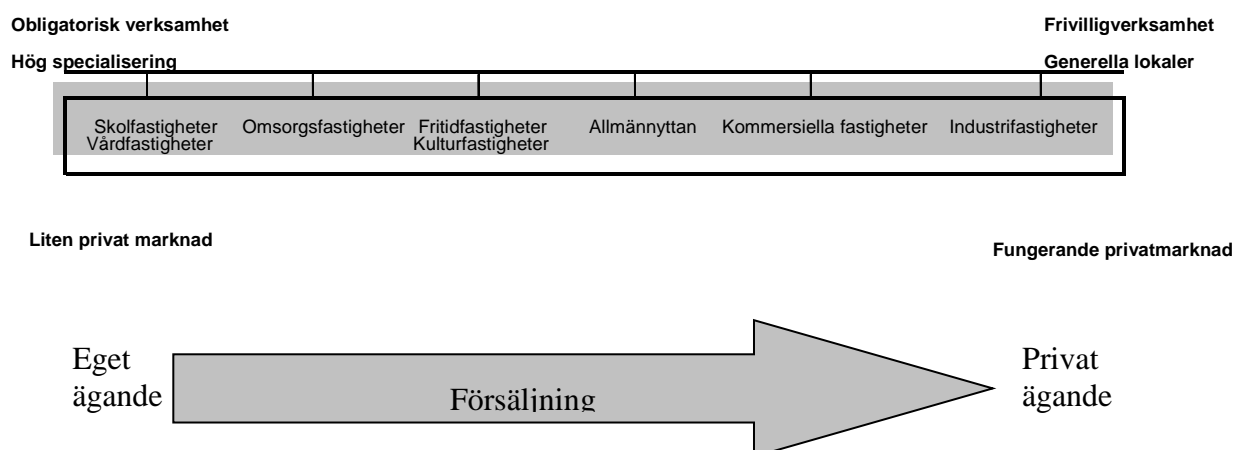
¹ BTA, anges som bruttoarea och avser en byggnads area i horisontalplanet per våningsplan mätt från ytterväggars utsida.

2. Strategi för kommunens fastighetsägande

Kommunens roll som ägare för verksamhetsfastigheter är primärt att i dessa tillhandahålla lokaler för de obligatoriska verksamheterna som vård – skola – omsorg. Inom den sektorn finns därför merparten av kommunens fastighetsbestånd. Därutöver har kommunen ett stort innehav av fastigheter vars ändamål inte faller inom den obligatoriska verksamheten men som ändå bär stark anknytning till den kommunala verksamheten. Exempelvis fritidsaktiviteter så som bad, idrottsanläggningar samt fastigheter för att bedriva olika former av kulturaktiviteter.

2.1 Princip för ägande

Nedanstående bild visar att kommunen som huvudprincip ska äga de fastigheter som långsiktigt krävs för den obligatoriska verksamheten. Omvänt kan då sägas att fastigheter där verksamheten i avtagande grad, ej är obligatorisk och att fastigheterna i ökad grad blir generella och kommersiella kan ägande och ev försäljningar värderas utifrån en mera generella ståndpunkt inom det kommunala kompetensområdet, (exvis konkurrens, näringslivs och stadsutveckling)



2.2 Principer för försäljning och återförhyring

Ägande och fastighetsförsäljningar måste alltid ha ett klart syfte. Man måste således veta anledningen till ett kommunalt ägande men också vid en fastighetsförsäljning klart definiera varför kommunen säljer och vad man vill åstadkomma med de försäljningsintäkter som då uppstår. Här är viktigt att tydliggöra lönsamheten med en försäljning ur olika perspektiv. Avkastningskrav på försäljningsintäkten kopplat till egna angelägna strategiska investeringar och ev utvecklingsprojekt är viktiga analyser att göra innan en försäljning sker.

Huvudskälet att äga fastigheter med obligatorisk långsiktig verksamhet är inte ägandet i sig utan främst för att ha kontroll på fastigheten som produktionsresurs och dess värdeutveckling. De övervärden som finns representerade i portföljen är ofta fastigheter med "obligatorisk" verksamhet. Även om fastigheterna är specialiserade skapas hävstångseffekter om kommunen i anslutning till försäljning tecknar långa hyresavtal som köparen klassar som "lågriskavtal". Fastighet och avtal tillsammans genererar då fördelaktigare prisbild än var för sig. Detta innebär naturligtvis inte att dessa fastigheter som ett axiom alltid ska behållas i eget ägande. När övervärdet i fastigheter för obligatorisk verksamhet utgör en väsentlig kapitalresurs kan om

alternativa kapitalförsörjningsformer är ofördelaktiga, fastigheten/erna försäljas och återföhyras med långt kontrakt.

2.3 Principer för anskaffning och byggande

En slutsats av ovanstående punkt 2.2 är att kommunen skall, om inte synnerliga skäl föreligger, initialt alltid bygga och förvalta de fastigheter som man långsiktigt avser att använda i den kommunala verksamheten. Dessa fastigheter har normalt sett den största potentiella värdetillväxten då denna ligger i möjligheten att teckna långa hyresavtal. Huvudskälet till att dessa fastigheter bör byggas i egenregi är att då säkerställer att eventuella övervärden - kopplade till bl a långsiktig användning, tillfaller kommunen.

2.4 Strategisk fastighetsportfölj

Umeå kommun har stora värden bundna i sina fastigheter. Här finns därför – rätt hanterat - möjligheten att använda sig av delar av detta fastighetsinnehav som finansieringsbas för angelägna investeringar som inte bör eller kan täckas med lån. Kommunen bör därför behandla fastigheter på samma sätt som man marknadsmässigt normalt hanterar andra tillgångsslag så som aktier och räntebärande tillgångar etc.

Fastighet upprättar tillsammans med Ekonomifunktionen och utvecklingsavdelning en sammanställd fastighetsportfölj med kända och antagna övervärden. Denna fastighetsportfölj åjourhålls med avseende på aktualitet, värdeinnehåll och övrig strategisk betydelse för att utgöra en kapitaldepå att användas när traditionella finansieringsformer inte fungerar.

3. Lokalförsörjning

Med lokalförsörjning avses planering, anskaffning, anpassning/förädling, förvaltning och avveckling av kommunens egna fastigheter samt anskaffning och avveckling av inhyrda bostäder och lokaler.

3.1 Vision

Lokalförsörjningen i Umeå ska planeras i samklang med naturens förutsättningar och samhällets utveckling. Lokalförsörjningen ska bidra till ett optimalt fastighetsbestånd genom omsorgsfull planering av fastigheter, lokaler och ändamålsenliga verksamhetsmiljöer. Det ska ske till lägsta möjliga kostnad och miljöpåverkan över tiden. Genom samverkan i fastighetsfrågor med förvaltningar och kommunala bolag ska lokalförsörjningen också bidra till stadsförnyelse och stödja kommunens satsningar på bra arbetsmiljöer samt miljöer för kultur och fritid.

3.2 Policy

Kommunens bestånd av egna fastigheter och inhyrda lokaler och bostäder är gemensamma stödresurser till kommunens verksamheter.

Vid förändringar i lokalerna eller lokalanvändningen ska den långsiktiga kommunnyttan alltid vara vägledande.

3.3 Mål och uppföljning

Målet är.

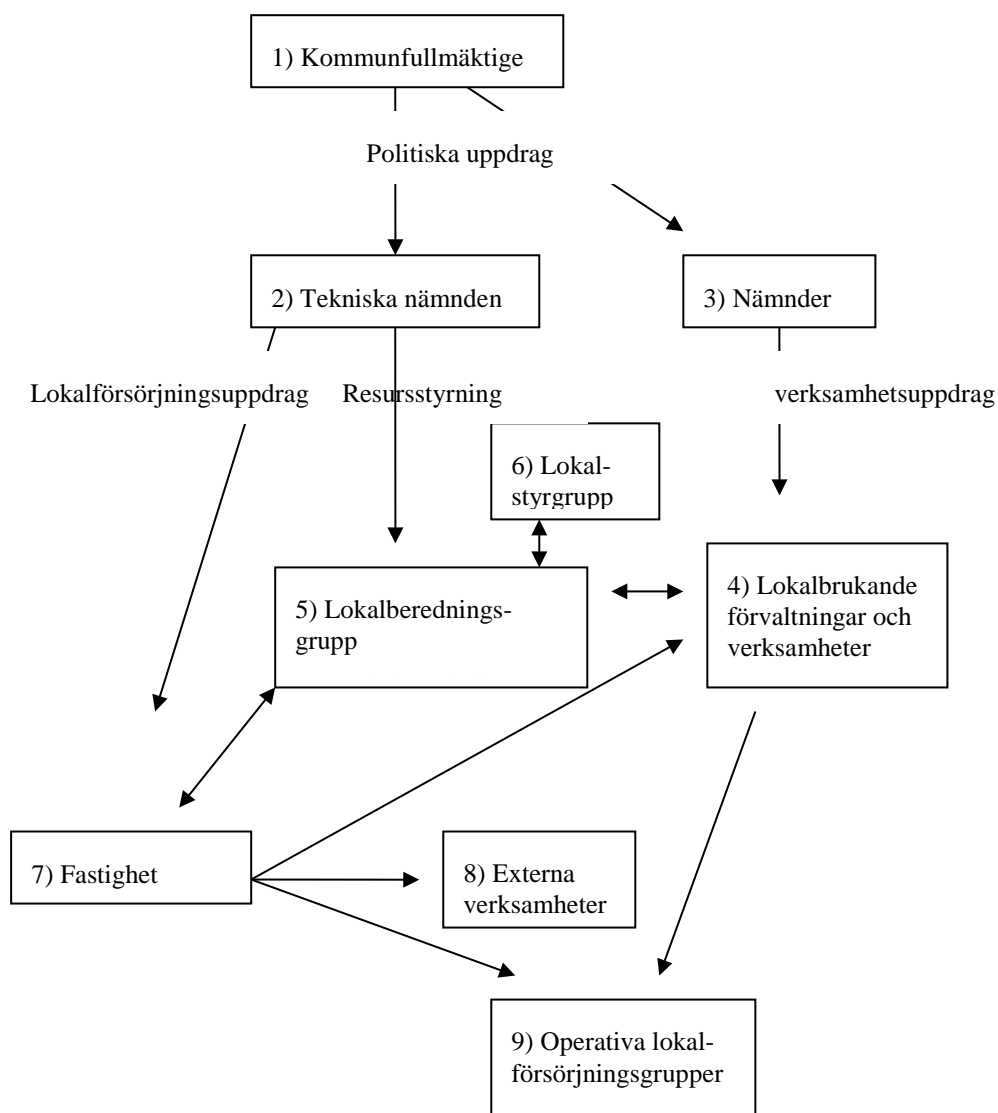
- Att kontinuerligt ha balans mellan kommunens innehav och nyttjande av fastigheter, lokaler och bostäder inom givna ekonomiska ramar.
- Att miljöpåverkan från fastigheter och lokaler inte ska överstiga de nationella miljömålen.

Kommunen ska varje år formulera och följa upp mål för:

- Lokalernas ändamålsenlighet
- Om brukarna är nöjda med lokalerna och servicen
- Lokalnyttjandet
- Lokalkostnaderna
- Lokalernas kostnadseffektivitet
- Energi- och vattenanvändningen
- Lokalernas miljöpåverkan.

3.4 Roller och ansvar

Parter i kommunens lokalförsörjning är Tekniska nämnden, Fastighet, lokalberednings- och lokalstyrgrupp samt lokalbrukande nämnder och förvaltningar



Kommunfullmäktige (1) ger uppdrag till nämnderna (3) Tekniska nämnden (2) har ansvaret för att samordna lokalförsörjningen och den operativa samordningen. Fastighet (7) har lokalförsörjningsuppdraget och planerar och genomför lokalansaffningar och fastighetsinvesteringar. Lokalberedningsgruppen (5) bereder, samordnar och styr planeringsarbete i strategiska lokalförsörjningsfrågor. Övergripande och vittomfattande lokalärenden förankras i Lokalstyrgrupp (6) som fattar beslut i enlighet med nämndsdelegation och samordnar förvaltningarnas lokalförsörjning. Lokalförsörjningsgrupper (9) arbetar med att planera och utreda lokalbehov inom respek-

tive verksamhet i samråd med lokalresursplanerare på Fastighet. Uthyrning av lokaler görs till interna verksamheter (4) och externa verksamheter (8) av Fastighet.

Tekniska nämndens ansvar

Tekniska nämnden är ägarföreträdare för kommunens fastigheter och huvudansvarig för kommunens lokalförsörjning och lokalanvändning. I ansvaret ingår att besluta om policys, mål och strategier för lokalförsörjningen och lokalanvändningen, samt vilka styrmedel som ska användas för att nå målen.

Tekniska nämnden ansvarar och bekostar också vakanser i beståndet över vilka Fastighet inte råder över.

Lokalstyrgruppens och lokalberedningsgruppens ansvar

Den strategiska lokalresursplaneringen leds av kommunens lokalstyr- och lokalberedningsgrupp. I lokalstyrgruppen ingår förvaltningscheferna och i lokalberedningsgruppen ingår företrädare för stadsledningskontoret, Fastighet och de stora lokalbrukande förvaltningarna.

Fastighets ansvar

Fastighet ska vara underställd Tekniska nämnden och har uppdraget att vara lokalförsörjare. Uppdraget är att förvalta kommunens fastighetsbestånd, upplåta lokaler och bostäder åt kommunens verksamheter och i förekommande fall externa hyresgäster samt svara för kommunens operativa lokalresursplanering i nära samverkan med kommunens verksamheter.

Gränsdragningen gentemot brukarna regleras i en av Tekniska nämnden fastställd gränsdragningslista.

Förvaltningsuppdrag

Uppdraget att förvalta kommunens fastigheter omfattar:

Anskaffa ändamålsenliga lokaler och bostäder med högt nyttjandevärde, till låga kostnader över tiden för kommunens verksamheter, genom ny-, om- och tillbyggnader, förvärv/köp och förhyrning.

Förädla och anpassa det egna fastighetsbeståndet vid verksamhetsförändringar samt teknik- och miljökrav för ett effektivt och flexibelt lokalnyttjande med hög alternativanvändningsgrad, genom ombyggnader, reinvesteringar och lokaleffektivisering.

Förvalta det egna fastighetsbeståndet så att kommunens kapitalbevarande krav och verksamhetsföreträdarnas efterfrågade lokalkvalitet tillgodoses över tiden med låga förvaltningskostnader och avtalad service. Detta ska ske genom professionalitet i upplåtelser och förhyrningar, drift och skötsel, planerat underhåll, försörjning med el, värme och vatten samt övrig fastighetservice till kommunens lokalbrukare. Ansvar ingår för att myndigheternas och ägarnas krav på säkerhet, kvalitet, energihushållning, miljöpåverkan etc uppfylls.

Avveckla lokaler och bostäder med affärsmässighet och miljötänkande till för kommunen total ekonomiskt bästa resultat, genom övergångsuthyrning, försäljning eller rivning.

Upplåtelseuppdrag, hyresvärd

Uppdraget att vara hyresvärd omfattar.

- Upplåtelse av lokaler och bostäder till kommunens verksamheter samt tecknande av lokalupplåtelseavtal.
- Uthyrning av lokaler och bostäder till externa hyresgäster, i den mån det förekommer, samt förhandling och tecknande av externa hyresavtal.
- Hyresadministration och hyresdebitering.

Lokalresursplaneringsuppdrag

- Uppdraget att ansvara för den operativa lokalresursplaneringen omfattar:
- Upprätta och à-jourhålla dokumentation över kommunens egna fastigheter, inhyrda lokaler och bostäder samt vakanser i beståndet.
- Upprätta och à-jourhålla samt sammanställa kommunens lokalförsörjningsplan som ska vara avstämd med kommunens översiktsplan och verksamheternas lokalförsörjningsplaner.
- Leda arbetet i kommunens lokalförsörjningsgrupper eller liknande grupper.
- Vara föredragande i kommunens lokalberednings och lokalstyrgrupp.
- Genomföra lokalutredningar och ta fram underlag för beslut i lokal berednings och lokalstyrgrupp.

Lokalbrukande nämnders och förvaltningars ansvar

Kommunens nämnder och förvaltningar är nyttjare av lokalerna och bär kostnaderna för nyttjade lokaler och lokalanknuten service. Kommunens nämnder och förvaltningar ansvarar för att planera sina behov av lokaler och bostäder för sin verksamhet. I detta ansvar ingår att upprätta långsiktiga lokalförsörjningsplaner och initiera lokalutredningar hos Fastighet samt vara en bra och tydlig beställare av lokaler. Nämnder och förvaltningar ska i samverkan tillsammans med Fastighet hitta så långsiktiga och ändamålsenliga lokallösningar som möjligt och genomföra lokaleffektiviseringar i syfte att minska kommunens samlade kostnader för lokaler.

Bolagens ansvar

De kommunala bolagen samverkar i lokalförsörjningen till största möjliga kommunnytta. Planeringen av lokaler och bostäder ska ske inom kommunkoncernen så att inte suboptimeringar sker i kommunens fastighetsbestånd.

Gemensamt samordnings- och effektiviseringsansvar

Det åligger alla kommunala verksamheter att aktivt söka möjligheter för effektivisering av lokalanvändningen och medverka till att beslutade lokaleffektiviseringar genomförs så att utrymmen kan avvecklas eller frigöras för annan användning.

3.5 Direktiv för kommunens lokalinnehav

Verksamhetspåkallade investeringar och förhyrningar

Med verksamhetspåkallade investeringar menas sådana investeringar som verksamheten framställer utifrån beskrivna verksamhetsbehov

Utökade eller förändrade behov av lokaler och bostäder ska i första hand lösas inom befintligt bestånd.

Investeringar och förhyrningar får göras:

- Om de är nödvändiga för att verksamheterna ska kunna fullgöra sina uppdrag och behoven inte kan lösas inom befintligt bestånd eller med befintlig utformning av beståndet.
- Om de bidrar till mätbara besparingar eller förbättringar av kommunens kostnadseffektivitet.

Vid nyanskaffning eller ombyggnad av fastigheter ska lokaleffektivitet prioriteras. Lokalerna ska så långt det är möjligt förberedas för framtida alternativ användning.

För varje investering eller lokalanskaffningsärende som planeras genomföras ska finnas ett väl genomarbetat behovsunderlag som bl a beskriver verksamhetens villkor, arbetssätt, utvecklingsinriktning samt ett tydligt formulerat tidskrav på investeringens livslängd. Behovsunderlaget ska också innehålla en riskanalys där främst verksamhetsförändringar som påverkar investeringens livslängd och nytta beskrivs

Byggnadstekniska investeringar

Med byggnadstekniska investeringar menas sådana investeringar som krävs för att behålla byggnadernas kapitalvärde och funktioner. Åtgärderna ska anpassas till den tid som kommunen har ett dokumenterat behov av byggnaden eller till den tid som det finns beslut om att upprätthålla fastighetskapitalet. Byggnadstekniska investeringar ska så långt som möjligt synkroniseras med verksamhetsanpassningar och andra av verksamheten behovsformulerade byggnadsåtgärder. För investeringen upprättas en livslängdskalkyl mot vilka investeringsåtgärderna ska värderas.

Byggnadstekniska investeringar får göras:

- Om de är nödvändiga för att behålla byggnadernas kapitalvärde och funktioner
- Om de är nödvändiga för att uppfylla myndighetskrav, bevarandekrav eller miljökrav
- Om de bidrar till långsiktigt lägre drift- och underhållskostnader

Underhåll av byggnader

Underhåll för att behålla 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 fastighetskapitalet. Planerade underhållsåtgärder ska finnas dokumenterade i en underhållsplan per objekt.

Inhyrning

Inhyrning av lokaler ska alltid prövas som ett alternativ till att äga fastigheter och väljas om lokalbehovet är kortsiktigt mest ekonomiskt fördelaktigt eller om det råder osäkerhet om verksamhetens framtida innehåll, omfattning eller ekonomiska förutsättningar. (Se även punkt 2 ovan)

Fastighet ansvarar för all förhyrning av externa lokaler och ska vara förstahandshyresgäst för samtliga externa hyreskontrakt. Endast Fastighet har rätt att teckna externa hyreskontrakt.

Lokaler som hyrs in speciellt för kommunens föreningsliv får göras av Umeå kommuns föreningsbyrå under förutsättningar att samråd skett med Fastighet

Avveckling

Fastigheter, lokaler och bostäder som inte behövs långsiktigt för kommunens verksamheter ska avvecklas. Undantag kan beviljas av Tekniska nämnden eller kommunstyrelsen för strategiska fastigheter där det finns skäl för ett kommunalt ägande. Kostnadsansvaret åligger beslutande instans

Vakanser

Ej uthyrningsbara lokaler och bostäder över vilka Fastighet ej råder, regleras över särskilt anslag av Tekniska nämnden.

3.6 Investeringsplan och beslut om anskaffning och avveckling

Investeringsplan

Anskaffning och avveckling av fastigheter som leder till investeringar ska vara planerade och beslutade i kommunens investeringsplan. Investeringsplanen innehåller anpassningar, nyinvesteringar och reinvesteringar. Ansvar för upprättande av investeringsplanen är respektive förvaltning med stöd av Fastighet. Innehållet ska i all huvudsak bygga på behov redovisade i respektive nämnds lokalförsörjningsplan och i Fastighets underhålls och reinvesteringplan. Varje förvaltning ansvarar för att erforderligt kalkylunderlag upprättas och redovisas, såväl nytto- som kostnadskalkyl. Fastighet upprättar byggkostnads- och hyreskalkyl. Beslut om ägarrelaterade fastighetsinvesteringar för utveckling, kapitalbevarande och behållande av fastigheternas funktionella behov fattas av Tekniska nämnden. Beslut om investeringar in- och uthyrning samt avveckling ska i tillämpliga delar följa rutinerna för "Arbetsprincip för förändringar i lokalbeståndet". Beslutsprocessen beskrivs i avsnitt 4.5. Arbetsprincip för förändringar i lokalbeståndet.

Beslut om investeringar

Beslut om investeringsplan och investeringar fattas av kommunfullmäktige. *När planen för fastighetsinvesteringar beslutats av Kommunfullmäktige så överförs investeringsmedlen till TN och Fastighet att effektuera efter beställning av berörd verksamhet/nämnd.*

Beslut om extern in- och uthyrning

Beslut om extern inhyrning fattas av Fastighet i enlighet med av Tekniska nämnden meddelad delegation.

Beslut om extern uthyrning görs av Fastighet. Samråd ska i förekommande fall göras med SLK utvecklingsavdelning om fastigheten kan anses utgöra en strategisk stadsutvecklingsresurs

Beslut om avveckling

Beslut om avveckling, försäljning, tomställning eller rivning fattas av Fastighet i samråd med SLK Utvecklingsavdelning

4. Lokalresursplanering (LRP)

Med lokalresursplanering avses en regelbunden samordning av verksamheternas planering och planeringen av lokalförsörjningen, med syfte att åstadkomma en stimulerande och produktiv arbetsmiljö för kommunens verksamheter.

Målet med planeringsarbetet är att kontinuerligt ha balans mellan kommunens innehav och nyttjande av fastigheter, lokaler och bostäder, inom givna ekonomiska ramar.

4.1 Lokalberedningsgrupp (LOBER)

Den strategiska lokalresursplaneringen leds av kommunens lokalberedningsgrupp och lokalstyrgrupp.

I lokalberedningsgruppen ingår företrädare för stadsledningskontoret, Fastighet, För-och grundskoleförvaltningen, Gymnasieförvaltningen, Socialtjänsten, Fritid samt en kommundel. Lokalstyrgruppen består av förvaltningschefer i chefsforum

Lokalberedningsgruppens uppgift:

- Lokalberedningsgruppen ska vara ett stöd för kommunens beslutsfattare i frågor rörande lokalförsörjning.
- Lokalberedningsgruppen ansvarar för samordning, planering och uppföljning av kommunens försörjning med lokaler och bostäder, lokalanvändning och lokaleffektivisering.
- Lokalberedningsgruppen ska arbeta med strategiska lokalförsörjnings- och styrfrågor som kräver bred samverkan och som handlar om behov med långsiktiga åtaganden som får stor påverkan på kommunens ekonomi.
- Lokalberedningsgruppen ska främst se till att koncernnyttan främjas genom en allsidig och långsiktig syn på kostnader och nyttoperspektiv
- Lokalberedningsgruppen ska arbeta för att kommunens lokalförsörjning och lokalanvändning effektiviseras.
- Lokalberedningsgruppen ska i sitt arbete verka för att Umeå kommuns lokaler och boendeenheter ständigt förbättras med hög ändamålsenlighet, låga kostnader och nöjda verksamhetsutövare.
- Gruppens arbete leds av förvaltningschef och fastighetschef.

I uppgifterna ingår att:

- Formulera och följa upp mål för kommunens lokalförsörjning avseende lokalernas ändamålsenlighet, lokalkostnader och yteffektivitet, energianvändning och miljöpåverkan samt om brukarna är nöjda med lokaler och bostäder.
- Följa upp att kommunens lokalförsörjningsplaner och lokalresursplaner årligen uppdateras, revideras och sammanställs till en kommungemensam plan för hela kommunen.

Lokalstyrgruppens uppgifter

Lokalstyrgruppen tar beslut och yttrar sig avseende:

- Strategiska överväganden och förslag i större lokalförsörjningsärenden som på ett avgörande sätt påverkar kommunens ekonomi, som innebär organisatoriska förändringar och sannolikt påverkar många medarbetarnas arbetsmiljö.
- Strategiska lokalärenden med stor ekonomisk och verksamhetsmässig påverkan över förvaltningsgränserna.
- Beslutsmandatet vilar på den delegation som varje förvaltningschef har från sin nämnd. Beslut fattas i konsensus och dokumenteras i chefsforums protokoll.
- Chefen för Kultur och tillväxt avgör utifrån sin delegation vilka ärenden som lyfts från beredningsgrupp till chefsforum.

Yttrande från lokalberedningsgruppen

Yttrande från lokalberedningsgruppen och i de fall som lokalstyrgruppen lämnat yttrande ska alltid inhämtas:

- Inför beslut om större investeringar och större extern in- och uthyrning samt avveckling som enligt kommunens delegationsordning ska beslutas av nämnd, kommunstyrelsen eller Kommunfullmäktige.
- Inför beslut om förändringar i lokalbeståndet som berör flera förvaltningar.
- Inför beslut om förändringar i lokalförsörjningen och lokalanvändningen som inte uppfyller direktiven i detta styrdokument.

4.2 Lokalresursplanerare

Den operativa lokalresursplaneringen utförs av Fastighets lokalresursplaneringsansvariga (LRP-ansvariga), i samverkan med förvaltningarnas lokalsamordnare.

LRP-ansvarig

LRP-ansvariga utses av lokalförsörjningsfunktionen på Fastighet.

LRP-ansvariga ansvarar för att:

- Upprätta, och revidera kommunens gemensamma lokalförsörjningsplan
- Bereda ärenden och utarbeta underlag för beslut i lokalstyrgruppen och lokalförsörjningsgrupperna
- Vara föredragande i lokalberedningsgruppen (LOBER)
- Leda arbetet i övriga lokalförsörjningsgrupper
- Genomföra lokalrevisioner och andra lokalutredningar
- Svara för behovsutredningar, förstudier och lokalplanering i samband med lokalprojekt
- Utveckla lokalplanering och lokallösningar för en effektivare lokalanvändning

Lokalsamordnare

Lokalsamordnare utses av respektive verksamhet och medverkar i alla skeden av det operativa planeringsarbetet. I lokalsamordnarens ansvar ingår att:

- Samordna och organisera verksamheternas insatser och medverka i planeringsarbetet
- Sammanställa och tillhandahålla verksamhetsuppgifter och underlag
- Medverka i lokalförsörjningsgrupper
- I samverkan med LRP- ansvarig på Fastighet upprätta en lokalförsörjningsplan för den egna verksamheten och förvaltningen

4.3 -Lokalförsörjningsplan

Kommunen ska ha en långsiktig strategisk lokalförsörjningsplan som omfattar samtliga verksamheter, lokaler och bostäder. Förvaltningar och nämnder (Socialtjänsten, skolan, kommundelarna, Fritid, Kultur) med stora lokalbestånd upprättar sin egen plan.

Planen ska ge en samlad bild över respektive nämnds lokalbehov över tiden och därmed ge olika beslutsfattare underlag att bedöma vilka resurser som kommer att tas i anspråk och bindas upp i lokaler i förhållande till de åtaganden och behov som beskrivs. Planen utgör också grundstommen i investeringsplaneringen.

Kortsiktigt 3 år ska man med hög sannolikhet kunna bedöma verksamheternas lokalbehov och därmed få ett bra beslutsunderlag för planerad anskaffning, bibehållande/anpassning och avveckling av lokaler och boenden.

På längre sikt ska planen också ge en bra bild på hur behoven bedöms vara under en 5-årsperiod och mera översiktlig efter 10-år.

Planen utgör stommen i fördjupade lokalutredningar och kommande investerings och avvecklingsplaner.

Då planeringen avses upprepas och uppdateras årsvis kommer planen alltid att vara aktuell och integrerad med verksamhetsplaneringen.

Varje nämnds lokalförsörjningsplan sammanställs till en för kommunen gemensam plan där de sammantagna lokalbehoven beskrivs med samma tidsintervall.

I *lokalförsörjningsplanen* redovisas:

- Kommunens bestånd av egna fastigheter, förhyrda lokaler och bostäder
- Mål för lokalförsörjningen samt hur väl målen uppfylls
- Kommunens verksamheters framtida utveckling och behov av lokaler och bostäder
- Framtida över-/underskott på lokaler och bostäder
- Behov av verksamhetsanpassningar
- Behov av byggnadstekniska investeringar och miljöinvesteringar
- Kostnadsutveckling för beståndet, samt möjliga besparingar och effektiviseringar
- Beslutade och planerade åtgärder för att förbättra och effektivisera lokalerna och lokalanvändningen, när i tiden åtgärderna ska genomföras samt investeringsbelopp.

Beslut om lokalförsörjningsplan

Beslut om lokalförsörjningsplan fattas av respektive nämnd efter inhämtat yttrande från lokalberedningsgruppen och i förekommande fall från lokalstyrgruppen.

4.4 Arbetsprincip för den strategiska lokalresursplaneringen

Kommunen ska ha en dokumenterad arbetsprincip för den strategiska lokalresursplaneringen, som beskriver planeringsaktiviteter, ansvariga och medverkande. (Se bilaga 1)

4.5 Arbetsprincip för förändringar i lokalbeståndet

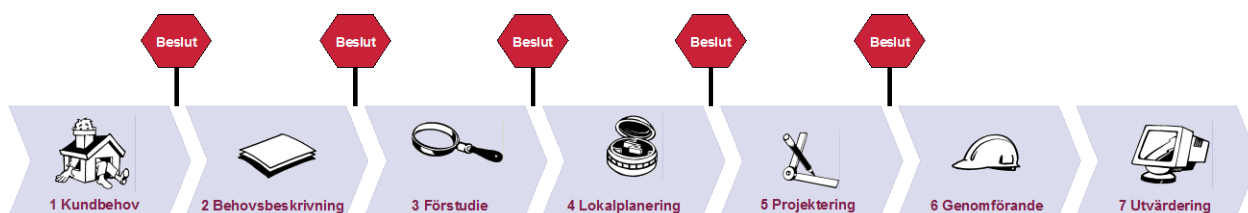
Kommunen ska också ha en dokumenterad arbetsprincip för handläggningen av beslut om investeringar, extern in- och uthyrning samt andra förändringar i lokalbeståndet.

Syftet med arbetsprincipen är att varje beslut om förändring ska fattas utifrån kvalificerade beslutsunderlag och efter en noggrann prövning av åtgärdens konsekvenser för verksamheter, kommunens ekonomi och lokaleffektivitet.

Arbetsprincipen omfattar sju steg.

1. Kundbehov
2. Behovsbeskrivning
3. Förstudie
4. Lokalplanering
5. Projektering
6. Genomförande
7. Utvärdering

Varje steg består av en sammanhållen serie aktiviteter som avslutas med ett beslut om att fortsätta med nästa steg eller att avbryta lokalprojektet. Arbetsprincipen ansluter och kompletterar den övergripande arbetsprincipen för den strategiska lokalresursplaneringen se 3.4.



5. Upplåtelse av lokaler

Med upplåtelse av lokaler avses upplåtelse av kommunägda och förhyrda lokaler till kommunens verksamheter och externa hyresgäster.

5.1 Interna upplåtelser

Upplåtelse av egna och inhyrda lokaler till kommunal verksamhet regleras i lokalupplåtelseavtal mellan Fastighet och respektive nämnd.

Lokalupplåtelseavtalen omfattar:

- Vilka verksamheter och lokaler som omfattas av upplåtelsen.
- Internpris för upplåtna lokaler

Till lokalupplåtelseavtalen bifogas i förekommande fall:

- Gränsdragningslista
- Ritningar med areauppgifter (finns tillgängligt i informationssystem LOVISA på kommunens intranät)
- Övriga avtalsvillkor

Uppsägning av lokalupplåtelseavtal kan göras efter beslut av ansvarig nämnd.

5.2 Externa upplåtelser

Upplåtelse av lokaler till externa verksamheter regleras i upplåtelseavtal eller hyresavtal mellan Fastighet och respektive hyresgäst.

Vid uthyrning till extern hyresgäst ska i första hand marknadshyra tillämpas.

5.3 Andrahandsupplåtelser

Andrahandsupplåtelse inom kommunen ska godkännas av Fastighet

Endast Fastighet har rätt att teckna hyreskontrakt med externa hyresgäster med undantag av de lokaler som hyrs ut till föreningslivet via Umeå kommuns Föreningsbyrå, reglerat i beslut av Kommunfullmäktige 1997-11-24.

5.4 Uppsägning

Uppsägning och avställning av lokaler görs alltid i samråd med Fastighet och verksamheterna.

Upplåtelse tiden för egna lokaler är minst ett år med sex månaders uppsägning.

Upplåtelse tiden för egna lokaler som anskaffats eller anpassats för en viss verksamhet är tio år första hyresperioden efter investeringen. Undantag från detta kan göras efter särskild överenskommelse mellan berörd verksamhet och Fastighet. Principen ska vara att aktuella kostnader ska regleras under hyresperioden.

För externt förhyrda eller inhyrda lokaler sammanfaller upplåtelse tiden med hyrestiden enligt kontraktet med fastighetsägaren, plus en månad.

Uppsägning under pågående upplåtelse

Uppsägning under pågående upplåtelse medges om Fastighet kan hitta annan hyresgäst. När det gäller delar av byggnader som återlämnas måste areorna vara uthyrningsbara, dvs avgränsade, sammanhängande och så stora att de är möjliga att upplåta åt annan användare. Fastighet avgör om kravet uppfylls.

Om verksamhet inte behöver lokalerna och det saknas alternativa användare, kan Tekniska nämnden bevilja förtida uppsägning och befrielse från betalningsansvar när det gynnar kommunytan. Tekniska nämnden övertar då kostnadsansvaret för lokalerna.

5.5 Internpris

Lokalförsörjningsfunktionens kostnader för fastighetsförvaltning, upplåtelser och lokalresursplanering täcks genom självkostnadsbaserade ersättningar och internpris för lokaler och bostäder från kommunens verksamheter.

Mål med internpriset

Internpriset ska visa de verkliga kostnaderna för lokalerna.

Internpriset ska stå i relation till verksamheternas lokalanvändning och gjorda verksamhetsanpassningar

Internpriset ska vara så utformat att lokalkostnaderna kan särskiljas och kalkyleras in i verksamhetens budget för prissättning av sina tjänster.

Internpriset ska medverka till en effektiv resursanvändning genom att underlätta för verksamheterna att väga kostnaderna för lokalerna mot nyttan för verksamheten.

Internpriset ska sättas så att Fastighet kan sköta fastigheterna på ett resursmässigt optimalt sätt över tiden.

Internpriset ska sättas så att den utmanar till ständiga förbättringar och hög effektivitet i fastighetsförvaltningen.

Internpriset ska vara lättadministrerat, tillförlitligt, begripligt och lätt att kommunicera.

Princip för prissättning av lokaler

Lokaler som ägs av kommunen och som upplåts till kommunens verksamheter ska ha det pris som motsvarar dess kostnad. Prissättningen ska vara självkostnadsbaserad men med schablon när det gäller prissättning av underhåll. Med självkostnad avses att fastigheternas verkliga kostnader ligger till grund för de pris som debiteras verksamheterna för det nyttjade beståndet.

För förhyrda lokaler sätts priset utifrån den externa kostnaden (hyra), samt tillägg för Fastighets kostnader för administration och eventuell fastighetservice, el, värme och vatten.

Bilaga 1: - Lokalförsörjningsplanering Arbetsprincip för den strategiska lokalplaneringen

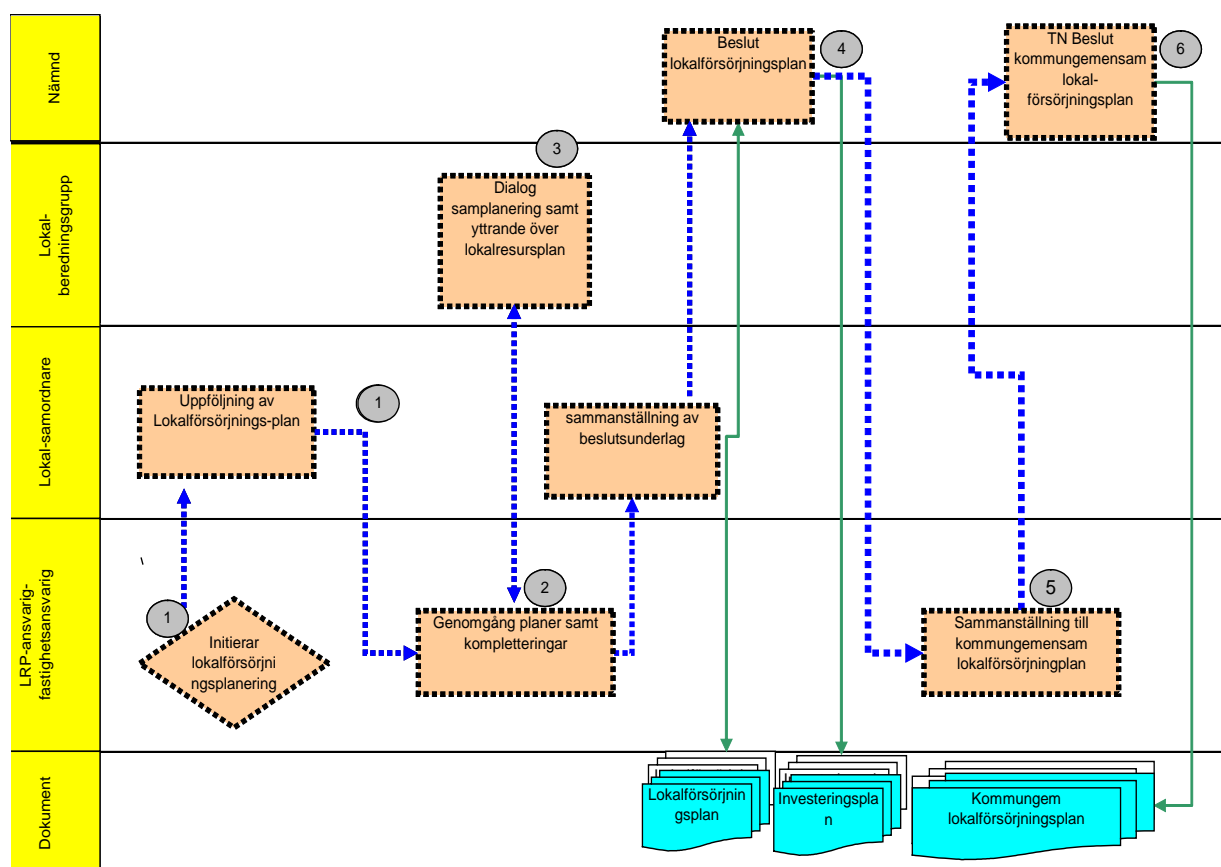
Bilden visar en översiktlig beskrivning av hur den strategiska lokalförsörjningsplaneringen kan se ut under ett år. Bilden visar processen från det att uppföljningen av föregående lokal-försörjningsplan startar, till dess att beslut fattas om en ny lokalförsörjningsplan.

Aktörerna i processen visas till vänster i bilden. Här kan vi bl a se att verksamheterna har en central roll och medverkar under hela planeringsprocessen.

För att tydliggöra den strategiska lokalresursplaneringen har denna process markerats med tjocka, streckade linjer.

Planen styr övriga aktiviteter som t.ex. genomförande av behovsbeskrivning, förstudie och lokalplanering tillhör de tidiga planeringsskedena i ett lokalprojekt

Processbeskrivning av lokalförsörjningsplaneringen



Här följer en sammanfattning av de planeringsaktiviteter som kan förekomma under ett år. Siffrorna inom parentes hänvisar till aktiviteter i processbeskrivningen, som ska läsas från vänster till höger.

Uppföljning av lokalförsörjningsplanen (1)

Aktiviteten innebär att lokalresursplaneraren på Fastighet skickar ut aktuellt planeringsunderlag och arbetsanvisningar med tidplan till respektive förvaltnings lokalsamordnare. Med hjälp av det utskickade materialet gör varje förvaltning i samarbete med lokalresursplaneraren på Fastighet en analys av nya och förändrade lokalbehov, möjligheter att klara lokalbehovet med nuvarande lokaler, var det kommer att finnas brist på lokaler, var det kommer att uppstå överskott, lokaleffektiviteten m m. Analysen görs utifrån verksamhetsutvecklingskrav, befolkningsändringar, politiska beslut mm. Utifrån prognoserna och analyserna görs också en bedömning av vilka insatser som behövs för att förbättra lokaleffektiviteten och vilka insatser som behövs för att lösa de framtida lokalbehoven.

Uppföljningen görs varje år. Ansvarig för uppföljningen är förvaltningarnas lokalsamordnare i samverkan med Fastighets lokalresursplanerare.

Plangenomgång och kompletteringar (2)

Efter det att respektive förvaltning gått igenom sin lokalförsörjningsplan beskrivit sina lokalbehov i de tidsperspektiv som angetts i planeringsförutsättningarna tas planen över av Fastighets Lokalplanerare som går igenom underlaget och kompletterar vid behov med faktauppgifter.

Dialog och samplanering (3)

Innebär att lokalberedningsgruppen gör en samlad analys och värdering av de lokalbehov och behov av effektiviseringar som på olika sätt framförts från lokalresursplaneraren, verksamheterna och fastighet. I denna analys görs också en bedömning om samverkan skett med andra förvaltningar i tillräcklig omfattning. Detta samlas upp i ett yttrande från lokalberedningsgruppen som tillställs respektive förvaltnings lokalsamordnare och Fastighets Lokalresursplanerare. Respektive lokalsamordnare sammanställer dessa yttrande och bifogar dessa till det slutliga förslaget till lokalförsörjningsplan som tillställs respektive nämnd för beslut.

Beslut lokalförsörjningsplan (4)

Efter det att respektive förvaltning färdigställt sitt underlag och förslag till lokalförsörjningsplan beslutas om att godkänna denna. Detta görs i respektive nämnd.

Planen utgör därefter grunden för förvaltningens fortsatta lokalplanering och investeringsplanering. Fortsatt planering utifrån fastställd plan omfattar bl.a. fördjupade lokalutredningar med objektsvisa alternativstudier, teknisk/ekonomiska utredningar med säkrare kostnadskalkyler, samt förnyade beslut enligt ”arbetsprincip för förändringar i lokalbeståndet” pkt 3.5

Sammanställning till kommungemensam lokalförsörjningsplan (5-6)

Fastighets lokalresursplanerare sammanställer kommunens samtliga beslutade lokalförsörjningsplaner till en för kommunen gemensam plan. Denna plan innehåller en sammanställning av kommunens samlade lokalbehov över totalt en 10-års period och ska översiktligt ge upplysning till bl.a. politiska beslutsfattare om de resurser som kommer att behövas kommande planeringsperioder för verksamhetslokaler och bostäder. Planen tillställs Tekniska nämnden för beslut.

Övriga till processen kopplade aktiviteter (se pkt 3.5)

Lokalrevision

Syftar till att i samverkan med berörda förvaltningar göra fördjupade utredningar av det framtida lokalbehovet, lokaleffektiviteten samt möjligheterna att förbättra och effektivisera lokalerna och lokalanvändningen.

Lokalrevisioner genomförs med 3-5 års mellanrum. Ansvarig för genomförandet är kommunens lokalresursplanerare i samverkan med berörd förvaltning.

Kundbehov (Bedömning av enskilda lokalbehov)

Omfattar en bedömning av enskilda lokalbehov som presenteras av förvaltningar och verksamheter. Bedömningen innebär att man värderar om behoven över huvud taget är lokalbehov eller om problemen ska utredas på annat sätt. I mindre förändringar tar Fastighets Lokalplanerare beslut i frågan i samverkan med berörda förvaltningar. I större ärenden med avsevärda ekonomiska konsekvenser och där samordning krävs mellan förvaltningarna görs bedömningen av kommunens lokalberednings eller lokalstyrgrupp som yttrar sig i ärendet.

Genomför behovsbeskrivning

Behovsbeskrivningen är det första steget i genomförandet av ett lokalprojekt. I behovsbeskrivningen preciseras och dokumenteras vilka problem och behov som lokalprojektet ska lösas. Vidare prövas om problemen kan lösas genom att förändra i verksamheten, förändra i lokalerna eller genom en kombination av olika åtgärder. Ansvarig för behovsbeskrivningen är lokalresursplaneraren, som genomför utredningen i samverkan med verksamheten. Resultatet dokumenteras i en behovsbeskrivning.

Beslut om förstudie

Om man i behovsutredningen kommer fram till att projektet bör fortsätta som ett lokalprojekt kan verksamheten besluta om att gå vidare och lämna till lokalstyrgruppen att besluta om det ska påbörjas en förstudie. Om det däremot visar sig vara ett rent verksamhetsproblem tar verksamheten över ärendet.

Genomför förstudie

Förstudien är det andra steget i ett lokalprojekt och syftar till att utreda och värdera olika handlingsalternativ för att lösa lokalbehovet. Ansvarig för förstudien är lokalresursplaneraren, som genomför förstudien i samverkan med verksamheten. Resultatet dokumenteras i ett beslutsunderlag till lokalstyrgruppen.

Beslut om inriktning och ekonomisk ram

Resultatet av förstudien är förslag till beslut om inriktning och ekonomisk ram för projektet eller att projektet ska läggas ned. Beslutet fattas av lokalstyrgruppen.

Genomför lokalplanering

Lokalplaneringen syftar till att ge underlag för ett preliminärt investeringsbeslut baserat på lokalprogram, rumsfunktionsprogram, principiayouter, kalkyler mm. Ansvarig för lokalplaneringen är lokalresursplaneraren, som genomför planeringsarbetet i samverkan med verksamheten.

Projektering, genomförande och utvärdering av lokalprojekt

Projektering

När beslut fattats om att fortsätta investeringsärendet går det över i ett projekteringskedje. Det innebär en fördjupning av utformningen till ett definitivt lösningsförslag med avseende på form, konstruktion och installationer med hänsyn tagen till de studier som genomförts tidigare. Dessutom beräknas kostnaden och tiden för genomförande för projektet.

Genomförande av lokalprojekt

För att genomföra ett lokalprojekt till rätt kvalitet och rätt pris krävs dels ett bra förfrågningsunderlag och dels en bra upphandling av entreprenörer som kan genomföra projektet på det sätt som planerats. Genomförande av lokalprojekt kan dels innebära inhyring av lokaler eller ny- om- eller tillbyggnad.

Utvärdering

Genomförda lokalprojektet utvärderas för att se om verksamhetens behov tillgodosetts och på vilket sätt som kommande projekt bättre kan genomföras. Ansvarig för arbetet är lokalresursplaneraren. Denne involverar den verksamhet som använder lokalerna samt de som har arbetat med projektet, till exempel lokalsamordnare eller fastighetsansvarig