Falkenbergs kommun

Fastighets- och lokalpolicy

Diarienummer KS2021/109	Fastställt av Kommunfullmäktige	Datum för fastställande 2021-05-25
Dokumenttyp Policy	Dokumentet gäller för Alla kommunens nämnder och bolag	Giltighetstid Tills vidare
Revideringsansvarig Kommunfullmäktige	Revideringsintervall Vart fjärde år	Reviderad datum
Dokumentansvarig (funktion) Kommundirektör	Uppföljningsansvarig och tidplan Respektive nämnd och styrelse	

Falkenbergs kommun
31180 Falkenberg. Telefon växel: 0346-88 60 00.
e-post: kontaktcenter@falkenberg.se
kommun.falkenberg.se

1. Syfte

Kommunens fastighets- och lokalpolicy tar sin utgångspunkt i visionen – *Vi växer för en hållbar framtid* och tydliggör de målsättningar och styrande principer som ska fungera vägledande i arbetet med kommunens med markplanering, lokalförsörjning och fastighetsförvaltning. Syftet med policyn är att tydliggöra den gemensamma styrningen genom att befästa ansvar och mandat och fastställa de principer som ska ligga till grund för strategiska val, prioriteringar och beslut.

2. Policy

Det fastighetsstrategiska arbetet ska genomföras med utgångspunkt i Falkenbergs kommuns beslutade viljeriktning och övergripande mål. Arbetet inom ramen för policyn ska genomsyras av en helhetssyn tillsammans med de tre hållbarhetsperspektiven. Det innebär att strategiska val, prioriteringar och beslut ska bygga på principer om:

- Koncernperspektiv
- Samhällsekonomisk nytta
- Kostnadseffektivitet, kvalitet och ändamålsenlighet
- Klimatneutralitet och cirkularitet
- Jämställdhet och likabehandling
- Tillgänglighet
- Mångfunktionalitet

Principerna ska beaktas utan inbördes ordning. Kommunstyrelsens får uppdraget att definiera policy och grundläggande principer genom riktlinjer.

3.1 Ägande och inhyrning

Kommunen ska äga och förvalta fastigheter, bostäder, lokaler och anläggningar för kommunala verksamheter. Detta skall leda till långsiktighet och en god ekonomisk hushållning. Kommunen ska även aktivt äga fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Strategisk betydelse innebär att:

- det finns ett långsiktigt behov av fastigheten eller om fastighetens placering är av betydelse för annan verksamhet
- fastighet med minnesvärd byggnad eller som är av kulturell eller historisk betydelse för Falkenbergs kommun.

Kommunen kan tillgodose bostads- och lokalbehov genom att hyra in bostäder och lokaler där det bedöms mest fördelaktigt med hänsyn till tid, ekonomi, hållbarhet för miljö och människa och med hänsyn till annan strategisk betydelse. När lokalbehov uppstår ska dock kommunägda lokaler beaktas i första hand.

Inhyrning från bolag inom kommunkoncernen ska jämställas med nyttjande av kommunens egna lokaler.

3.1.2 Kommunal verksamhet som bedrivs av privat utförare.

När kommunal verksamhet bedrivs av privata utförare ska kommunen, som huvudregel, behålla sitt ägande av aktuella fastigheter. Primärt ska utföraren inte heller hyra lokalerna av kommunen utan endast utföra tjänster åt kommunen i kommunens lokal. Inget besittningsskydd ska kunna komma ifråga eller hävdas. I de fall då kommunen inte äger berörd fastighet, ska kommunen inneha ett förstahandskontrakt, eller på annat sätt genom avtal, säkerställa att kommunen vid ett eventuellt återtagande från en privat utövare, kan fortsätta bedriva verksamhet i lokalerna. Undantag från krav på förstahandskontrakt ska godkännas av kommunstyrelsen. En utförare som tecknar avtal med kommunen för att bedriva verksamhet i kommunens lokaler ska i normalfallet överta de inventarier som finns i lokalerna. Ansvar för inventarier ska regleras i avtal.

3.2 Ny-, till- och ombyggnation

Ny-, till- och ombyggnation ska ske på det mest fördelaktiga sättet utifrån funktion, ekonomi och hållbarhet (både för miljö och människa). Beslut om investeringar i byggnader ska vara grundade på kommunens gemensamma lokalbehov över tid. Investeringar i nya eller befintliga byggnader ska göras när det krävs till följd av volymförändringar och/eller där det leder till mätbara kvalitetsförbättringar, effektiviseringar eller besparingar för kommunen. Investeringar ska också beakta tillgång till mark och behov av detaljplaneläggning.

Som ett led i en god hushållning med resurser ska fortsatt användning/renovering alltid beaktas som ett förstahandsval framför nyproduktion, givet att ovan angivna intentioner kan uppnås.

I syfte att uppnå de grundläggande principerna för fastighets- och lokalpolicyn bör en strävan vara att i första hand utgå från standardiserade lösningar via ram-, och funktionsprogram vid investeringar i verksamhetslokaler (ny-, till-, och ombyggnation).

3.3 Förvaltning och drift av mark, lokaler och bostäder

Förvaltning av mark, lokaler och bostäder ska ske på det mest fördelaktiga sättet utifrån samhällets behov, ekonomi och hållbarhet (både miljö och människa). Överlåtelser och upplåtelser av kommunal mark ska i normalfallet ske till marknadsmässiga priser och villkor.

Investeringar för att vidmakthålla byggnader och funktioner ska anpassas till den tidsperiod som kommunen har behov av byggnaden eller till den tid som krävs för att upprätthålla ett alternativvärde, exempelvis ett försäljningsvärde.

Underhåll av kommunens byggnader ska syfta till att åstadkomma ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd. Nivån för underhåll av varje byggnad ska bedömas utifrån fastighetens skick och en god ekonomisk hushållning.

Drift av fastigheter ska utföras på ett kostnadseffektivt sätt. Uthyrning till extern part ska ske enligt marknadsmässiga hyresvillkor. Uthyrning och upplåtelse till kommunala verksamheter ska ske enligt beslutad internhyresprincip, där kostnader för drift, avskrivning och planerat underhåll ingår. Detta gäller även när lokaler tillhandahålls av ett av kommunen helägt bolag.

3. Definitioner och avgränsningar

Denna policy omfattar alla kommunens förvaltningar och bolag vilket innebär att där kommunen omnämns i policyn avses koncernen.

Fastighet och byggnad Definitionen av fastighet i policyn följer det som avses i jordabalk 1 kap 1 §. För att tydliggöra policyns mening och avgränsningar används begreppet byggnad i det fall där det är byggnaden som avses och inte marken.

4. Ansvar och uppföljning

Kommunfullmäktige ansvarar fastighets- och lokalpolicyn samt för investeringsbudget och ramar för driftbudget.

Kommunstyrelsen ansvarar för att leda, samordna och utveckla kommunens övergripande strategiska arbete med samhällsplanering, mark, bostäder och lokalförsörjning. Kommunstyrelsen ska genom sitt ansvar säkerställa att en tillfredsställande markberedskap upprätthålls samt att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas. Kommunstyrelsen ansvarar för detaljplaneläggning av mark när det krävs för försörjning av mark och byggnader.

Kommunstyrelsen har uppdraget från kommunfullmäktige att vara ägare av kommunens fastigheter. Beslut om förändringar i fastighetsbeståndet och andra fastighetsstrategiska beslut fattas av kommunfullmäktige. Vissa beslut har delegerats till kommunstyrelsen, dess utskott eller enskilda tjänstemän, exempelvis vissa fastighetsförsäljningar, rivningar, nyinvesteringar m.m. Kommunstyrelsen ansvarar även för förvaltning av obebyggd kvartersmark inom detaljplan och kommunalägd mark utanför detaljplan om inte annat anges i reglementet.

Falkenbergs bostads AB är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och har som ändamål att främja bostadsförsörjningen i kommunen och att allmännyttiga bostäder tillförs marknaden enligt särskilt ägardirektiv från kommunfullmäktige.

Kultur-, fritids- och tekniknämnden ansvarar för att efter beslut om investerings- eller driftmedel, tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till kommunens verksamheter. Nämnden ansvarar för planering/projektering, byggnation/projektledning samt drift och förvaltning av kommunens byggnader, anläggningar* (såväl inom som utanför detaljplanelagt område) och allmän platsmark enligt gällande detaljplaner.

Samtliga nämnder och bolag ansvarar för att upprätthålla en lokalbehovsplanering och att bidra i kommunens gemensamma lokalförsörjningsarbete.

Respektive nämnd ansvarar för uppföljning inom sitt område.

5. Koppling till lagstiftning och andra styrdokument

Kommunallagen (2017:725) reglerar grunderna för den kommunala verksamheten och anger de befogenheter som en kommun har att förhålla sig till. Särskilda befogenheter regleras även i lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Häri anges bland annat att kommunal lokalverksamhet ska bedrivas på affärsmässiga grunder.

Plan och bygglag (2010:900) styr kommunal planering av mark och vattenanvändning samt lov för byggnation

Boverkets byggregler (2011:6) är en samling av föreskrifter och allmänna råd som gäller svenska byggnader.

Jordabalk (1970:994) Vad som är att anse som fast egendom framgår av jordabalken. Jordabalken reglerar även bland annat köp av fast egendom, olika typer av upplåtelseformer, nyttjanderätter samt regler för hyra.

Fastighetsbildningslagen (1970:988) reglerar möjligheten och vilka krav som finns för att ändra i en fastighets utbredning och rättigheter

Anläggningslag (1973:1149) reglerar införandet och de krav som finns på gemensamma anläggningar tillhörande fastigheter. Lagen blir främst aktuell i detta sammanhang i de områden där kommunen har en fastighet med kommunal service, men inte är huvudman för den allmänna platsen

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)ger kommunen ansvar för att planera och ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Lagen om offentlig upphandling (2016:1145) (LOU) reglerar myndigheters anskaffning av varor, tjänster eller byggentreprenader genom tilldelning av kontrakt. LOU gäller inte för kontrakt som avser förvärv av fastighet, arrenderätt, hyresrätt, bostadsrätt, tomträtt, servitutsrätt eller någon annan rätt till fastighet. Med fastighet avses här det som enligt jordabalken utgör eller tillhör en fastighet. Det som gäller för fastighet gäller också för befintlig byggnad som tillhör någon annan än ägaren till jorden liksom sådana tillbehör till

byggnaden som avses i **2 kap. 2** och **3 §§** jordabalken, om de tillhör byggnadens ägare. Med ”befintlig byggnad” klargörs enligt förarbetena att undantaget inte omfattar byggentreprenadkontrakt.

Färdplan 2045 för en hållbar, klimatneutral och konkurrenskraftig bygg- och anläggningssektor 2045. Falkenbergs kommun har anslutit sig till planen och står därmed bakom målen i planen, att mäta utsläpp från byggande 2022 och att upprätta riktlinjer för hållbar bygg och anläggning.

Bolagsordning och ägardirektiv för Falkenberg bostads AB reglerar och förtydligar syfte med bolagets huvudsakliga verksamhet.

Falkenbergs kommuns översiktsplan beskriver hur kommunens fysiska miljö ska utvecklas långsiktigt. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och visar hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Bostadsförsörjningsprogrammet beskriver de möjligheter och utmaningar som är viktiga att ta hänsyn till samt strategier för bostadsplaneringen. Programmet ska användas som underlag för beslut om när och hur kommunen ska bygga ut på den egna markreserven och som underlag för kommunala markanvisningar. Det ska även gälla som underlag för beslut om planbesked som söks av privata markägare och exploatörer samt som underlag vid beslut i planprioriteringsfrågor. Programmet ska därtill fungera som ett kunskapsunderlag för vidare arbete med bostadsfrågor, planläggning av nya bostadsområden och utbyggnaden av skolor, äldreomsorg och övrig service.