



# Riktlinje för Lokalförsörjningsprocessen

Diarienummer	Fastställt av	Datum för fastställande
KS 2020/396	Kommunstyrelsen	2023-12-05
Dokumenttyp	Dokumentet gäller för	Giltighetstid
Riktlinje	Samtliga nämnder och bolagsstyrelser	Tills vidare
Revideringsansvarig	Revideringsintervall	Reviderad datum
Kommunstyrelsen	Vart fjärde år	
Dokumentansvarig	Uppföljningsansvarig	
Verksamhetschef, Hållbar samhällsutveckling	Kommunstyrelseförvaltningen, årligen	



## 1. Syfte och ramverk

Riktlinje för lokalförsörjningsprocessen syftar till att förtydliga rutiner, roller och mandat i den koncerngemensamma lokalförsörjningsprocessen. Detta ska bidra till ändamålsenliga och effektiva lokaler i rätt tid och på rätt plats.

Denna riktlinje är en definiering och ett tydliggörande av Fastighets- och lokalpolicyn (KS2021/109). Policyn, som antogs i fullmäktige i maj 2021, utgör ramverk för denna riktlinje.

Lokalförsörjningsprocessen ska vara hållbar, utifrån de tre hållbarhetsperspektiven (socialt, miljömässigt och ekonomiskt). Agenda 2030 utgör utgångspunkt.

Lokalförsörjningen är en grundläggande del av samhällsutvecklingen i Falkenbergs kommun och är nära knuten till kommunens övergripande vision; *Vi växer för en hållbar framtid*. Lokalförsörjningen är ett verktyg för att nå de tre övergripande målen; *Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet, Välfärd av hög kvalitet och Sveriges bästa näringsliv*.

Lokalförsörjning är och ska hanteras som en koncerngemensam angelägenhet. Utgångspunkten för lokalförsörjningen är nämndernas behov av verksamhetslokaler.

Hantering av administrativa lokaler ingår inte i denna riktlinje.

## 1. Koppling till lagstiftning och andra styrdokument

Det finns kopplingar till ett flertal lagstiftningar, författningssamling och andra styrdokument;

- Reglementen och delegationsordningar
- Bolagsordning samt ägardirektiv
- Kommunövergripande översiktsplan med tillhörande fördjupningar
- Principer för investeringsprocessen
- Fastighets- och lokalpolicyn
- Riktlinje för hållbar bygg och anläggning
- Kommande styrdokument för bostadsförsörjning
- Fabos Kreditpolicy vers. 02\_1\_1\_1 (revidering pågår)
- Barnkonventionen
- Boverkets ByggRegler
- Kommunallagen (2017:725)
- Plan- och bygglagen (2010:900)
- Lagen om offentlig upphandling (2016:1145)
- Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)
- Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879)
- Aktiebolagslag (2005:551)



- Skollagen (2010:800)
- Bibliotekslagen (2013:801)
- Museilagen (2017:563)
- Hälso- och sjukvårdslagen (2017:30)
- Socialtjänstlagen (2001:453)
- Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387)
- Livsmedelslagen (2006:804)

## 2. Riktlinje

Lokalförsörjningsprocessen i Falkenbergs kommun består av två delprocesser;

- Lokalbehovsprocessen
- Lokalanskaffningsprocessen

Därtill kopplar lokalförsörjningsprocessen an mot andra processer; budgetprocessen samhällsbyggnadsprocessen, planprocessen, uppföljnings- och styrprocessen samt byggprocessen och inhyrningsprocessen.

Kommunstyrelsen styr planeringen via lokalförsörjningsprogrammet och Kommunfullmäktige styr utbyggnadstakten via beslut i budget.

All typ av lokalanskaffning ska föregås av en lokalbehovsanalys med tillhörande alternativprövning. Lokalanskaffning ska ske enligt den struktur och de rutiner som beskrivs i denna riktlinje. Hantering av akuta och oförutsedda lokalbehov beskrivs i kap. 5.

## 3. Lokalbehovsprocessen

Lokalbehovsprocessen är årligen återkommande. Den sammanfattar nämndernas lokalbehov i ett koncerngemensamt lokalförsörjningsprogram. Bredning av lokalförsörjningsprogrammet sker inom ramen för budgetberedningen som vid givna tillfällen innehar temat lokaler. Prioritering sker i budgetberedningen i samband med att budgeten bereds.

### Politiska beslut som ingår i processen:

- Kommunstyrelsen antar befolkningsprognosen och ger samtidigt nämnderna i uppdrag ta fram sin lokalbehovsplan.
- Nämnd analyserar och sammanfattar sina lokalbehov i en lokalbehovsplan som antas och översänds till kommunstyrelsen.
- Koncerngemensamt lokalförsörjningsprogram arbetas fram med stöd av budgetberedning.
- Budgetberedningen överlämnar förslag till lokalförsörjningsprogram till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen mottar/godkänner förslag till



lokalförsörjningsprogram som planeringsunderlag och översänder detta till budgetberedningen för vidare hantering och bearbetning i budgeten.

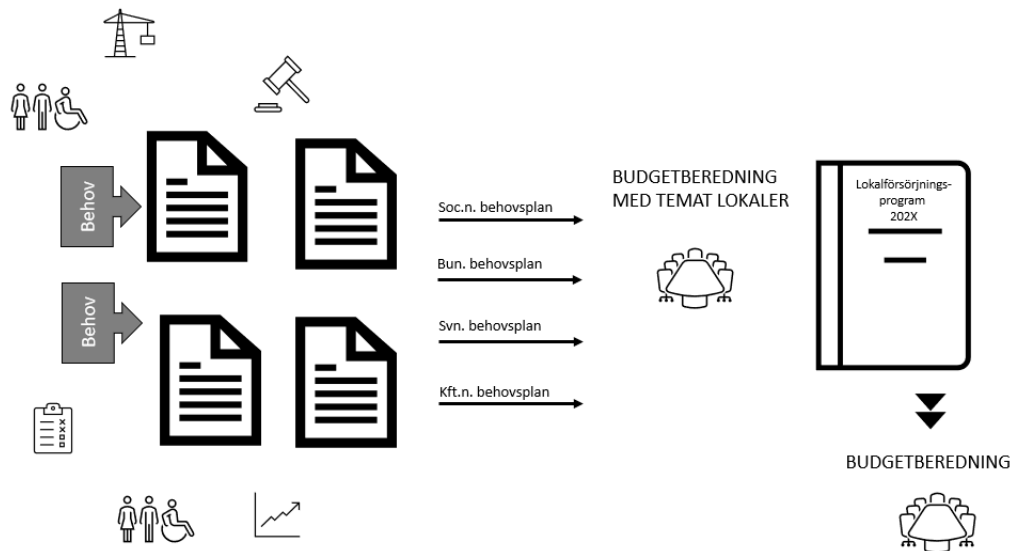


Bild 1: Schematisk bild över lokalbehovsprocessen.

Nämnd ansvarar för sin verksamhet. Hur nämnd organiserar sin verksamhet påverkar lokalbehovet i stor utsträckning. Därmed är det också nämndens ansvar att analysera, motivera och framföra sina lokalbehov via en lokalbehovsplan. Lokalbehovsanalyserna ska bland annat utgå från befolkningsprognosen. Ytterligare analyser samt fördjupningar kan behövas, detta ansvarar nämnden för. Befintliga lokaler, status samt skick på dessa utgör en del av analysen. Fastighetsansvariga inom kommunkoncernen för dialog med berörd förvaltning om detta samt aviserar om större reinvesteringsbehov med mera. Eventuella behov av evakueringslokaler ska framgå i de fall som de bedöms bli budgetpåverkande. Behoven ska redovisas per geografiskt delområde och i olika tidshorisonter. De geografiska delområdena anpassas efter aktuell verksamhet, och kan se olika ut för olika verksamheter. Är behovet platsberoende ska detta anges. Även planerat utträde ur lokaler ska ingå i nämndens lokalbehovsplan.

Nämnd antar sin lokalbehovsplan, vilket utgör nämndens samlade inspel till det koncerngemensamma lokalförsörjningsprogrammet. Detta utgör nämndens inspel till budgeten sett till lokaler. Avisering om lokalbehov sker således enbart en gång om året enligt denna rutin.

Förslag till koncerngemensamt lokalförsörjningsprogram arbetas fram med stöd av budgetberedningen som vid givna tillfällen under våren har temat lokaler. Lokalförsörjningsprogrammet betraktas som antagen när kommunfullmäktige har antagit budgeten. Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag att uppdatera lokalförsörjningsprogrammet i enlighet med budgetbeslutet.



Lokalbehovsprocessen är årligen återkommande:

Årshjul:

- December – Leverans av befolkningsprognos, uppdrag till nämnderna att revidera sin lokalbehovsplan.
- Februari –nämnd antar sin lokalbehovsplan
- Mars-maj – Budgetberedning med tema lokaler
- Maj- juni– Kommunstyrelsen mottar/godkänner förslag till lokalförsörjningsprogram för vidare hantering inom ramen för budgeten.

Parallellt med ovan löper planering av enskilda objekt på inom ramen för lokalanskaffningsprocessen.

### **3.1. Koncerngemensamt Lokalförsörjningsprogram**

Lokalförsörjningsprogrammet innehåller en sammanställning av alla nämnders lokalbehov. Programmet redovisar lokalbehov i olika tidshorisonter, år 1-5 år som utgör närtid, år 6-10 som utgör medellångsikt och en utblick mot 2050 som utgör lång sikt. Lokalförsörjningsprogrammet revideras årligen.

Lokalförsörjningsprogrammet styr hanteringen av lokaler i Falkenbergs kommun. Lokalbehov i närtid (1-5 år) utgör inspel till investeringsbudgeten. Lokalbehov på medellång sikt (6-10 år) styr planeringstakten mot ett genomförande. Utblicken mot 2050 ger signal om framtida behov av förändrad markanvändning.

## **4. Lokalanskaffningsprocess**

Lokalanskaffningsprocessen beskriver planeringsfaser för ett enskilt objekt, från bekräftat/antaget behov i lokalförsörjningsprogrammet till att behovet är tillgodosett. Nyinvesteringar, större lokalanpassningar, samt inhyrningar och större förändringar i inhyrda lokaler som bedöms påverka budgeten ska hanteras enligt denna struktur. Att tillgodose behovet kan innebära en nybyggnation, en större anpassning av en befintlig lokal och/eller inhyrning alternativt upphandling. Fastighet- och lokalpolicyn sätter ramarna för denna process.

För varje enskilt lokalbehov följer en likriktad planeringsprocess som består av flera faser med fasta beslutspunkter. Lokalanskaffningsprocessen skapar kopplingar mot budgetprocessen, samhällsbyggnadsprocessen, byggprocessen och/eller inhyrningsprocessen.

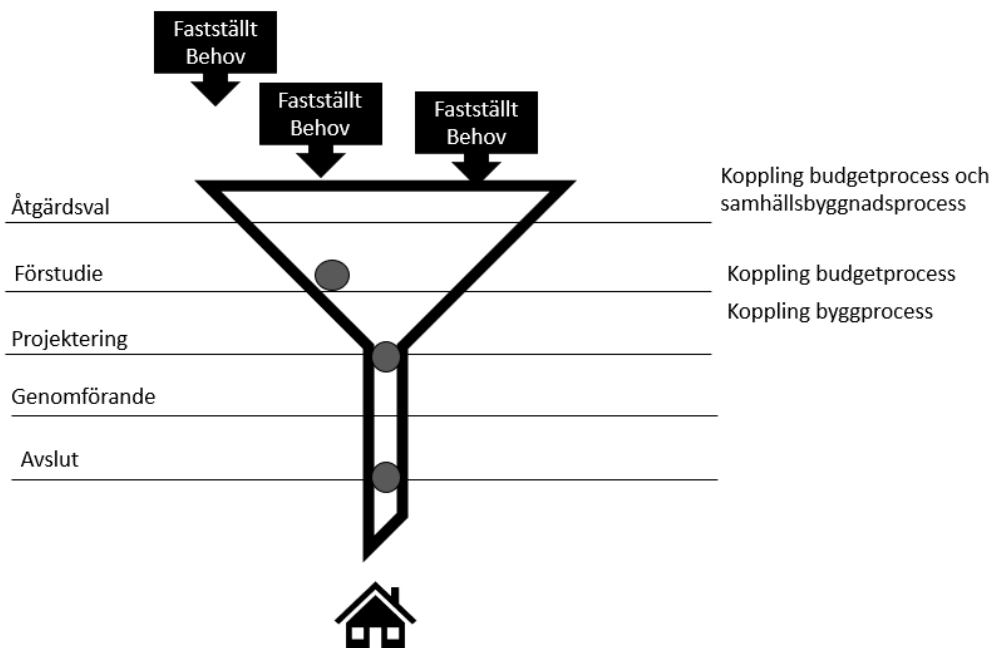


Bild 2: Schematisk bild över lokalanskaffningsprocessen.

Förvaltning vars lokalbehov det planeras för deltar i samtliga faser av lokalanskaffningsprocessen för att bevaka verksamhetsperspektivet. Här krävs nära dialog och samverkan.

Nedan följer en beskrivning av de två initiala faserna i lokalanskaffningsprocessen.

#### 4.1. Åtgärdsval – Lokalanskaffningsprocessens första fas

Åtgärdsvalsfasen är första steget i planeringen mot ett genomförande. Fasen initieras med att verksamhetens förändrade lokalbehov specificeras och avslutas med att inriktning ges för den efterföljande planeringen tillsammans med en grov kostnadsuppskattning. Utgångspunkt är de val och prioriteringar som återfinns i kap. 2 i Fastighet- och lokalpolicyn;

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

Som ett led i att växa för en hållbar framtid och för att konkretisera kap. 2 i policyn ingår det i fasen att i tidigt skede testa möjligheter att tillgodose lokalbehovet genom att återanvända



befintliga lokaler i kommunkoncernen, dessa matchas mot aktuellt lokalbehov. Genom ett strukturerat arbetssätt ska alternativprövning ske enligt modell nedan.



Bild 3: Modell för initial alternativprövning, Inspiration från Trafikverkets fyrstegsprincip.

Vid nybyggnation ingår det bland annat att fastställa lokaliseringen för nybyggnationen och att utreda möjlig samlokalisering med andra kommunala lokalbehov utifrån ett koncernövergripande perspektiv. Även tomställda lokaler kan hanteras som ett åtgärdsval där detta bedöms som lämpligt. Åtgärdsvalet sammanfattas och rekommendation formas, vilket utgör del av beslutsunderlaget. Kompetens i framtagande av ett åtgärdsval behövs från flera förvaltningar och bolag. Utgångspunkt är att maximera kommunnyttan, där förvaltningens perspektiv med lokalbehov väger tungt, men är ett av flera perspektiv att ta hänsyn till. Detta initiala steg skapar riktning och kopplar an mot budgetprocessen och samhällsbyggnadsprocessen. Lokalbehoven kan variera i storlek och komplexitet, åtgärdsvalet behöver anpassas därefter. Inriktningen är att ett åtgärdsval ska vara genomfört innan ett objekt kan bli aktuell för budgeten.

Denna fas drivs och samordnas av kommunstyrelseförvaltningen i nära samverkan med förvaltning som innehar lokalbehovet.

Det är kommunstyrelsen som beslutar om åtgärdsvalen. Inför beslut i kommunstyrelsen förs dialog med nämnd om förslag till åtgärdsval. Synpunkter från denna dialog redovisas i kommunstyrelsen som en del av den politiska beredningen av åtgärdsvalet.

#### Politiska beslut som ingår i processen:

- Uppdrag att starta åtgärdsval ges i samband med att kommunstyrelsen godkänner/mottar lokalförsörjningsprogrammet.
- Kommunstyrelsen tar beslut om åtgärdsvalet.

Vid ett godkännande av åtgärdsvalet ges riktning för efterföljande planering. Åtgärdsvalsfasen kan koppla an mot budgetprocessen, planprocessen, byggprocessen och/eller inhyrings- alt. upphandlingsprocessen.

## **4.2. Förstudie - Lokalanskaffningsprocessens andra fas**

Förstudie byggprojekt: Utifrån åtgärdsvalet specificeras nu kommande byggprojekt, vilket kan bestå av en större anpassning av befintlig lokal eller en nybyggnation. Förstudien tas



fram av kultur-fritid och tekniknämnden eller Falkenbergs bostads AB och återrapporteras till kommunstyrelsen. Uppdrag att starta förstudie ges via budgeten. Förstudien genomförs i nära samverkan med den eller de förvaltningar som innehar lokalbehovet.

I förstudiefasen specificeras kommande byggprojekt och här förfinas den initiala kostnadsuppskattningen i åtgärdsvalet till en kostnadsbedömning. I kostnadsbedömningen ska även schablonmässig internhyran ingå. I de fall då Falkenbergs Bostads AB eller annan aktör kommer äga byggnaden ska uppskattad hyra ingå. I denna fas hakar byggprojektet an mot riktlinje för hållbar bygg och anläggning.

Det är kommunstyrelsen som tar beslut om förstudien efter att ansvarig utförare av förstudien översänt denna till kommunstyrelsen. Inför översändandet till kommunstyrelsen förs dialog med den nämnd som innehar lokalbehovet. Synpunkter från denna dialog redovisas i kommunstyrelsen som en del av beredning av förstudien.

#### **4.3. Efterföljande hantering**

##### Hantering av inhyrningsobjekt/upphandlingsobjekt

Om åtgärdsvalet innebär en inhyrning eller upphandling översänds ärendet till kultur-fritid och teknikförvaltningen för verkställighet. Generell inriktning för inhyrningen återfinns i Fastighet- och lokalpolicyn.

##### Efterföljande byggprocess:

Är förstudien för ett kommande investeringsprojekt upptagen i budgeten så påbörjas byggprocessen. Byggprocessen hanteras av anvisad utförare, troligtvis kultur-fritid och teknikförvaltningen eller Falkenbergs bostads AB, enligt gängse rutiner inom den organisationen. Investeringsprojektet kostnadsberäknas och specificeras ytterligare i denna fas.

Utförande nämnd eller bolagsstyrelse ansvarar för investeringsprojekten till dess att investeringen är avslutad. I ansvaret ingår genomförande, uppföljning, prognos, slutredovisning samt i förekommande fall anmälan om budgetförändringar som kräver politiska beslut.

#### **5. Akuta och oförutsedda behov**

Lokalförsörjningsprogrammet uppdateras en gång om året och ambitionen är att alla lokalbehov hanteras i enlighet med lokalbehovsprocessen. Samtidigt vet vi att omvärlden snabbt kan förändras och viss flexibilitet och snabbhet kan krävas. Akuta och oförutsedda lokalbehov kan undantagsvis hanteras utanför ordinarie rutiner. Hantering utanför ordinarie struktur kan nekas.

All eventuell hantering av akuta och oförutsedda behov, ska harmonisera med de mer långsiktiga tankegångarna i lokalförsörjningsprocessen, där bland annat en enklare variant





av åtgärdsval ska genomföras. Viss anpassning kan behöva ske, men detta bestäms från fall till fall. Att tillgodose ett akut lokalbehov skapar begränsningar, lösningen utgörs troligtvis av mindre åtgärder så som anpassningar av befintliga lokaler och/eller inhyrning. Tomställda lokaler och saneringsfastigheter i koncernen utgör utgångspunkt.

Hantering och beslutsgång får bedömas från fall till fall. Om investeringen ryms inom budget eller ej utgör tydlig utgångspunkt i hanteringen. Det är många aktörer inblandade i kommunkoncernen, kommunstyrelsen äger markfrågan, kultur-fritid och tekniknämnden äger ansvaret för byggnaderna i kommunal ägo. Fastighets bostads AB äger sin mark och sitt bestånd. Nämnd äger lokalbehovet. Avstämning och dialog sker kontinuerligt för att fånga de oförutsedda behoven i så tidigt skede som möjligt. Kultur-fritid och teknikförvaltningen är sammankallande för hantering av lokaler enligt denna struktur.

## 6. Definitioner och avgränsningar

Denna riktlinje omfattar alla kommunens nämnder, förvaltningar och bolag.

Riktlinjen berör kommunens verksamhetslokaler vars syfte är att leverera kommunal service, till exempel skolor och förskolor, gruppboendestäder och särskilda boende för äldre, bibliotek och idrottslokaler, mm.

Administrativa lokaler, så som kontorslokaler med mera, hanteras initialt inte enligt denna riktlinje.

Fastighetsunderhåll samt drift ingår inte i denna riktlinje.

Mindre anpassning och justering av befintliga lokaler berörs inte av denna riktlinje, utan hanteras inom nämndernas årliga anslag.

## 7. Ansvar och uppföljning

Uppföljning av lokalförsörjningsprogrammet sker årligen som en uppstart av revidering av programmet.

*Kommunstyrelsen ansvarar för:*

Att denna riktlinje hålls uppdaterad.

Att årligen ta fram och ta beslut om befolkningsprognosen

Att årligen leda och samordna framtagandet av ett koncerngemensamt lokalförsörjningsprogram inom ramen för budgetberedningen

Att följa upp lokalförsörjningsprogrammet

Att leda och samordna koppling mot budgetprocessen

Att leda och samordna koppling mot samhällsbyggnadsprocessen

Att leda, samordna och följa upp framtagandet av åtgärdsval



Att ta beslut om åtgärdsval och förstudier

*Nämnd med lokalbehov ansvarar för:*

Att denna riktlinje följs.

Att årligen leda och samordna framtagandet av nämndens lokalbehovsplan enligt lokalbehovsprocessen

Att ta beslut om sin lokalbehovsplan

Att i budgetprocessen framföra förändrade driftkostnader i samband med ett investeringsprojekt

*Nämnd eller bolagsstyrelse som utför byggnation och/eller förvaltar byggnad:*

Att leda och samordna framtagande av en förstudie enligt beslutat åtgärdsval.

Att bidra med underlag och kompetens till nämndernas lokalbehovsplan

Att delta i uppföljningen av lokalförsörjningsprogrammet

*Förvaltningschefer och bolags VD ansvarar för:*

Inom förvaltningens ansvarsområde utveckla metod för lokalbehovsanalys.

Att genomföra en årlig lokalöversyn och lokalbehovsanalys.

Att vara medhjälplig i framtagandet av förslag till lokalförsörjningsprogram.

Att vid behov ta fram ytterligare tillämpningsanvisningar.