



Riktlinjer för **Lokalförsörjning**



Innehåll

1 Inledning.....	3
2 Riktvärden.....	4
3 Lokalrevision	6
4 Samplanering	7
5 Utvärdering av lokalprojekt	8
6 Genomförande av ny-, till- eller ombyggnad	11
7 Bilagor	13

1

Inledning

Helhetssyn och koncerntänkande

Professionell och effektiv lokalförsörjning innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt, miljömässigt, hållbart och ekonomiskt kostnadseffektivt sätt. Med helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla nämnder och bolag samverka för kommunkoncernens bästa.

Riktlinjer som stödjer stabil ekonomi

Riktlinjer för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Här beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser. En grundprincip är att verksamheten i första hand ska bedrivas i kommunkoncernens fastighetsbestånd. Extern förhyrning får endast ske i det fall lämpliga lokaler saknas inom kommunkoncernen eller att ombyggnation inte är ekonomiskt försvarbart.

Lokalförsörjningen indelas i fyra olika delprocesser

Lokalrevision och Samplanering är årliga processer på förvaltnings- och kommun-nivå. Utvärdering av lokalprojekt och Genomförande av byggnation är objektsvisa processer. Årsöversikt framgår av *bilaga 1*.

- **Lokalrevision** där respektive förvaltning inventerar befintliga lokalresurser och beskriver sina lokalbehov utifrån verksamhetens utveckling. Redovisas årligen i "Förvaltningsvisa lokalförsörjningsplaner" (LFPF)
- **Samplanering** genom att jämföra hela kommunens lokalbehov med kommun-koncernens lokalresurser. Redovisas årligen i en "Kommunövergripande Lokalförsörjningsplan". (LFPK)
- **Utvärdering av lokalprojekt** utifrån konsekvensbeskrivning av olika alternativ samt beslut om tecknande av hyresavtal.
- **Genomförande av byggnation** med investering i kommunägd fastighet eller i fastighet ägd av Eskilstuna Kommunfastigheter AB eller extern hyresvärd.

2

Riktvärden

Nyckeltal

För att säkerställa att lokalförsörjningen bedrivs kostnadseffektivt behövs nyckeltal som ett mått på resursförbrukningen. Dels behöver fastställas vilka nyckeltalsmål (riktvärden) som ska gälla, och dels behöver vår aktuella resursförbrukning mätas med nyckeltal. Med hjälp av nyckeltal kan ojämn resursförbrukning identifieras samt jämförelser göras med andra och därigenom utveckla lokalförsörjningen till att bli mer kostnadseffektiv.

Kommunstyrelsen har tagit fram följande riktvärden.

Kontorsytor: kontorsrum som är 15 kvm (LOA, Lokalarea) eller större ska i normalfallet möbleras med två arbetsplatser. Om rummet sedan kan nyttjas av två personer måste prövas utifrån arbetsuppgifter och verksamhet. Personer som arbetar deltid eller som har merparten av sin arbetstid förlagd utanför kontoret ska dela rum och endast i undantagsfall nyttja egna rum.

Vid nybyggnation bör öppna och yteffektiva lösningar som stödjer ett modernt arbetssätt eftersträvas.

Grundskolor och gymnasieprogram med teoretisk inriktning: BRA-yta (Bruksarea) per elev bör inte överstiga 12-14 kvm per elev om det inte finns särskilda skäl för det. Med BRA-yta avses yta innanför ytterväggar. Att ett intervall anges beror bl.a. på att t.ex. mindre skolor är svårare att använda yteffektivt.

Förskolor: LOA-ytan i förskolan bör inte överstiga 7-9,5 kvm (beroende på ålderssammansättning) per barn där barnen vistas. Personalutrymmen, kontor, städutrymmen och tekniska utrymmen (fläktrum, soprum) ingår inte. Dessa utrymmen bör inte överstiga 1 kvm per barn.

Riktvärden för energianvändning vid nybyggnation finns beskrivna i "Eskilstuna Kommunfastigheter AB's verksamhetssystem".

Sammantaget är dock totalkostnaden för förhyrning, drift och funktion den ekonomiskt viktigaste parametern. Viktigt är då att följa lokalkostnadernas del i förhållande till verksamhetens totala kostnader. Helhetsbedömningar måste dock göras utifrån totalkostnaden för förhyrningen.

Vård-och omsorgsboende för äldre.

Vid byggnation är 60 lägenheter lämplig storlek för centralt belägna boenden. Boendets totala yta (inklusive gemensamhetsytor, personalutrymmen, mottagningskök, lägenhetsyta m.m) bör motsvara maximalt 80 kvm per boende. Tillagningskök och restaurang ingår inte i denna yta.

Varje boendeenhet består av 9-10 lägenheter samt gemensamhetsutrymmen. Lägenheternas storlek ska vara 30-35 kvadratmeter. Därutöver ska separat förråd finnas.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning .

För personer med beslut om bostad med särskild service finns servicebostad eller gruppboende. För båda boendeformerna gäller att bostaden ska vara fullvärdig enligt Boverkets byggnadsregler (BBR).

En servicebostad består av ett antal lägenheter med tillgång till gemensam service och stöd dygnet runt. Lägenheternas storlek och utformning utgår från brukarens behov. Antal rum och storlek på lägenhet kan variera.

Gruppboende enligt LSS får innehålla högst 6 lägenheter, för gruppboende enligt SoL kan flera lägenheter accepteras.

Kvalitetskrav

Genom att ställa kvalitetskrav med uppföljning på våra lokaler säkerställer vi en god och stimulerande arbetsmiljö för brukare och personal. Exempel på kvalitetskrav är krav på ventilation, ljud- och ljusmiljö.

Kommunstyrelsen fattar beslut om riktvärden inom lokalförsörjningen. Dessa tas fram i samråd med förvaltningarna och bolagen.

Kommunledningskontorets fastighetsfunktion svarar för styrning och uppföljning av riktvärden.

Förvaltningarna ansvarar för framtagande av kvalitetsmätningar och nyckeltal som beskriver förvaltningarnas resursförbrukning inom lokalanvändningen. Nyckeltalen redovisas i form av aktuell statistik och prognoser.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB ansvarar för framtagande av de underlag inom fastighets- och energiområdet som kommunledningskontoret och förvaltningarna behöver för att beräkna riktvärden samt kvalitetsmätning. Exempelvis lokalytor, energiförbrukning och ventilation för varje fastighet.

3

Lokalrevision

Syfte

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. Varje förvaltning redovisar lokalrevisionen i sitt förslag till Lokalförsörjningsplan (LFPF).

Inventering av lokaler

Verksamheten inventerar användningen av sina lokaler med hjälp av standardiserade blanketter som tillhandahålls av kommunledningskontorets fastighetsfunktion samt lokallistor och ritningar. Inventeringen ska redovisa dels fyllnadsgraden (yteffektivitet) och dels nyttjandegraden (nyttjande över tiden). Redovisningen ska visa hur lokalerna används i förhållande till fastställda riktvärden.

Beskrivning av lokalbehov

Verksamheten ska beskriva sina lokalbehov på kort och lång sikt. Beskrivningen sker utifrån årliga planer, prognos 1 - 4 år framåt samt utifrån en framtidsbild på längre sikt. Lokalbehoven bedöms utifrån omvärldsbevakning, demografisk utveckling, årsplan, lokalförsörjningsplan och andra politiskt beslutade dokument.

Förvaltningens Lokalförsörjningsplan (LFPF)

Översynen av tillgängliga lokalresurser och lokalbehov sammanställs och analyseras i den årliga uppdateringen av lokalförsörjningsplanen. I dialog med förvaltningens olika verksamheter utarbetas förslag till förändringar i lokal-användningen samt hur lokalanvändningen kan effektiviseras.

Lokalbank

Tomma ytor ska lämnas till den kommungemensamma lokalbanken. Syftet med lokalbanken är 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.

Se Anvisning för lokalbank.

Kommunledningskontoret fastighetsfunktion planerar och stödjer förvaltningarnas lokalrevisionsarbete. Fastighetsfunktionen administrerar och finansierar huvuddelen av lokalbanken.

Förvaltningarna ansvarar för genomförandet av lokalrevisionen. Förvaltningschef lämnar förslag på lokalförsörjningsplan till kommunledningskontoret och bevakar att lokalytor som inte används anmäls till lokalbanken. Förslaget delges kommunledningskontoret fastighetsfunktion senast 1 mars årligen på en standardiserad blankett som fastighetsfunktion tillhandahåller.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB bistår nämnderna med sin kompetens inom bl.a. kostnadsbedömningar och tekniska förutsättningar inom lokalbeståndet. Eskilstuna Kommunfastigheter AB bidrar med kostnadsminskning i lokalbanken med den del som beror på besparingar inom fastighetsdriften med anledning av tomställda ytor.

4

Samplanering

Kommunövergripande lokalförsörjningsplan (LFPk)

Syftet med samplaneringen är att samordna hela kommunens lokalbehov med kommunkoncernens lokalresurser. Här samordnas och prioriteras olika önskemål och lokalbehov. Samplaneringen ska ske med tankesätt som präglas av koncern-tänkande, långsiktighet och hög kostnadsmedvetenhet. En grundprincip är att verksamheten i första hand ska drivas i kommunkoncernens fastighetsbestånd. Extern förhyrning får endast ske i det fall lämpliga lokaler saknas inom kommunkoncernen eller att ombyggnation inte är ekonomiskt försvarbart.

Planeringsarbetet utgår från genomförd lokalrevision kompletterad med utredning över olika handlingsalternativ. Målet är att komma fram till väl underbyggda beslut för omflyttningar, om- och nybyggnader, in/uthyrningar eller avvecklingar. Planeringsarbetet sammanställs i en kommunövergripande Lokalförsörjningsplan, LFPk, som redovisar hur lokalbehoven kan tillgodoses genom olika objektsvisa lokalprojekt samt att man uppnår de av kommunstyrelsen fastställda riktvärdena.

Kommunledningskontoret fastighetsfunktion 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. Fastighetsfunktionen samordnar den kommunövergripande Lokalförsörjningsplanen (LFPk) med investeringsplanen och redovisar den till kommunstyrelsen årligen före 1 april.

Förvaltningarna deltar i dialog om samplanering av lediga ytor och behov i det samlade lokalbeståndet.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB bistår fastighetsfunktion med sin kompetens inom bl.a. kostnadsbedömningar och tekniska förutsättningar inom lokalbeståndet. Eskilstuna Kommunfastigheter AB har ansvaret för uthyrning till externa hyresgäster av lokaler som ej behövs för den kommunala verksamheten.

5

Utvärdering av lokalprojekt

Lokalprojekt

Lokalförsörjningsplanen resulterar i ett antal lokalprojekt. Detta kan vara omflyttning, ombyggnad, tillbyggnad, nybyggnad eller avveckling (eller tillfällig malpåse/uthyrning).

För varje lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas och konsekvenserna för dessa utredas. Vid större byggnationer och vid nybyggnad genomförs en volymstudie.

Syftet med volymstudien är att belysa olika alternativa lösningar och placeringar för ny- till och ombyggnad av vård- och omsorgsboenden med dess olika för- och nackdelar. Genom samordning av olika verksamheters lokaler i detta tidiga planeringsstadium kan man uppnå bästa möjliga koncernnytta. Vid nybyggnad görs även en lokaliseringsprövning med val av plats för byggnationen.

Volymstudien ligger till grund för att kunna prioritera och besluta vilket alternativ som kommunen vill gå vidare med och göra en förstudie på.

Vid mindre byggnationer inleds lokalprojektet med en förstudie.

För varje lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas och konsekvenserna för dessa utredas. Konsekvenserna som ska beskrivas ur ett koncernperspektiv är bl.a.

- Investeringens storlek (alt. kostnad i driftsbudget)
- Hyreskonsekvensen (årlig kapital- och driftkostnad)
- Tidsperspektivet, långsiktigt eller kortsiktigt
- Lokaleffektivitet utifrån fastställda riktvärden och sambruk
- Verksamhetseffektiviteten (lokalens utformning och geografiska läge)
- Kvalitetsperspektivet
- Miljöperspektivet
- Jämställdhetsperspektivet

Kostnadsbedömningar i volymstudie

I utredningsstadiet ska kostnadsbedömningar av de olika alternativen göras. Kostnadsbedömningar baserade på volymstudier görs med en osäkerhet om +/- 20% och baseras på schabloner.

Dessa genomförs av sakkunniga inom kommunkoncernen.

Utvärdering och val av alternativ

De olika alternativen för lokalprojekt utvärderas med konsekvenser utifrån koncernperspektivet ovan. Utvärderingen redovisas med de olika alternativen och förslag till val av alternativ motiveras. Redovisningen sker på standardiserad blankett som tillhandahålls av kommunledningskontorets fastighetsfunktion.

Kostnadsbedömningar i förstudie

För projekt där investeringen bedöms överstiga 3 miljoner kronor upprättas mer exakta kostnadskalkyler med en osäkerhet om +/-10%. Syftet med kalkylen är att säkerställa kostnadsbedömningar innan beslut om investeringar och hyresavtal fattas. För kalkylen kan extern kompetens komma att krävas.

Hyresavtal

Med kostnadsbedömning/kalkyl samt kostnader för fastighetens drift upprättas en hyreskonsekvensblankett som underlag för hyresavtal eller tillägg till hyresavtal.

För lokaler i fastigheter ägda av kommunen gäller principer för hyresberäkning och hyresvillkor enligt den s.k. "Hyresmodellen".

För lokaler i fastigheter ägda av Eskilstuna Kommunfastigheter AB och externa fastighetsägare gäller följande principer för hyresavtal:

- Hyreskontrakt enligt "Fastighetsägarnas" mall eller likvärdig.
- Avtalstiden ska i normalfallet ej vara längre än 3 år.
- Hyresnivå för lokal i befintligt skick ska vara marknadsmässig.
- Ombyggnadstillägg ska vara tidsbegränsat.
- Principer för kapitalkostnadsberäkning bör om möjligt redovisas med typ av investeringskalkyl (ex.vis annuitet), investeringens storlek, avskrivningstid och räntesats.
- Justering av indexklausul bör om möjligt ske med uppräknings på den del av hyran som utgörs av drift/underhåll (ej kapitalkostnader).

Hyreskontrakten hanteras och förvaras av nämnden i enlighet med fastställd dokumenthanteringsplan. Hyreskontrakten inscannas och samlas i gemensam filmapp som är tillgänglig för alla i lokalsamordningsgruppen.

Förhyrningar och tecknande av hyresavtal

- Alla förhyrningar (exklusive boenden där brukaren har eget kontrakt) ska anmälas till lokalsamordningsgruppen innan kontrakt tecknas. Detta gäller tecknande av nytt kontrakt och tillägg till befintligt kontrakt samt förlängning av befintligt kontrakt där kommunen ej är ägare. I lokalsamordningsgruppen prövas om lämpliga lokaler finns inom koncernen.
- Extern förhyrning får endast ske i det fall lämpliga lokaler saknas inom kommunkoncernen eller att ombyggnad inte är ekonomiskt försvarbar. För fastigheter som ej ägs av kommunen gäller att om hyresbeloppet under kontraktstiden som avtalet avser, överstiger 1 mnkr, ska kontraktet godkännas och kontrasigneras av handläggare vid kommunledningskontorets fastighetsfunktion.

Observera att det i kommunalt ägda fastigheter är ettårsavtal och att det i fastigheter ägda av Eskilstuna Kommunfastigheter AB och externa fastighetsägare normalt är flerårsavtal. Detta innebär att om årshyran för exempelvis ett femårsavtal överstiger 200 tkr/år så ska kontraktet kontrasigneras.

För förlängning av befintliga kontrakt, som tecknas med extern fastighetsägare eller med Eskilstuna Kommunfastigheter AB och som överstiger 1 mnkr, anmäler förvaltningen önskemål om förlängning i samband med den årliga lokalrevisionen.

Kommunledningskontorets fastighetsfunktion har uppsikt över att förhyrningar sker i enlighet med fastställda principer samt att dessa följer den kommunövergripande lokalförsörjningsplanen. Fastighetsfunktionen prövar förvaltningens förslag till val av lokal med eventuella lokalanpassningar för godkännande. Fastighetsfunktion godkänner och kontrasignerar kontrakt där hyresbeloppet överstiger 1 mnkr (ej ägda av kommunen). Förlängning av befintliga hyresavtal, där kommunen ej är fastighetsägare, godkännes av fastighetsfunktion i samband med den årliga lokalrevisionen.

Förvaltningarna ansvarar för utvärderingen av olika alternativ för lokalprojekt utifrån koncernperspektivet samt förordar val av alternativ. Underlag för kostnadsbedömning tas vid behov fram i samråd med Eskilstuna Kommunfastigheter AB. Förvaltningen tecknar hyreskontrakt i enlighet med fastställda principer för förhyrningar. Kopia på ingångna hyresavtal skickas till kommunledningskontorets fastighetsfunktion.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB förhandlar med externa hyresvärdar. Bolaget bistår vid behov nämnderna med kostnadsbedömningar och kalkyler samt ansvarar för att ta fram förslag till beräkning av hyreskonsekvens på särskild blankett samt förslag till hyreskontrakt i enlighet med fastställda principer för förhyrningar.

6

Genomförande av ny-, till- eller ombyggnad

Med genomförande avses förändring i redan förhyrda lokaler eller byggnation av nya lokalprojekt.

Byggnationsprocessen

Byggnationsprocessen indelas i följande aktiviteter och bygger på tidigare genomförd volymstudie/förstudie.

- Framtagande av kravspecifikation och lokalprogram
- Upphandling och beställning av projektering
- Projektering och bygglov
- Upphandling med beställning av entreprenad
- Byggproduktion med kontroller och besiktningar

Byggnationsprocessen ska genomföras på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt med beaktande av:

- produktionskostnader
- förvaltningskostnader under byggnadens hela livslängd
- verksamhetens kostnader under brukartiden
- förändringar i verksamheten (flexibla lösningar eftersträvas)
- miljöpåverkan

Mindre ombyggnader (totalkostnad mindre än 3 mnkr)

Vid genomförande av mindre ombyggnader eller lokalanpassningar ska förarbeten med projektering och upphandling anpassas efter byggnationens omfattning. Detta kan innebära en enklare projektering med val av lämplig upphandlingsform i konkurrens, t.ex. totalentreprenad. Upphandling över 0,5 mnkr ska i normalfallet ske med anbudsinfordran till fast pris. Löpande räkning används endast undantagsvis.

Större ombyggnader – nybyggnader (totalkostnad mer än 3 mnkr)

Vid genomförande av större ombyggnader/nybyggnader följs de rutiner som beskrivs i "Verksamhetssystem" utformad av Eskilstuna Kommunfastigheter AB.

Byggherrekostnader

Byggherrekostnaderna anpassas till projektets storlek och komplexitet och bör i normalfallet ej överstiga 15% av totalkostnaden.

Beställning

Beställning av lokalprojekt sker med en standardiserad mall där kommunen är fastighetsägare. För lokalprojekt i fastigheter ägda av Eskilstuna Kommunfastigheter AB eller externa fastighetsägare sker ingen beställning av projektering och entreprenad. Här tecknas istället hyresavtal.

Kommunledningskontorets fastighetsfunktion ansvarar för och beställer projektering, byggnation och ändringar under projektets gång (efter samråd med förvaltning) för projekt överstigande 3 basbelopp. Fastighetsfunktionen ansvarar för uppföljning av projektets ekonomi i förhållande till beslutad investeringsbudget efter redovisning från Eskilstuna Kommunfastigheter AB.

Förvaltningarna ansvarar för framtagande av kravspecifikation med hjälp av mallar som tillhandahålls av Eskilstuna Kommunfastigheter AB. Förvaltningens representant medverkar i projekteringen och ska godkänna denna före upphandling. Under projektering och byggproduktion ska förvaltningarnas representanter kallas till bygg- och ekonomimöten. Förvaltningarna beställer byggnation inom egen driftsbudget (under 3 basbelopp).

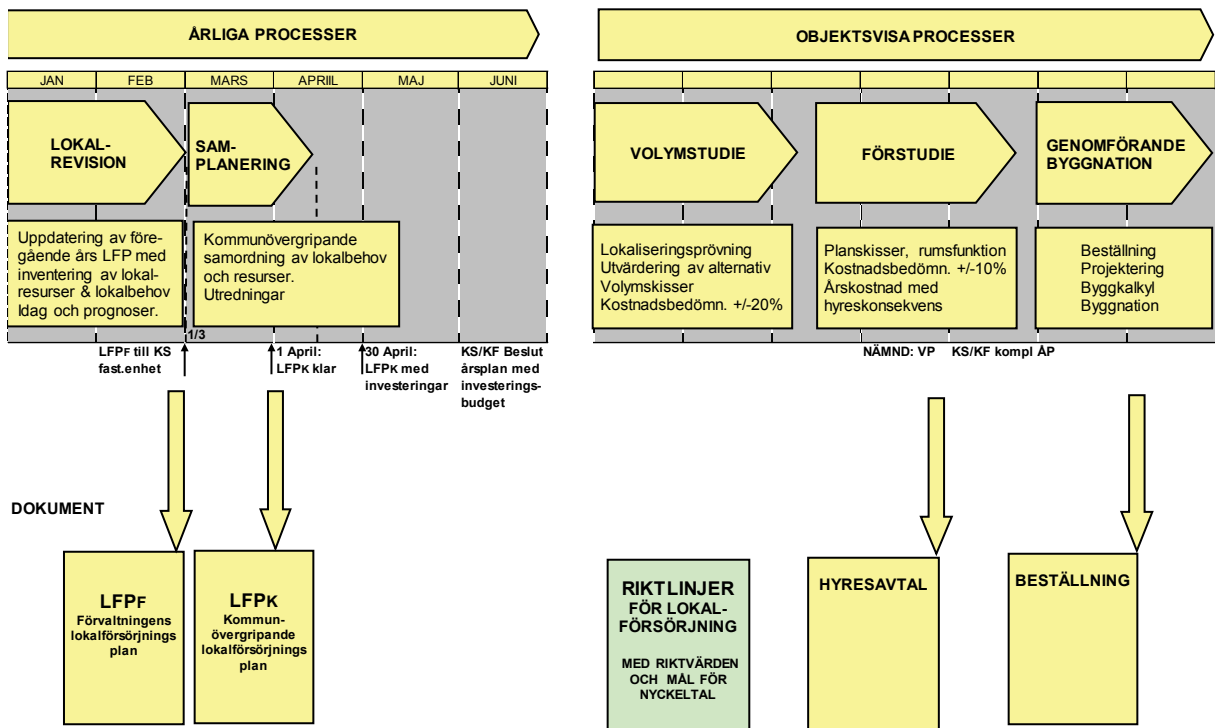
Eskilstuna Kommunfastighet AB ansvarar för projektledning efter uppdrag från förvaltningarna/nämnderna samt för att fortlöpande redovisa projektets ekonomiska utfall och eventuella avvikelser under projektets gång till Kommunledningskontorets fastighetsfunktion. Samt för att slutredovisa det ekonomiska utfallet efter slutbesiktning till beställaren.

7

Bilagor

Bilaga 1.

Årsöversikt lokalförsörjning



Bilaga 2.

Beslutsmatris

ÅTGÄRD	KF	KS	KS fastigh. enhet	Nämnd	Förvalt. Chef delegat	Förvaltning	Kfast
Lokalrevision - LFP f							
Tillhandahåller standardiserade blanketter och listor över lokaler och samordnar förvaltningarnas lokalrevisioner			X				
Tillhandahålla ritningar via Hyperdoc							X
Inventering av lokaler						X	
Beskrivning av lokalbehov						X	
Förslag till lokalförsörjningsplan (LFP)					X		
Beslut om LFP				X			
Administrera lokalbank			X				
Lämna tomma lokaler til lokalbank					X		
Samplanering - LFP k							
Sammanställa kommunövergripande LFP			X				
Sammanställa vilka investeringar som LFP innebär			X				
Beslut om kommunövergripande LFP i samband med årsplan	X	X					
Ge förslag på flytt till lediga lokaler i lokalbanken			X				
Lokalprojekt - Volymstudie							
Specificera behov och beställa Volymstudie via KCLK						X	
Kalla/genomföra Volymstudie och beställa (normalfallet av Kfast)			X				
Efter beställning projektleda							X
Kostnadsbedömningar +/-20 % osäkerhet							X
Utvärdera och förorda val av alternativ						X	
Besluta om val av alternativ utifrån kommunkoncernens bästa			X				
Lokalprojekt - Förstudie							
Ta fram underlag och beställa Förstudie (normalfallet av Kfast)						X	
Kvalitetssäkra beställningen av Förstudien			X				
Genomföra beställd Förstudie							X
Kostnadsbedömningar +/-10 % osäkerhet, kalkyler							X
Beräkna årskostnad med hyreskonsekvens							X
Upprätta tidplan (i samarbete med Förv)							X
Hyresavtal							
Teckna/förlänga hyresavtal (hyresgäst) för belopp upp till 1 mnkr					X		
Teckna/förlänga hyresavtal (hyresgäst) för belopp över 1 mnkr			X		X		
Teckna hyresavtal som hyresvärd mot förvaltning samt som hyresgäst mot extern fastighetsägare.							X
Genomförande							
Projektledning							X
Kravspecifikation						X	
Lokalprogram							X
Beställa projektering			X				
Projektering							X
Medverka vid projekteringsmöten						X	
Godkänna projektering						X	
Myndighetskontakter, bygglov etc							X
Upphandling och redovisa förslag till beställning							X
Beställa entreprenad			X				
Byggledning, kontroll och besiktning							X
Medverka vid byggmöten						X	
Sakattera fakturor							X
Förattestera fakturor						X	
Utbetalningsattest av fakturor			X				



**Eskilstuna
kommun**