

§ 284

Revidering av riktlinjer för lokalförsörjning (KSKF/2017:548)

Beslut

Förslag till kommunfullmäktige

1. Riktlinjer för lokalförsörjning, enligt bilaga tillhörande ärendet, godkänns.
2. Riktlinjer för lokalförsörjning beslutade av kommunfullmäktige den 23 april 2015, § 95 upphör att gälla.

Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret har inkommit med en skrivelse i ärendet daterad den 7 november 2017. Av skrivelsen framgår bland annat att kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 23 april 2015, § 95. Kommunledningskontoret har arbetat fram förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn för fastighetsfrågor.

Riktlinjer för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Här beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.

Det nya förslaget innebär:

- Utbyggnadstakten för kommunens verksamhetsfastigheter skall redovisas i en tidplan med objekt och kostnadsbedömningar.
- Lokalförsörjningsplanen skall samordnas med bostadsbyggnationen.
- Kommunledningskontoret fastighetsenhet får en samordnade och ledande roll i planering, prioritering och genomförande av lokalförsörjningsplanen.
- Konceptbyggnader med standardiserade planlösningar skall utvecklas för att få en effektivare process vid utformningen av verksamhetsbyggnaderna.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarnas och Eskilstuna Kommunfastigheter AB:s representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Kommunstyrelsen

Revidering av riktlinjer för lokalförsörjning

Förslag till beslut *Förslag till kommunfullmäktige*

1. Riktlinjer för lokalförsörjning enligt bilaga tillhörande ärendet godkänns.
2. Riktlinjer för lokalförsörjning beslutade av kommunfullmäktige den 23 april 2015, § 95 upphör att gälla.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 23 april 2015, § 95. Kommunledningskontoret har arbetat fram förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn för fastighetsfrågor.

Riktlinjer för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Här beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.

Det nya förslaget innebär:

- Utbyggnadstakten för kommunens verksamhetsfastigheter skall redovisas i en tidplan med objekt och kostnadsbedömningar.
- Lokalförsörjningsplanen skall samordnas med bostadsbyggnationen.
- Kommunledningskontoret fastighetsenhet får en samordnade och ledande roll i planering, prioritering och genomförande av lokalförsörjningsplanen.
- Konceptbyggnader med standardiserade planlösningar skall utvecklas för att få en effektivare process vid utformningen av verksamhetsbyggnaderna.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarnas och Eskilstuna kommunfastigheters representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

Förslaget bidrar till en mer professionell och effektiv lokalförsörjning på ett långsiktigt miljömässigt och kostnadseffektivt sätt.

Det nya dokumentet (se bilaga tillhörande ärendet) ersätter riktlinjer för lokalförsörjning beslutade av fullmäktige den 23 april 2015, § 95.

Beslutet skickas till:

Samtliga nämnder och bolag, för kännedom

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Pär Eriksson
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör



Eskilstuna
kommun

Riktlinjer
för

Lokalförsörjning



**FÖRSLAG TILL REVIDERADE
RIKTLINJER KS 2017-11-28**

Vision
Eskilstuna
– den stolta Fristaden

Riktlinjer antagna av kommunfullmäktige 2015-04-23

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 kommunnivå. 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 kommunkoncernens 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.

BEGREPPSLISTA

- KLK - Kommunledningskontoret, Fastighet- och exploateringsenheten
- Förvaltning – Lokalhyresgäst
- Investering – Ny, om- eller tillbyggnad beställd av KLK som påverkar hyresgästens hyra
- Hyreskonsekvens – Uppställning över kostnader i investeringsprojekt och hur de påverkar hyran
- LFP_F – Förvaltningarna förslag till lokalförsörjningsplan
- LFP_K – KLKs kommunövergripande lokalförsörjningsplan
- Byggnation som belastar driftbudget – ombyggnad som beställs och bekostas direkt av hyresgäst

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 60-120 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 9-12 lägenheter samt gemensamhetsutrymmen. Lägenheternas storlek ska vara 30-35 kvadratmeter boarea (BOA). 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.

Kommunledningskontoret 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 kommunledningskontoret 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 kammungemensamma 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 planerar och stödjer förvaltningarnas lokalrevisionsarbete och 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 med utbyggnadstakten (objekt med platser och tidplan) delges kommunledningskontoret senast 1 januari årligen på en standardiserad mall.

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. Lokalförsörjningsplanen, LFPK, samordnas med kommunens bostadsbyggnation.

Kommunledningskontoret ansvarar för samordning och prioritering av lokalanvändningen och investeringar för kommunkoncernens bästa. Den kommunövergripande Lokalförsörjningsplanen (LFPK) redovisas som underlag till årsplanen. Den beslutade lokalförsörjningsplanen används i planeringen så att behovet av tomtmark kan tillgodoses i ett tidigt skede. Planeringen sker i samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen. Varje projekt ska genomföras med konkurrensutsättning.

Förvaltningarna deltar i dialog om samplanering av lediga ytor och behov i det samlade lokalbeståndet. Förvaltningarna följer kommunens bostadsbyggnation för att beräkna behovet av kommunal service.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB bistår kommunledningskontoret 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 verksamhetsfastigheterna 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.

Konceptbyggnader

Vid nybyggnation ska erfarenheter från tidigare projekt utvärderas och dokumenteras. Med dokumenterad kunskapsåterföring projekteras standardiserade "Konceptbyggnader" som tillvaratar de goda erfarenheterna. Med konceptbyggnader förenklas arbetet med volymstudier, förstudier, projektering och byggnation vilket innebär vinster för såväl tidsåtgång, kostnader och kvalitetssäkring. Konceptbyggnader skall finnas för gruppboenden, äldreboenden och förskolor med möjlighet att upphandla i serier och tillsammans med andra kommuner.

Helhetssyn

För varje lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas och konsekvenserna för dessa utredas. Grunden vid val av placering är att valet möjliggör en konkurrensutsättning. 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 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 kommunledningskontoret.

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 vid hyra av befintliga lokaler. Vid hyra av nybyggnationer eller större ombyggnader görs en individuell bedömning.
- 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 filmappt 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 fastighetsenhet.

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 kontrasieras.

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.

Kommunledningskontoret är beställare och företrädare kommunen som beställare och beslutsfattare i alla volymstudier och förstudier avseende projekt som bedöms överstiga 3 mnkr. Kommunledningskontoret ansvarar för utvärderingen av olika alternativ för lokalprojekt utifrån koncernperspektivet samt lämnar förslag till beslut. Kommunledningskontoret har uppsikt över att förhyrningar sker i enlighet med fastställda principer samt att dessa följer den kommunövergripande lokalförsörjningsplanen. Kommunledningskontoret godkänner och kontrasierar kontrakt där hyresbeloppet överstiger 1 mnkr (ej ägda av kommunen). Förlängning av befintliga hyresavtal, där kommunen ej är fastighetsägare, godkänns av kommunledningskontoret i samband med den årliga lokalrevisionen.

Förvaltningarna ansvarar för verksamhetens behov och underlag samt medverkar i volym- och förstudiearbetet. Underlag för kostnadsbedömning tas vid behov fram i samråd med Eskilstuna Kommun- fastigheter AB. Förvaltningen tecknar hyreskontrakt i enlighet med fastställda principer för förhyrningar. Kopia på ingångna hyresavtal skickas till kommunledningskontoret.

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 och projektuppföljning

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.

Större projekt skall utvärderas efter slutförd byggnation.

Kommunledningskontoret ansvarar för och beställer projektering, byggnation och ändringar under projektets gång (efter samråd med förvaltning) för projekt avseende investeringar (som ger hyreskonsekvens).

Kommunledningskontoret ansvarar för uppföljning av projektets ekonomi i förhållande till beslutad investeringsbudget efter redovisning från Eskilstuna Kommunfastigheter AB.

Förvaltningarna godkänner hyreskonsekvens med årskostnader och 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 (normalt 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
ikt
lokal
försörjning
med ny
processkarta**

Årsöversikt med ny processkarta.

BESLUTSMATRIS

Bil 2

ÅTGÄRD	KF	KS	KLK	Nämnd	Förvaltningschef/Delegat	Förvaltning	Kfast
Helhetsansvar och kommunkoncernnytta			X				
Lokalrevision - LFPf							
Tillhandahåller standardiserade blanketter och listor över lokaler och samordnar förvaltningarnas lokalrevisioner			X				
Tillhandahålla ritningar via digitalt ritningsarkiv							X
Inventering av lokaler						X	
Beskrivning av lokalbehov						X	
Förslag till lokalförsörjningsplan (LFP) i samråd med fastighetsenheten					X		
Beslut om LFP				X			
Administrera lokalbank			X				
Lämna tomma lokaler till lokalbank					X		
Samplanering - LFPk							
Sammanställa kommunövergripande LFP			X				
Samordna och prioritera utbyggnad med investeringar			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						X	
Beställa (normalfallet av Kfast) och vara beställarrepresentant			X				
Efter beställning projektleda/samordna underkonsulter							X
Medverka i volymstudiearbetet (efter behov/storlek på projektet)			X			X	X
Kostnadsbedömningar +/-20 % osäkerhet							X
Utvärdera och förorda val av alternativ						X	
Besluta om val av alternativ utifrån kommunkoncernens bästa			X				
Vid behov begära planbesked efter lokaliseringsprövning av			X				
Lokalprojekt - Förstudie							
Ta fram underlag utifrån verksamhetens behov och lämna till						X	
Beställa (normalfallet av Kfast) och vara beställarrepresentant			X				
Medverka i förstudiearbetet (efter behov/storlek på projektet)			X			X	X
Efter beställning projektleda/samordna underkonsulter							X
Kostnadsbedömning +/-10 % osäkerhet, kalkyl, hyreskonsekvens							X
Upprätta tidplan (i samarbete med Förv)							X
Beslut om val av alternativ			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							
Godkänna årskostnader enligt hyreskonsekvens på					X		
Beställa projektering			X				
Projektledning							X
Kravspecifikation						X	
Lokalprogram							X
Projektering							X
Medverka vid projekteringsmöten						X	
Godkänna projektering						X	
Myndighetskontakter, bygglov etc							X
Upphandling och redovisa förslag till beställning							X
Godkänna årskostnader enligt hyreskonsekvens på upphandling						X	
Beställa entreprenad			X				
Byggledning, kontroll och besiktning							X
Medverka vid byggmöten						X	
Saktestera fakturer							X
Förattestera fakturer						X	
Utbetalningsattest av fakturer			X				



§ 95 Revidering av riktlinjer för lokalförsörjning (KSKF/2015:148)

Beslut

Förslag till revidering i dokumentet riktlinjer för lokalförsörjning antas.

Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret har inkommit med en skrivelse i ärendet daterad den 18 mars 2015. Av skrivelsen framgår bland annat att en processkartläggning av kommunens lokalförsörjning har genomförts. Resultatet är en processkarta som beskriver förändringar jämfört med nuläget för processen gällande lokalförsörjning. En mängd förslag till förbättringar har identifierats. Några av de högst prioriterade förbättringsförslagen kräver ändringar av nuvarande ”Riktlinjer för lokalförsörjning”.

Gällande ”Riktlinjer för lokalförsörjning” antogs av kommunfullmäktige i september 2011. Den ovan beskrivna processkartläggningen medför att dokumentet måste revideras i vissa delar då förändringar föreslås vad gäller begrepp, roller och ansvar.

Införa volymstudie samt anvisningar och mall för denna.

Definition: Volymstudie är första steget att beskriva lokalernas omfattning och placering på marken. Lokalerna beskrivs utifrån generella behovstermer såsom antalet lägenheter, kvadratmeter-bostäder, verksamhetslokaler och antalet våningsplan. Samordning av bostad/lokalbehov från flera förvaltningar sker i volymstudien för att vinna synergieffekter.

Idag ingår volymstudien som en del i förstudien som beställs och betalas av respektive förvaltning. Nackdelarna med detta är att olika alternativ inte alltid utreds samt att flera förvaltningars behov av lokaler inte samordnas. Exempelvis kan äldreboende och förskola med fördel samutnyttja tillagningskök och andra funktioner som båda verksamheterna har behov av.

Genom att gå direkt in i en förstudie, som är mer fördjupad och detaljerad, är risken även stor för förgävesarbete. Detta innebär en tidig låsning av projektet med begränsningar i möjligheten att förändra. Förändringar som måste göras blir

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

kostsamma och värdefull tid går till spillo. Ibland måste hela försstudier göras om med stora kostnader som följd och tidplaner som försenas.

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

Volymstudiearbetet startar med att berörda förvaltningar arbetar fram ett underlag till en volymstudiebeställning. Detta underlag klargör förvaltningens behov.

Respektive förvaltning beställer volymstudie av kommunledningskontorets fastighetsfunktion som samordnar de olika beställningarna och ansvarar för att i sin tur anlita/kalla berörda förvaltningar och Eskilstuna Kommunfastigheter AB till ett gemensamt volymstudiearbete. Detta gäller samtliga volymstudier.

Med en volymstudie finns möjligheten att göra ändringar och pröva alternativ utan större kostnader. Genom att i ett tidigt skede välja inriktning med jämförande kostnadsbedömningar i valet av alternativ säkerställs en kostnadseffektiv lokalplanering. Volymstudien resulterar i en bedömning av investeringens storlek med en säkerhet om cirka +/- 20 procent som ligger till grund för tidiga investeringsbedömningar i årsplanen.

Volymstudien ligger till grund för att kunna prioritera och besluta vilket alternativ som kommunen vill gå vidare med och göra en förstudie på. Införandet av volymstudie medför att anvisningar tas fram. Det arbetet har påbörjats av kommunledningskontorets fastighetsfunktion.

Syftet med volymstudien är att belysa olika alternativa lösningar och placeringar för större ny- till och ombyggnad av byggnader/lokaler med dess olika för- och nackdelar. Vid byggnationer som bedöms kräva investeringar på 10 miljoner kronor eller mer ska alltid volymstudie och förstudie genomföras.

Genom samordning av olika verksamheters lokaler i detta tidiga planeringsskede 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.

Samtliga förslag bedöms rymmas inom befintliga ekonomiska ramar.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Genomförda förslag förväntas bidra till ännu effektivare byggnationer både vad gäller energihushållning, investeringar och långsiktigt låga driftkostnader för kommunens ägda fastigheter.

Kommunstyrelsen föreslår i beslutet från den 7 april 2014 § 73, att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunledningskontorets förslag.

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen/kommunledningskontoret Torsten Gustafsson
Eskilstuna Kommunföretag AB

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------