



Policy för lokalförsörjning och projektinvesteringar

POLICY

Typ av styrdokument	Policy
Beslutsinstans	Kommunfullmäktige
Fastställd	2021-06-28
Diarienummer	KS 2020/497
Giltighetstid	Fr.o.m. 2021-07-15 och tills vidare
Dokumentet gäller för	Samtliga nämnder och förvaltningar i kommunen
Dokumentansvarig	Kommundirektören
Tidpunkt för aktualitetsprövning	En gång per mandatperiod eller vid behov

Innehåll

1. Inledning.....	4
2. Syfte.....	4
3. Styrprinciper för lokalförsörjning.....	4
4. Lokalförsörjningsprocess	5
5. Projektinvesteringsprocess	6
6. Inköp av fastighet	8
7. Förhyrning av externa lokaler	8
8. Outnyttjade fastigheter	8
9. Byggnadsinvesteringar utanför flerårsplan.....	9
10. Finansiering av lokalförsörjning.....	9

1. Inledning

Denna policy behandlar vilka styrprinciper som gäller för lokalförsörjning inom Falköpings kommun. Policyn förtydligar även hur processen går till gällande beslut om projektinvesteringar. Med projektinvesteringar i denna policy avses kommunens byggnadsinvesteringar samt övriga större investeringar, såsom anläggningar, som ska ingå i kommunens flerårsplan under projektinvesteringar.

Denna policy omfattar inte kommunens mark- och exploateringsinvesteringar.

Tekniska nämnden får i uppdrag att ta fram och besluta om riktlinjer för hyressättning utifrån en självkostnadshyra på objektsnivå.

2. Syfte

Denna policy syftar till att fastställa de grundläggande principer som ska vara vägledande för lokalförsörjningen. Policyn fungerar som ett komplement till andra styrdokument och syftar också till att säkerställa att det finns tydliga processer för planering och samordning i lokalförsörjningsfrågor samt att det finns en tydlig struktur för beslut kring projektinvesteringar och lokalförsörjning.

3. Styrprinciper för lokalförsörjning

Lokalförsörjning är en övergripande process som syftar till att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Falköpings kommuns verksamheter utifrån flerårsplanens budgetramar. Lokalförsörjning innefattar resursplanering av ägda och externa lokaler samt projektinvesteringar.

Den strategiska lokalförsörjningsprocessen styrs av följande principer:

- **Långsiktig planering.** Lokalförsörjning ska utgå ifrån en långsiktig planering som skapar förutsättningar för att ta genomtänkta och ekonomiskt hållbara beslut.
- **Helhetssyn.** Lokalförsörjning ska präglas av en helhetssyn där Falköpings kommuns bästa ska vara vägledande.
- **Lokaleffektivitet.** Lokalförsörjning ska leda till bästa möjliga nyttjande av lokalerna över tid.
- **Kommunalt ägande av byggnader.** Lokalbehov ska i första hand tillgodoses inom ägda fastigheter, i andra hand genom lokaler inom kommunala bolag och i sista hand hos externa ägare.

4. Lokalförsörjningsprocess

– från lokalförsörjningsbehov till beslut om projektinvestering i flerårsplan



Kommunens långsiktiga behov av projektinvesteringar ska utgöra en del av Falköpings kommuns budgetförutsättningar.

Lokalförsörjningsbehov

Verksamheternas lokalförsörjningsbehov lämnas av respektive förvaltning till kommunens lokalstrateg. Information om behoven ges till respektive nämnds arbetsutskott av förvaltningschef. Lokalförsörjningsbehov överlämnas med god framförhållning, dock senast i september månad, två år före det år behovet önskas tillgodosett.

Kommunövergripande lokalgrupp

Kommundirektören utser och ansvarar för den kommunövergripande lokalgruppen. Lokalgruppens uppdrag är att prioritera och bereda underlag på förvaltningarnas behov av projektinvesteringar. Lokalgruppen ska i februari, ett år före aktuell flerårsplan, överlämna ett förslag på underlag till investeringsplan avseende projektinvesteringar till kommunstyrelsens arbetsutskott.

Beredning

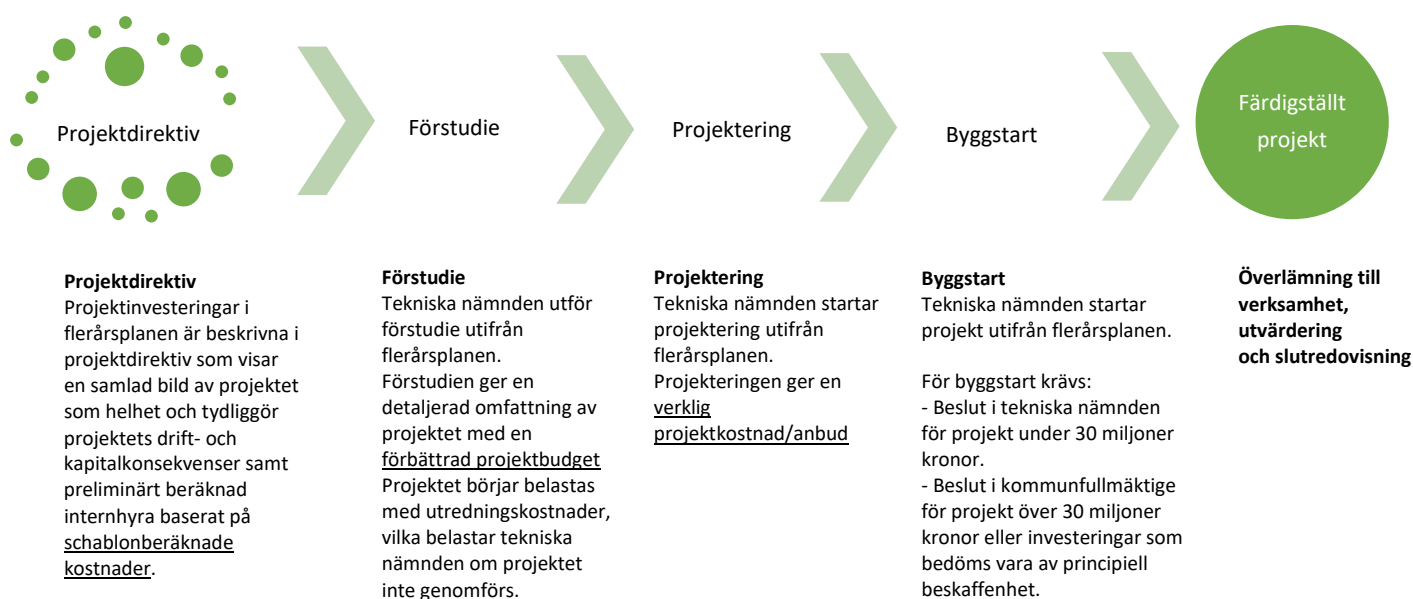
Den kommunövergripande lokalgruppens förslag på underlag till investeringsplan avseende projektinvesteringar överlämnas till kommunstyrelsens arbetsutskott i februari året före aktuell flerårsplan.

Flerårsplan

Kommunfullmäktige beslutar i oktober om kommande flerårsplan. I flerårsplan framgår beslutade projektinvesteringar och prioriterade framtida utredningar. Tekniska nämnden startar därefter projektinvesteringar enligt projektprocessen nedan i avsnitt 5.

5. Projektinvesteringsprocess

– hur ett projekt genomförs



Projektdirektiv

Fastighetsavdelningen tar tillsammans med berörda förvaltningar fram projektdirektiv. Ett projektdirektiv är en tidig utredning som visar en samlad bild av projektet som helhet och tydliggör berörda nämnders schablonberäknade kostnader samt påföljande drift- och kapitalkonsekvenser. Förutsättningar för eventuella rivningsbehov av byggnader i projektet tydliggörs. Projektdirektiv ingår i det förslag på underlag till investeringsplan som lokalgruppen överlämnar till kommunstyrelsens arbetsutskott.

Förstudie och projektering

Tekniska nämnden utför förstudier och startar projektering av de projektinvesteringar som fastställts av kommunfullmäktige i flerårsplanen. Projekteringen ger en verklig projektkostnad/anbud. Tekniska nämnden erhåller budget för kostnader avseende utredningar/ förstudier som inte är aktiveringsbara och därmed utgör en driftskostnad.

Byggstart

Tekniska nämnden beslutar om startbesked för projektinvesteringar, vilka beräknas uppgå till maximalt 30 miljoner kronor. Större projektinvesteringar, vilka beräknas uppgå till över 30 miljoner kronor, samt investeringar som bedöms vara av principiell beskaffenhet, lyfts av tekniska nämnden till kommunfullmäktige för beslut om startbesked. I tekniska nämndens beslutsunderlag om startbesked ska projektets sammanlagda kapital-, drift- och verksamhetskonsekvenser samt berörd nämnds tillkommande internhyra framgå.

Rivningsärenden i projektinvesteringar i flerårsplanen

Tekniska nämnden beslutar om att skicka rivningsärenden, som ingår i projektinvesteringar vilka ingår i kommunens flerårsplan, till byggnadsnämnden för beslut om rivningslov.

Denna policy omfattar inte rivningsärenden avseende strategiska exploateringsfastigheter. För rivningsärenden som inte ingår i en projektinvestering i flerårsplanen se avsnitt 8 – outnyttjade fastigheter

Finansiering av rivningsärenden (oavsett om det gäller rivningar vilka ingår i projektinvesteringar som ingår i flerårsplanen eller rivningar avseende outnyttjade byggnader) tas ur driftsbudgeten på tekniska nämnden (upp till 1 miljon kronor per år). Kostnader överstigande 1 miljon kronor per år får tas av centrala medel, särskilt beslut krävs i kommunstyrelsen. Utrangeringskostnader (nedskrivning av bokfört värde) tas ur centrala medel.

Avvikelse i projekt efter startbesked

Vid avvikelser i projektinvesteringar, vilka överstiger de budgeterade kostnaderna med mer än 10 %, lyfts ärendet genom tekniska nämnden till kommunfullmäktige. Avvikelse under 1 miljon kronor hanteras i tekniska nämndens budget.

Avvikelse i projekt före startbesked

Avvikelse i ej påbörjade projekt kan, om det är möjligt, hanteras i budgetarbetet för kommande flerårsplan och måste inte lyftas separat till kommunfullmäktige.

Rapportering

Tekniska nämnden ska tre gånger per år redovisa statusrapporter för pågående projekt för kommunstyrelsen i samband med delårsrapport. Vid avslutade projekt över 30 miljoner kronor, samt investeringar som bedöms vara av principiell beskaffenhet, ska en slutrapport anmälas till kommunfullmäktige som ett enskilt anmälningsärende.

Detaljplan

Om en detaljplaneändring behöver göras innan en investering kan genomföras ska tekniska nämnden föreslå kommunstyrelsen att föreslå byggnadsnämnden att starta detaljplanarbetet. I projekt där ny detaljplan krävs behöver tidsplaner sättas med hänsyn till detaljplaneprocessen.

6. Inköp av fastighet

Inköp av fastigheter till Falköpings kommun ska ske av kommunstyrelsen. Identifierar tekniska nämnden ett behov av att köpa in en fastighet ska behovet anmälas till kommunstyrelsen.

Inköp av fastighet för kommunalt verksamhetsbehov ska föregås av en besiktning och en värdering utförd av extern värderingsperson samt en besiktning av representant från fastighetsavdelningen.

Denna policy omfattar inte inköp av strategiska exploateringsfastigheter.

7. Förhyrning av externa lokaler

Tekniska nämnden förhandlar och tecknar avtal med externa hyresvärdar på uppdrag från beställande nämnd. Internhyresavtal tecknas därefter med beställande nämnd. Hyreskostnaden finansieras inom beställande nämnds ram.

8. Outnyttjade fastigheter

För fastigheter, vilka inte är aktuella för kommunal verksamhet inom Falköpings kommun ska följande alternativ övervägas:

- Fastigheter vilka till fullo hyrs ut av kommunen till externa aktörer bör säljas till kommunalt bolag eller extern aktör.
- Fastigheter som innehåller stora bokförda värden bör säljas.
- Fastigheter som inte kan säljas bör rivas.

Tekniska nämnden beslutar om att överlämna ärenden rörande internt outnyttjade fastigheter till kommunstyrelsen för beslut om avyttring, rivning eller annat. I tekniska nämndens underlag/beslut ska byggnadens skick beskrivas samt kostnader för rivning av byggnaden, återställande av mark, kapital- och driftkonsekvenser, restvärde samt finansiering framgå.

Kommunstyrelsen beslutar om intentionen med byggnadens framtida användning. Vid beslut om rivning föreslår kommunstyrelsen tekniska nämnden att ansöka om rivningslov och om lov ges utföra rivningen. Tekniska nämnden söker rivningslov av byggnadsnämnden för rivningar. Byggnadsnämnden gör en oberoende prövning av rivningslovet. Byggnadsnämnden prövar rivningslov utifrån sitt ansvar för myndighetsutövning enligt PBL, vilket kan innebära att en byggnad måste bevaras och därför inte får rivas.

Vid beslut om rivning tas utrangeringskostnader (nedskrivning av bokfört värde) ur centrala medel. Rivningskostnader (oavsett om det gäller rivningar vilka ingår i projektinvesteringar som ingår i flerårsplanen eller rivningar avseende outnyttjade byggnader) upp till en miljon kronor per år tas ur tekniska nämndens ram, kostnader därutöver tas ur centrala medel. I tekniska nämndens ram ska ingå medel för rivningskostnader.

9. Byggnadsinvesteringar utanför flerårsplan

Med byggnadsinvesteringar utanför flerårsplan avses behov av åtgärder i kommunens fastigheter som uppstår under innevarande budgetår och som av särskilda skäl inte kan skjutas på till nästkommande budgetår.

Beslut om genomförande av byggnadsinvesteringar utanför flerårsplan tas av tekniska nämnden och ska grundas på den berörda verksamhetens beställning samt tekniska nämndens drift- och investeringskalkyl.

Tekniska nämnden ges anslag i budget för byggnadsinvesteringar utanför flerårsplan. Investeringens drift- och kapitalkostnader belastar beställande nämnds internhyra.

Mindre verksamhetsanpassningar, med en kostnad under ett prisbasbelopp, utgör inte en investering och beslutas av beställande förvaltning och belastar beställande nämnds ram.

10. Finansiering av lokalförsörjning

Finansiering av projektinvesteringar vilka ingår i kommunens flerårsplan sker genom tekniska nämndens investeringsbudget. Tekniska nämnden debiterar respektive nämnd för projektinvesteringens driftskostnad (internhyra). I möjligaste mån kompenseras respektive nämnd för hyror i driftsbudgeten (budgetram) genom kommunfullmäktiges beslutade flerårsplan.

All övrig lokalförsörjning utanför flerårsplan som tillkommer under budgetåret (exempelvis externa förhyrningar, byggnadsinvesteringar och lokalanpassningar i såväl kommunens egna som externt förhyrda lokaler) finansieras inom beställande nämnds ram. Det innebär att beställande nämnd ansvarar för att säkerställa att det finns täckning för ökade driftkostnader.

Byggnadsinvesteringar ska projektredovisas. Projektets investeringsram kan eventuellt ombudgeteras mellan år. En analys om varför differensen uppkommit ska finnas med inför beslut om ombudgetering. Beslut om ombudgetering tas i kommunfullmäktige.