

Lokalförsörjningsstrategi

<i>Dokumenttyp</i> Strategi	<i>Diarienummer</i> 2025-21
<i>Beslutad av (dokumentägare)</i> Kommunfullmäktige	<i>Beslutsdatum och ev. paragraf</i> 2025-03-27 § 16
<i>Dokumentansvarig</i> Kommunchef	<i>Senast reviderad (datum)</i>
<i>Gäller för</i> Kommunkoncernen	<i>Giltig t.o.m. (datum eller tillsvidare)</i> Tillsvidare

Inledning

Behovet av kommunal service med tillhörande verksamhetslokaler förändras över tid. Med lokaler omfattas anläggningar och i förekommande fall bostäder som används för kommunal verksamhet såsom förskola, skola, kultur, fritid, särskilt boende, gruppboende, sociala bostäder, kontor mm.

För att verksamheterna ska ha tillgång till rätt lokaler måste utbudet vara anpassat till behovet. Samtidigt tar det vanligtvis lång tid att göra förändringar i lokalbeståndet då lokalerna är lägesfixerade, varaktiga och kapitalkrävande. Det behövs ett väl utvecklat arbetssätt med en långsiktig planering, tydliga principer och fungerande processer för att kontinuerligt kunna säkerställa ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt lokalbestånd i relation till det förväntade behovet, så kallad strategisk lokalresursplanering.

Syfte

Grundläggande syfte med lokalförsörjningsstrategin är att kommunkoncernen ska tillvarata sitt fastighetskapital effektivt och att våra verksamheter har ändamålsenliga lokaler idag och i framtiden.

Omfattning och avgränsningar

Strategin omfattar de lokaler som kommunen äger, hyr inom kommunkoncernen eller hyr in från externa fastighetsägare och hur strategiska vägval ska göras avseende framtida lokalbehov (lokalresursplanering). Vidare beskriver strategin översiktligt ansvarsfördelning mellan nämnder och bolag.

Ansvar

Respektive nämnd/bolag ansvarar för att implementera strategin och följa densamma i de delar som berör deras verksamhetsområden.

Strategi

Lokalerna ska bidra till att skapa hög produktivitet och kvalitet hos kommunens verksamheter. Lokalerna ska vara ändamålsenliga och effektiva och kunna anpassas efter det demografiska behovet. Samtidigt ska lokalerna säkerställa miljömässig hållbarhet, god energihushållning och en god arbetsmiljö.

Verksamheterna inom Hofors kommun ska i första hand nyttja lokaler i kommunkoncernens egna fastighetsbestånd i syfte att undvika onödiga vakanser inom kommunkoncernen. Lokaler ska så långt det är möjligt samutnyttjas av flera verksamheter. Om verksamheternas behov inte går att uppfylla inom eget fastighetsbestånd kan extern inhyrning, dvs att kommunen hyr lokaler från part utanför kommunkoncernen, prövas som ett alternativ.

För val av strategisk inriktning finns bedömningsgrunder för ägande och avyttring. De fastigheter som kommunen inte behöver äga, baserad på kriterierna i denna strategi, bör avyttras om det bedöms ge kommunen ett ekonomiskt mervärde och/eller minskad ekonomisk risk (kapitalrisk och verksamhetsrisk) jämfört med att äga fastigheten. I undantagsfall kan det finnas skäl än rent strategiska att äga fastigheter. Följande ska värderas:

- Långsiktigheten i verksamheten.
- Kärnverksamhetens volym och art i dagsläget och i framtiden.
- Bedömning av kostnadsutvecklingen i egen respektive externt ägande.
- Alternativ användning på ”öppna” marknaden.

Lokalbeståndet inom kommunkoncernen ska vara långsiktigt hållbara. Det ska finnas ett tydligt samband mellan teknisk livslängd och ekonomi för koncernens lokaler i syfte att bevara både faktiska och ekonomiska värden i lokalbeståndet.

Lokalförsörjningsprocess

Kommunens lokalbehov på kort och lång sikt beskrivs i en gemensam lokalförsörjningsplan.

Planen revideras årligen och är en del av lokalförsörjningsprocessen i budgetarbetet.

Det första steget i lokalförsörjningsprocessen är att göra en lokalrevision. Lokalrevision innebär inventering av befintliga lokalresurser och beskrivning av lokalbehov utifrån verksamheternas utveckling. Syftet med lokalrevisioner är att få ett samlat grepp om verksamheternas nuvarande och framtida behov av lokaler och om det tillgängliga beståndet motsvarar verksamhetens behov.

När respektive verksamhet har genomfört sin lokalrevision inleds en period med samplanering mellan verksamheterna och fastighetsägare. Syftet med samplaneringen är att samordna hela kommunens lokalbehov med kommunkoncernens lokalresurser. Målet är att arbeta fram en gemensam plan för framtiden, med underbyggda beslutsunderlag för exempelvis omflyttningar, om- och nybyggnader, in- och uthyrningar eller avvecklingar.

Under samplaneringsfasen sker en samordning och prioritering av inkomna önskemål och lokalbehov från respektive verksamhet. Arbetet med samplanering redovisas årligen i ett förslag till kommunövergripande Lokalförsörjningsplan som underlag inför beslut om budgetramar i juni.

Mindre investeringar

En mindre lokalanpassning är en åtgärd i en redan förhyrd lokal med ett totalt värde under fyra prisbasbelopp. En mindre verksamhetsanpassning genomförs under det aktuella budgetåret och ska inrymmas inom befintliga budgetramar för en nämnd. Om det kräver utökade

budgetramar för nämnden kan anpassningen först ske efter beslut om utökad ram från kommunfullmäktige.

Ansvarsfördelning

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar om ekonomiska ramar och ägardirektiv som är styrande för lokalförsörjningens utveckling.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ansvarar för den översiktliga planeringen av lokalförsörjningen och samordningen med samhällsbyggandet.

Nämnder

Nämnderna ansvarar för att ta fram en lokalbehovsprognos som ska beskriva nuvarande och kommande behov av förändringar.

Fastighetsbolag

Hoforshus AB ska, med beaktande av självkostnadsprincipen, tillhandahålla verksamhetslokaler åt kommunens verksamheter. Hoforshus AB ska, utifrån affärsmässiga principer tillhandahålla bostäder i enlighet med kommunens behov av bostäder för sociala ändamål.

Hoforshus AB ansvarar för att bolagets ägda och förvaltade mark, byggnader och anläggningar upprätthålls i enlighet med lagar, myndighetskrav och kommunfullmäktiges mål, direktiv och riktlinjer.

Samverkan

Nämnder, verksamheter, fastighetsbolags styrelse och operativ verksamhet ansvarar gemensamt för att lokalförsörjningen samverkas, planeras och genomförs utifrån en helhetssyn på kommunkoncernens totala behov och ekonomi.