



**MORA
KOMMUN**

Strategisk lokalresursplanering



Innehåll

Bakgrund.....	3
Syfte.....	3
Styrdokument inom området.....	3
Service	4
Uppföljning	4
Avveckling	8

Beslutsinstans:
Diarienummer:

Kommunfullmäktige 2021-12-20
2021/00474

Bakgrund

För att verksamheterna över tid ska ha tillgång till ändamålsenliga, hållbara och kostnadseffektiva lokaler måste utbudet vara väl anpassat till det långsiktiga behovet av lokaler.

De kommunala verksamheternas behov av lokaler varierar över tid. Samtidigt är fastigheter och lokaler trögrörliga i och med att de är lägesfixerade, varaktiga och kapitalkrävande. Det är kostsamt och tar lång tid att göra förändringar i lokalbeståndet. Underlag och analyser som leder fram till att en viss verksamhetslokal måste nyproduceras, omdisponeras, hyras in eller avvecklas måste därför vara väl genomarbetade. Det behövs ett väl utvecklat arbetssätt med en långsiktig planering och fungerande processer för att kontinuerligt kunna säkerställa ett ändamålsenligt lokalbestånd i relation till det förväntade behovet, så kallad strategisk lokalresursplanering.

Syfte

Det grundläggande syftet är att kommunen ska ha en hållbar, ändamålsenlig, attraktiv, tillgänglig, sund och säker verksamhetsmiljö som bidrar till hög produktivitet, minsta möjliga miljö- och klimatpåverkan samt en effektiv användning av kommunens resurser.

Kommunens mål innebär att den strategiska lokalresursplaneringen ska:

- Leda till en effektiv hushållning av kommunens resurser
- Säkerställa ett kontinuerligt arbete med att tillhandahålla produktiva och effektiva lokaler för kommunens verksamheter
- Bidra till en väl fungerande samverkan i lokalförsörjningsfrågor inom hela kommunförvaltningen och mellan verksamheter och bolag
- Vidmakthålla det egna fastighetsbeståndet hållbart över tid

Styrdokument inom området

- Riktlinjer för investeringar
- Nya villkor för internhyra
- Lokalförsörjningsplan
- Tekniska nämndens reglemente

Kommunens lokaler och bostäder

Verksamheterna ska, förutsatt att ändamålsenliga lokaler och bostäder finns tillgängliga, i första hand nyttja kommunens egna lokaler i syfte att undvika onödiga vakanser i det egna beståndet med tillhörande kostnader.

Verksamhetslokaler

Som en verksamhetslokal räknas kommunens egna och inhyrda lokaler där kommunen bedriver verksamhet inklusive verksamhetsanknutna bostäder, samt vissa kultur- och fritidsanläggningar.

Externa lokalhyresgäster

Till externa lokalhyresgäster räknas lokaler som upplåts till kommersiell eller offentligt finansierad verksamhet som inte är i kommunens egen regi.

Bostäder

Som bostad räknas ett hus, rum eller lägenhet där en eller flera människor bor stadigvarande.

Service

För fastighetsanknuten service är kommunens mål att tillhandahålla en enhetlig och samordnad service till ett bra pris. Servicen skall upphandlas via externa leverantörer för fastighetsskötsel och lokalvård.

Uppföljning

Planering och uppföljning av strategisk lokalresursplanering, lokalförsörjning och lokalanvändning ska dokumenteras genom att kommunen utarbetar en lokalförsörjningsplan.

Roller och ansvar

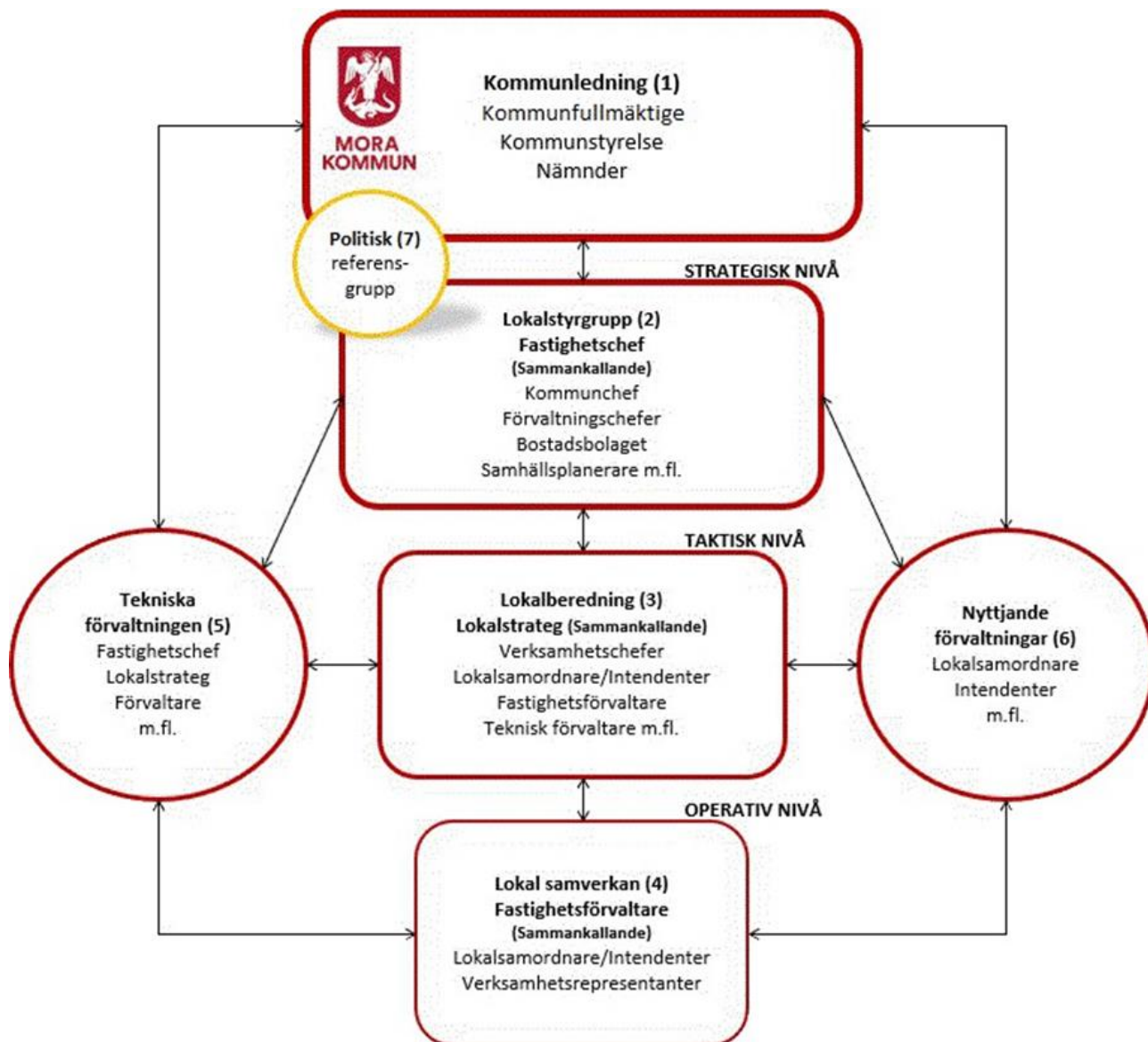
Relationen mellan lokalanvändarna – nyttjande förvaltningar och fastighetsägaren – tekniska förvaltningen, ska bygga på samarbete och samverkan med fokus på den totala kommunnyttan.

Styrmodell

Styrningen av kommunens lokalförsörjning utgår från kommunledningen (1) och det är kommunens nämnder som är beställare av resurser och lokaler till nyttjande förvaltningar (6). Kommunfullmäktige är högst beslutande organ.

Samordningen och samplaneringen mellan kommunledningen, nyttjande förvaltningar, avdelningar, bostadsbolag och tekniska förvaltningen sker i lokalstyrgruppen (2) som stöds av lokalberedningsgrupper (3). Parallellt med lokalstyrgruppen finns en politisk referensgrupp (7) som refererar till lokalresursplaneringen utifrån ett politiskt perspektiv. Lokal samverkan (4) i lokalfrågor för enskilda objekt eller samlingar av objekt sker ute i verksamheten på operativ nivå.

Lokalförsörjningen samordnas av tekniska förvaltningen (5) som upplåter lokaler och bostäder samt tillhandahåller fastighetsanknutna tjänster åt nyttjande förvaltningar.



Figur 1. Aktörer i kommunens styrning och samordning av lokalförsörjningen.

Kommunledningen (1)

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för styrningen och samordningen av kommunens långsiktiga försörjning av lokaler och service. Kommunstyrelsen beslutar om mål och riktlinjer för lokalförsörjningen och lokalanvändningen samt större investeringar och avtal enligt kommunfullmäktiges delegationsbeslut.

Nämnder för de olika verksamheterna beslutar om inriktning för verksamheten och verksamhetens lokalbehov i samverkan med kommunstyrelsen. Nämnden beslutar också om de resurser som ställs till verksamhetens förfogande genom den årliga budgeten.

Lokalstyrgruppen (2)

Lokalstyrgruppen arbetar på uppdrag av kommunstyrelsen och styr, samordnar och följer upp strategiska och principiella frågor som rör lokalresursplaneringen. Lokalstyrgruppen prioriterar mellan olika behov och önskemål och beslutar om förslag till lokalresursplan.

Sammanasättning - Lokalstyrgruppen utgörs av kommunchefen, kommunens förvaltningschefer och ekonomichef, fastighetschef och företrädare för kommunens bostadsbolag. Kommunens lokalstrateg är sammankallande i gruppen. Till gruppen kan flera andra funktioner adjungeras beroende på vilka frågeställningar som blir aktuella.

Beslutsmandat - kan antingen vila på den delegation som respektive deltagare har i sin befattning eller på ett direkt uppdrag från kommunstyrelsen till lokalstyrgruppen.

Arbetsområden - kan exempel på frågor som hanteras av lokalstyrgruppen:

- Fastställande av mål för att styra och följa upp kommunens lokalanvändning
- Fastställande av mål för att styra och följa upp kvaliteten och effektiviteten i kommunens lokalförsörjning
- Styrning och samordning av kommunens lokalresurser, inklusive samordning med kommunens fysiska planering, verksamhetsplanering, bostadsförsörjningen, investeringsplanering, ekonomiska planering, miljö- och energiplanering
- Fastställande av förslag till lokalresursplan
- Beslut om investeringar inom beslutad ram
- Strategiska överväganden och förslag i större lokalförsörjningsärenden som kräver investeringar, stora förhyrningar eller på annat sätt stora ekonomiska insatser
- Strategiska överväganden och förslag i ärenden som berör flera verksamheter, kräver samordning inom kommunen

Lokalberedningsgrupper (3)

Lokalberedningen svarar för samordning, planering, uppföljning och beredning av ärenden inför beslut i lokalstyrgruppen. I de fall ärenden enbart berör en enskild verksamhet kan kommunen ha en eller flera beredningsgrupper.

Sammansättning - Lokalberedningsgrupper representeras av förvaltningschef, verksamhetschef, intendent, lokalsamordnare och lokalstrateg. Vid behov kan också fastighetsförvaltare och enhetschefer ingå. Arbetet leds av ansvarig lokalstrateg eller av berörd fastighetsförvaltare.

Arbetsområden – exempel på arbetsområden som hanteras av lokalberedningsgruppen:

- Genomförande av lokalrevisioner och andra utredningar för att förbättra och effektivisera lokalförsörjningen och lokalanvändningen
- Upprättande av förslag till lokalresursplan
- Förslag till prioritering mellan olika behov och önskemål om lokaler
- Förslag till större förhyrningar
- Förslag till åtgärder för att effektivisera lokalanvändningen
- Förslag till förändringar i lokalbeståndet
- Förslag till åtgärder som kräver stora resursinsatser, organisatoriska förändringar, berör flera förvaltningar eller påverkar medarbetarnas arbetsmiljö
- Förslag som minskar energianvändning
- Förslag som minskar klimatpåverkan från fastigheter och lokalanvändning

Lokal samverkan (4)

Lokal samverkan i lokalfrågor för enskilda objekt eller samlingar av objekt sker ute i verksamheten på operativ nivå. Forumet löser frågor som rör den dagliga verksamheten som t.ex. aktuella lokalproblem, eventuella gränsdragningsproblem och driftstörningar.

Sammansättning

Lokal samverkan genomförs mellan fastighetsförvaltare eller lokalstrateg och företrädare för den nyttjande verksamheten.

Tekniska förvaltningen (5)

Tekniska förvaltningens uppdrag är att tillhandahålla fastigheter och lokaler, samt fastighetsanknutna servicetjänster åt kommunens verksamheter.

Ansaret omfattar även arbetsområdena lokalresursplanering och lokalförsörjning.

I arbetsområdet **lokalresursplanering** ingår att:

- Samordna kommunens lokalresursplanering
- Aktualisera kommunens lokalresursplan
- Genomföra lokalrevisioner och andra lokalutredningar för att undersöka lokalbehov, lokalanvändning och lokalkostnader

Planeringsarbetet samordnas av lokalstrateg som tillhör tekniska förvaltningens organisation. Lokalstrategen är sammankallande i lokalberedningen och leder arbetet med att upprätta och revidera kommunens lokalresursplan.

I arbetsområdet **lokalförsörjning** ingår att:

- Upplåta egna lokaler och bostäder till kommunens verksamheter
- Ansvara för kommunens externa in- och uthyrning av lokaler och bostäder
- Följa upp lokaler och bostäders ändamålsenlighet
- Följa upp kvaliteten i lokaler- och bostadsförsörjningen
- Följa upp kostnaderna för lokaler och bostäder
- Ansvara för anskaffning, anpassning, underhåll, vård och avveckling av fastigheter, lokaler och bostäder
- Tillhandahålla servicetjänster till kommunens verksamheter
- Upphandla fastighetsanknutna varor och tjänster från externa leverantörer
- Ansvara för säkerhet, larm och skalskydd i kommunens fastigheter

Verksamheten ska bedrivas så att kommunens kapitalbevarande krav tillgodoses och kommunens och myndigheters krav på säkerhet, kvalitet, kostnadseffektivitet, energihushållning och miljöpåverkan uppfylls.

Nyttjande verksamheter (6)

Nyttjande verksamhet ska redovisa sitt behov av lokaler och tjänster samt bära kostnaderna för nyttjade lokaler och överenskomna tjänster.

Nyttjande verksamhet medverkar aktivt i kommunens lokalresursplanering genom utsedd lokalsamordnare/intendent som samordnar nyttjarens behov, lokal samt bostadsärenden. Lokalsamordnare/intendent deltar både i lokalberedningsgruppen som i de lokala samverkansgrupperna.

Politisk referensgrupp (7)

Referensgruppen har i uppdrag att diskutera (referera) lokalförsörjningen utifrån ett politiskt perspektiv. De kan exempelvis lämna utredningsförslag och direktiv för lokalförsörjningen men även få underlag i aktuella och pågående projekt för diskussion och kommande beslut.

Avveckling

Fastigheter, lokaler och bostäder som inte behövs långsiktigt för kommunens verksamheter ska avvecklas. Undantag kan beviljas av kommunstyrelsen för fastigheter där det finns skäl för ett kommunalt ägande.



**MORA
KOMMUN**

