

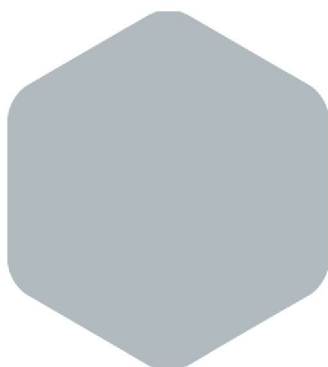
Principer för lokalförsörjning och lokalplaneringsprocess i Sundbybergs stad

Dokumenttyp: principer
Antaget av: kommunfullmäktige
Status: antaget 23-11-2020, § 401
Giltighetstid: gäller tills vidare

SUNDBYBERGS STAD



Diarienummer	KS-0626/2020
Tidpunkt för fastställande	Kommunfullmäktige den XX 2020, § XX
Dokumentansvarig	Ekonomichef
Intervall för aktualitetsprövning	Årligen
Tidpunkt för senaste revidering	
Relaterade styrdokument	Sundbybergs stads styrmodell



Innehåll

1. Principer för lokalförsörjning	4
- <i>Inledning</i>	4
- <i>Utgångspunkter för en hållbar lokalförsörjning</i>	4
- <i>Lokal- och fastighetsstrategi</i>	5
- <i>Ansvar</i>	5
- <i>Sundbybergs stads hyresmodell</i>	6
- <i>Lokalbanken</i>	6
2. Beskrivning av lokalplaneringsprocessen	8
- <i>Process för lokalplanering</i>	8



Principer för lokalförsörjning

Inledning

Detta dokument syftar till att säkerställa en ekonomiskt hållbar, resurseffektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning i Sundbybergs stad med ett hela staden-perspektiv. I första delen beskrivs de strategiska och styrande utgångspunkterna för stadens lokalförsörjning. I andra delen beskrivs Sundbybergs stads lokalplaneringsprocess.

Externa verksamhetsutövare

Vissa verksamhetsbehov kommer att lösas av att en extern huvudman bedriver verksamhet, antingen på uppdrag av en kommunal nämnd eller som huvudman. En extern verksamhetsutövare som ansvarar för sina egna lokaler omfattas inte av stadens principer för lokalförsörjning.

Utgångspunkter för en hållbar lokalförsörjning

Helhetssyn och koncernperspektiv

En professionell lokalförsörjning innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett såväl ekonomiskt som ekologiskt hållbart och resurseffektivt sätt. Med ett hela staden-perspektiv på lokalförsörjning ska samtliga nämnder och bolag samverka för kommunkoncernens¹ bästa.

Nämnder och bolag ska medverka i den långsiktiga och strategiska planeringen av stadens lokalbestånd. Detta innebär att aktivt söka möjligheter till en resurseffektiv lokalanvändning samt bidra till att föreslagna åtgärder beslutas och genomförs.

¹ Med kommunkoncernen menas här nämnder och bolag inom koncernen Sundbybergs stadshus AB

Lokal- och fastighetsstrategi

Stadens övergripande strategidokument för utveckling av stadens lokaler och fastigheter. Lokal- och fastighetsstrategin ska säkerhetsställa att den långsiktiga planeringen av stadens försörjning av verksamhetslokaler är hållbar, resurseffektiv och ändamålsenlig. Den ska innehålla övergripande strategisk inriktning för staden, riktlinjer för ägande och inhyrning av lokaler samt riktvärden och kvalitetskrav för stadens lokaler.

Lokal- och fastighetsstrategin beslutas av kommunfullmäktige.

Ansvar

Det övergripande ansvaret för lokalförsörjningen i Sundbybergs stad innehas av kommunstyrelsen. Men utförandet samt delar av ansvaret fördelas mellan flera olika instanser inom kommunkoncernen Sundbybergs stad. Alla aktörer ska tillsammans ta sitt eget ansvar och verka för en hållbar och resurseffektiv lokalförsörjning och lokalanvändning inom kommunkoncernen.

Kommunstyrelsen är fastighetsägare och stadens nämnder är hyresgäster till kommunstyrelsen. Externt inhyrda lokaler förhyr kommunstyrelsen genom andrahandsavtal från Lokalfastigheter i Sundbyberg AB.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen är fastighetsägare och ansvarar för framtagandet av stadens lokalförsörjningsplan samt att fastighetsägandet utförs i enlighet med stadens lokal- och fastighetsstrategi.

Kommunstyrelsen har ansvaret för att leda och samordna lokalplaneringen samt säkerställa att effektiva incitament, styrdokument och arbetssätt etableras inom nämndsorganisationen.

Kommunstyrelsen beställer alla verksamhetslokaler för den verksamhet som bedrivs i kommunal regi. Med utgångspunkt från lokal- och fastighetsstrategin ska kommunstyrelsen stödja nämnder och förvaltningar med sakkunskap för att uppnå en hög nyttjandegrad av lokalerna.

Nämnder

Nämnderna i Sundbybergs stad är ansvariga för att lyfta sina behov av lokaler, och att i samverkan med kommunstyrelsen och Lokalfastigheter i Sundbyberg AB delta i arbetet med lokalförsörjning. Nämnderna är vidare ansvariga för att en hög nyttjandegrad upprätthålls i nämndens lokaler.

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB är stadens fastighetsbolag för verksamhetslokaler, fastigheter och bostäder för vissa boendeformer. Lokalfastigheter i Sundbyberg AB har som uppgift att förvalta, hyra in samt

bedriva projektverksamheten avseende verksamhetslokaler till stadens olika verksamheter. Bolaget representerar även Staden vid ny-, om- och tillbyggnation. Lokalfastigheter i Sundbyberg ABs uppdrag regleras i bolagets ägardirektiv samt i ett avtal mellan staden och bolaget.

Sundbybergs stads hyresmodell

Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst framgår av en beslutad generell gränsdragningslista. För stadens interna kostnadsfördelning innebär detta att nämnderna själva ansvarar för fakturor gällande hyresgästens åtaganden, resterande kostnader faktureras som en internhyra. Värme och kyla ska ingå i internhyran. För mediakostnader, exempelvis vatten och el, ska nämnderna själva betala sin egen förbrukning.

Internhyran till nämnderna ska motsvara kommunstyrelsens budgeterade självkostnad för det aktuella objektet.

Egna lokaler och fastigheter

I hyran för stadens egna lokaler och fastigheter ingår kostnader för drift, underhåll och övriga övergripande kostnader som kommunstyrelsen har. Detta kan inkludera både interna och externa kostnader. Till detta läggs också de kapitaltjänstkostnader som staden har för lokalen eller fastigheten, bestående av avskrivningskostnader samt internränta.

Inhyrda lokaler

För verksamhetslokaler som ägs av andra aktörer än staden är Lokalfastigheter i Sundbyberg AB förstahandshyresgäst och kommunstyrelsen andrahandshyresgäst. Bolagets hyreskostnader gentemot externa aktörer påförs staden via andrahandshyresavtal. Övriga kostnader och ansvarsfrågor vid externa inhyrningar regleras i avtalet mellan staden och Lokalfastigheter i Sundbyberg AB.

För inhyrda avtal, där kommunstyrelsen är andrahandshyresgäst, ska avtalsvillkoren på andrahandsavtalet generellt vara samma som den mellan Lokalfastigheter i Sundbyberg AB (som är förstahandshyresgäst) och den externa hyresvärden. Dock kan avvikelser ske då stadens behov enligt lokalbehovsplan och marknadens utbud inte överensstämmer.

Lokalbanken

Syftet med lokalbanken är att få kännedom om oanvända lokalresurser inom staden och effektivisera lokalutnyttjandet. Lokalfastigheter i Sundbyberg AB och staden ska gemensamt ansvara för att kommunkoncernens kostnader för dessa lokaler, vilka det inte finns ett framtida behov av, kan minimeras.

Det kostnadsmissiga ansvaret för lokalbanken ligger hos kommunstyrelsen. Kostnader för lokaler registrerade i lokalbanken finansieras via ett årligt anslag från kommunfullmäktige.

Krav för att lokal ska hamna i lokalbanken:

- Frånträdande nämnd har inget långsiktigt behov
- Lokalen är tydligt avgränsad
- Lokalen är separat uthyrbar eller möjlig att frånträda
- Lokalen eller fastigheten är inte utav strategiskt värde eller innehav
- Lokalen är inte utav kulturhistoriskt värde
- Beslut i nämnd är fattat på att lämna lokalen till lokalbanken

Frånträdande nämnd kan ekonomiskt endast lämna lokaler en gång per år, i samband med stadens budget. Eventuella kostnader vid frånträde såsom städning och övriga tomställningskostnader sker enligt överenskommelse i varje enskilt fall. Särskilda överenskommelser ska dokumenteras skriftligt. Efter frånträde har kommunstyrelsen fritt förfogande över lokalen.



Beskrivning av lokalplaneringsprocessen

Lokalplaneringsprocessen beskriver processen från tidigt uttryckt behov från nämnderna, via omvärlds- och behovsanalyser, till stadens budget och beställning av verksamhetslokal. Processen används för stadens lokalplanering gällande nyproduktion, nya inhyrningar och större lokalanpassningar.

Process för lokalplanering



Befolkningsprognos

Befolkningsprognosen ligger till grund för uppstarten av respektive års lokalplaneringsprocess. Prognosen bygger på faktisk befolkning per års- och halvårsskifte och delas upp i stadsdel och åldersgrupp. Denna information kompletteras med en bostadsbyggnadsprognos, baserad på pågående detaljplaner och byggherrars planering. Per projekt redovisas antal bostäder med specifikation på antal rum. Tillsammans med information om pågående projekt, bygglovsansökningar samt antaganden om t.ex. in- och utflytt, antal boende och åldersgrupp per bostadstyp m.m. får staden en övergripande helhetsbild.

Lokalbehovsprognos

Lokalbehovsprognosen är nämndernas prognos av dess långsiktiga behov av lokaler till kommunstyrelsen. Utgångspunkt för underlaget är stadens befolkningsprognos per årsskiftet kompletterat med information om avgående lokaler för att få en helhetsbild av lokalbehovet. Underlaget ska beskriva nämndens totala lokalbehov på lång sikt (10–15 år) och ska även innefatta de behov som kan komma att uppfyllas av extern huvudman. Syftet är att ge ett underlag för fortsatt lokalplanering och underlag för arbete med mark/exploatering.

Nämnderna ansvarar själva för sin egen lokalbehovsprognos utifrån gemensamma mallar och i samråd med stadsledningskontoret. Hela Sundbybergs stads långsiktiga lokalbehov beskrivs sedan i en sammanfattande lokalbehovsprognos. Stadsledningskontoret initierar och leder arbetet med att sammanställa det totala behovet och ta fram lokalbehovsprognosen.

Planen revideras årligen och fastställs av kommunstyrelsen som ett underlag för den fortsatta lokalplaneringen och lokalförsörjningen.

Lokalförsörjningsplan

Utifrån lokalbehovsprognosen en tas stadens samlade lokalförsörjningsplan fram.

Lokalförsörjningsplanen fokuserar på åren i närtid (1–3 år) med utblick på längre sikt (4–10 år). I lokalförsörjningsplanen anges de projekt som avses lösa de angivna behoven samt de lokalprojekt som kommer utav större förändringar inom befintligt bestånd.

Lokalförsörjningsplanen är direkt kopplad till stadens drift- och investeringsbudget och är en viktig del i stadens långsiktiga planerings- och prognosarbete.

Kommunstyrelsen ansvarar för framtagandet av lokalförsörjningsplanen.

Planeringsförutsättningarna

I samband med beslut om Sundbybergs stads förslag till planeringsförutsättningar ska en preliminär lokalförsörjningsplan beslutas. Den preliminära lokalförsörjningsplanen går som en bilaga till planeringsförutsättningarna. Det färdigställda förslaget remitteras sedan ut för yttrande till nämnderna.

Konsekvenserna av lokalförsörjningsplanen avseende stadens lokaler och dess påverkan på både drift- och investeringsbudget under kommande planperiod ska vara upptagna i planeringsförutsättningarna.

Avvikelse­rapportering

En uppdatering av stadens befolkningsprognos kan göras under året. Utifrån den uppdaterade befolkningsprognosen tas en avvikelse­rapportering fram. I avvikelse­rapportering lyfts de skillnader som uppstått i både lokalbehovs­prognos och lokalförsörjningsplan upp och kommenteras. Avvikelse­rapporten är ett dokument på tjänstemannanivå.

Beslut om lokalförsörjningsplan

En definitiv lokalförsörjningsplan utifrån informationen i avvikelse­rapporteringen är sedan underlag till stadens budget avseende stadens framtida lokalförsörjningskostnader och investeringar. Lokalförsörjningsplanen är en bilaga till Sundbybergs stads budget. Budgeten beslutas i enlighet med stadens styrmodell.

När budgeten fastställs för respektive projekt kan kommunstyrelsen, via stadsledningskontoret, beställa de beslutade projekten av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB. Genomförandet av projektet ska ske i nära samarbete med verksamhetsdrivande nämnd.

Notera att projekt som löper över flera år kräver beslut i budget varje år för att kunna bedrivas i sin helhet. Även stadens andra styrdokument och reglementen behöver beaktas i framdriften av stadens lokalprojekt. Beställning av projekt kan ske i etapper och följer stadens principer för investeringar och delegationsordning. Till exempel sker för större projekt en uppdelning i beslut om förstudie respektive beslut om projektering och genomförande.