



FÖRFATTNINGSSAMLING

2022-12-15

Policy för fastigheter och lokaler

Antagen av kommunstyrelsen, § 22, 2021-03-04,

diarienummer: KS/2020:519, ansvarig: samhällsutvecklings- och näringslivskontoret

Reviderad: § 170, 2022-12-15, diarienummer: KS/2022:632



Innehållsförteckning

1	Om behovet av strategisk lokalplanering – inledning	3
2	Syfte	3
3	Fastighetsstrategiska mål	3
4	Styrdokument inom området	4
5	Aktiv mark- och fastighetsförsörjning	4
6	Ägande, inhyrning och förvaltande	4
6.1	Ägande	4
6.2	Internhyrning	4
6.3	Extern inhyrning	5
7	Roller och ansvarsfördelning	5
7.1	Kommunstyrelsens ansvar	5
7.2	Fastighetsenhetens ansvar	5
7.2.1	Teknisk förvaltning	5
7.2.2	Projektleda ny, till och ombyggnationer	6
7.2.3	Administrativ förvaltning	6
7.2.4	Årlig underhållsplan	6
7.3	Verksamhetsnämnders ansvar	6
8	Lokalförsörjningsprocess	8



1 Om behovet av strategisk lokalplanering – inledning

Nykvarns kommun är under tillväxt med stigande invånarantal, och behovet av kommunal service med tillhörande verksamhetslokaler kommer att öka de närmaste åren. Det handlar bland annat om förskolor, skolor, vårdboenden och idrottsanläggningar. För att verksamheterna över tid ska ha tillgång till ändamålsenliga 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 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 kallas strategisk lokalplanering.

En förutsättning för att en strategisk lokalplanering ska fungera på ett ändamålsenligt sätt är att det finns tydliga fastighetsstrategiska mål och ställningstaganden som redogör för hur kommunen i egenskap av fastighetsägare ser på sitt bestånd och hur kommunen uppnår ett effektivt lokalutnyttjande. Vidare måste det tydliggöras vem eller vilka som är ansvariga och har beslutsbefogenheter, samt vilka roller, rutiner och styrmedel som ska utnyttjas och i vilken prioritetsordning.

2 Syfte

Syftet med Nykvarns riktlinjer för fastigheter och lokaler är att säkerställa att verksamheterna får tillgång till ändamålsenliga lokaler, att kommunens lokaler utnyttjas kostnadseffektivt samt att det finns en långsiktig planering för lokalförsörjningen.

3 Fastighetsstrategiska mål

Kommunen ska ha:

- Ett mark- och fastighetsbestånd som bedöms vara av strategisk betydelse för kommunens långsiktiga ägande
- Miljömässigt hållbara fastigheter och lokaler med god inom- och utomhusmiljö
- En aktiv och kostnadseffektiv lokalförsörjning med stort inslag av affärsmässighet och strategisk långsiktighet
- Effektiva och anpassade lokaler som är dimensionerade och utformade efter verksamhetens behov



4 Styrdokument inom området

- Policy för fastigheter och lokaler samt lokalförsörjningsprocess (detta dokument)
- Strategisk lokalförsörjningsplan, antagen av KF i december 2020.
- Lokalplaner för respektive nämnd (upprättas årligen)
- Lokalhandbok Nykvarns kommun – med gränsdragningslistor, interna regler och ansvar.

5 Aktiv mark- och fastighetsförsörjning

Kommunen ska bedriva en aktiv mark- och fastighetsförsörjning för att säkerställa ett mark- och fastighetsbestånd som bedöms vara av strategisk betydelse för kommunens långsiktiga ägande.

Kommunen måste ha tillgång till markreserver för framtida behov. Kommunen ska samordna arbetet med översiktplan, detaljplaner, befolkningsprognos och verksamheternas lokalbehov för att strategiskt kunna fatta beslut om förvärv eller avyttring av fastigheter. När nya områden exploateras ska mark reserveras för framtida behov av lokaler för välfärdsservice, i linje med ovan nämnda styrdokument.

Kommunfullmäktige ska avsätta medel i exploateringsbudget för att möjliggöra för kommunstyrelsen att köpa mark för framtida behov. Rollfördelningen tydliggörs i kommunstyrelsens delegationsordning.

6 Ägande, inhyrning och förvaltande

Kommunen ska primärt äga fastigheter och lokaler som nyttjas för kommunal verksamhet.

6.1 Ägande

Kommunen ska i huvudsak äga de fastigheter som långsiktigt behövs för kommunens verksamheter, under förutsättning att detta är mest ekonomiskt fördelaktigt. Undantag kan beslutas av kommunstyrelsen för fastigheter som inte används i kommunal verksamhet men där det finns särskilda skäl för kommunens ägande, t ex att fastigheterna har ett kulturhistoriskt värde eller liknande.

6.2 Internhyrning

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

Om det uppstår ett förändrat lokalbehov hos verksamheten ska lokalerna i första hand förändras genom ombyggnad eller tillbyggnad. Nybyggnation eller förvärv av nya



fastigheter ska endast ske när det finns ett stadigvarande behov av nya lokaler och där andra alternativ kan uteslutas.

6.3 Extern inhyrning

Extern inhyrning, dvs att kommunen hyr lokaler från extern part, kan prövas som ett alternativ till att äga fastigheter, och väljas om det är mest ekonomiskt fördelaktigt eller om det råder osäkerhet om verksamhetens framtida innehåll, omfattning, utförande eller ekonomiska förutsättningar.

Om en verksamhet har behov av ytterligare lokaler, och lämpliga lokaler bedöms bli tillgängliga inom kommunens lokalbestånd inom fem år, bör lokalbehovet fram till dess lösas genom omdisponering eller extern inhyrning.

7 Roller och ansvarsfördelning

7.1 Kommunstyrelsens ansvar

Det är i kommunstyrelsen (KS) som den fulla överblicken över pågående plan- och exploateringsprojekt finns och det är i kommunstyrelsen som överväganden om samhällsutvecklingen hör hemma.

Nykvarns kommun ska ha en aktiv och kostnadseffektiv lokalförsörjning med ett stort inslag av affärsmässighet. Kommunstyrelsen har ett ägar- och samordningsansvar för kommunens totala lokalförsörjning. Kommunstyrelsen ska ha den samlade bilden av kommunens lokalbehov. Kommunstyrelsen ska prioritera lokalprojekt.

För att säkerställa en ändamålsenlig och kostnadseffektiv lokalförsörjning inom kommunen på kort och lång sikt ska det finnas en kommunövergripande strategisk lokalförsörjningsplan. Denna utarbetas av kommunstyrelsen i samråd med verksamhetsnämnderna.

7.2 Fastighetsenhetens ansvar

7.2.1 Teknisk förvaltning

Fastighetsenheten ansvarar för att upphandla teknisk förvaltning (drift samt felavhjälpande och planerat underhåll) av de verksamhetslokaler och kommersiella lokaler som ägs av kommunen. Inom ramen för detta ska fastighetsenheten säkerställa att det tas fram och ajourhålls underhållsplaner för samtliga kommunens fastigheter.



7.2.2 *Projektleda ny, till och ombyggnationer*

Fastighetsenheten ska, med hjälp av egen personal eller extern part, projektleda ny-, om- och tillbyggnader av verksamhetslokaler och anläggningar som kommunen löpande beställer av extern part.

7.2.3 *Administrativ förvaltning*

Fastighetsenheten ska, med hjälp av egen personal eller extern part, hantera uthyrning av verksamhetslokaler med därtill hörande administration, samt ta fram förslag på internhyra och upprätta hyreskontrakt för de av verksamheterna förhyrda lokalerna.

7.2.4 *Årlig underhållsplan*

En underhållsplan är kommunens verktyg för att planera framtida underhåll av sina fastigheter. En plan måste tas fram och godkännas av kommunstyrelsen varje år.

Underhållsplanen ska innehålla förvaltningens bedömning över kommande års underhållsbehov för kommunens fastigheter. Detta görs genom en inventering av fastigheterna med prioriteringar baserat på följande kriterier:

- Lagkrav.
- Underhållsbehov kopplat till risk för person eller byggnadsskada.
- Teknisk livslängd förbrukad - bibehålla funktion (och värde).
- Verksamhetens behov.
- Fastighetens värde.

7.3 **Verksamhetsnämnders ansvar**

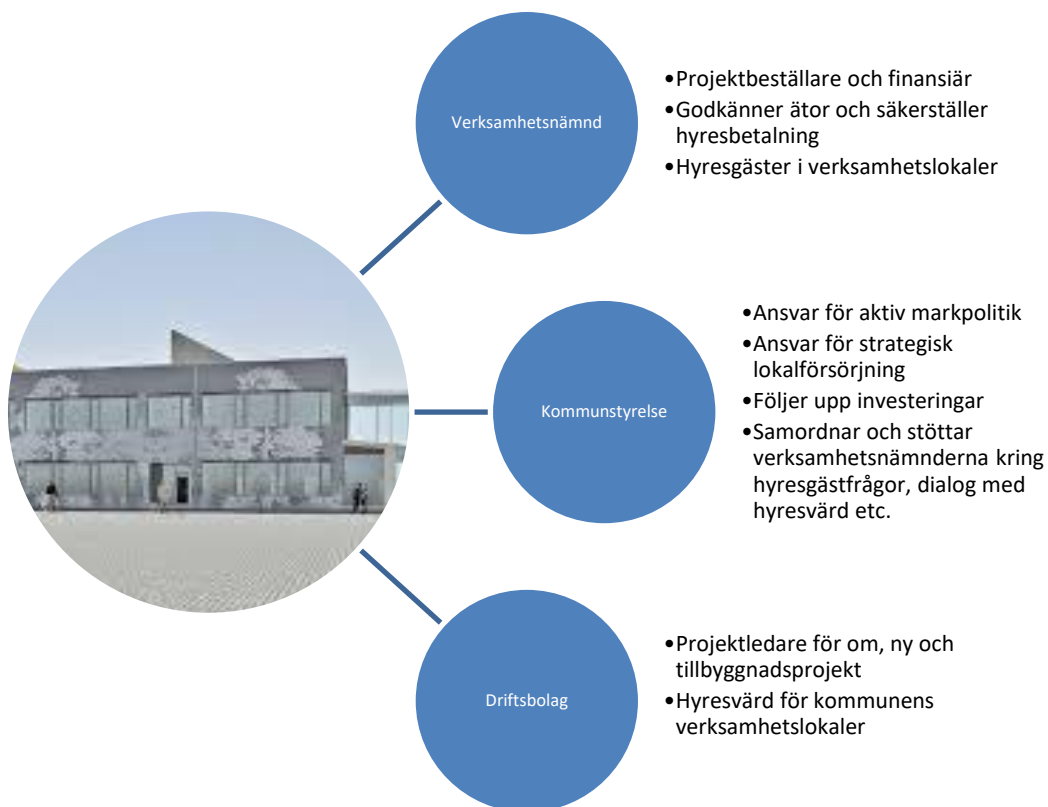
Verksamheternas långsiktiga behov av lokaler ska formuleras i en lokalplan som respektive nämnd ansvarar för att årligen upprätta. Lokalplanen ska innehålla en analys av nämndens samlade lokalanvändning, behov av ytterligare lokaler och avveckling eller avställning av lokaler. Lokalplanen ska beskriva behovet på kort sikt (ca 1 år), medellång sikt (5 år) och lång sikt (10 år).

Nämndernas lokalplaner ska antas i samband med detaljbudget för att sedan ligga till grund för kommunens strategiska lokalförsörjningsplan som tas under våren nästföljande år. Den strategiska lokalförsörjningsplanen utgör sedan ett underlag i budgetarbetet kopplat till både investerings- och driftbudgeten.

Projekt som får tilldelade medel i budget inleds under kommande år. Det kan innebära att projekt som föreslås i nämndens lokalplan december 2021 genomförs först under verksamhetsåret 2023.

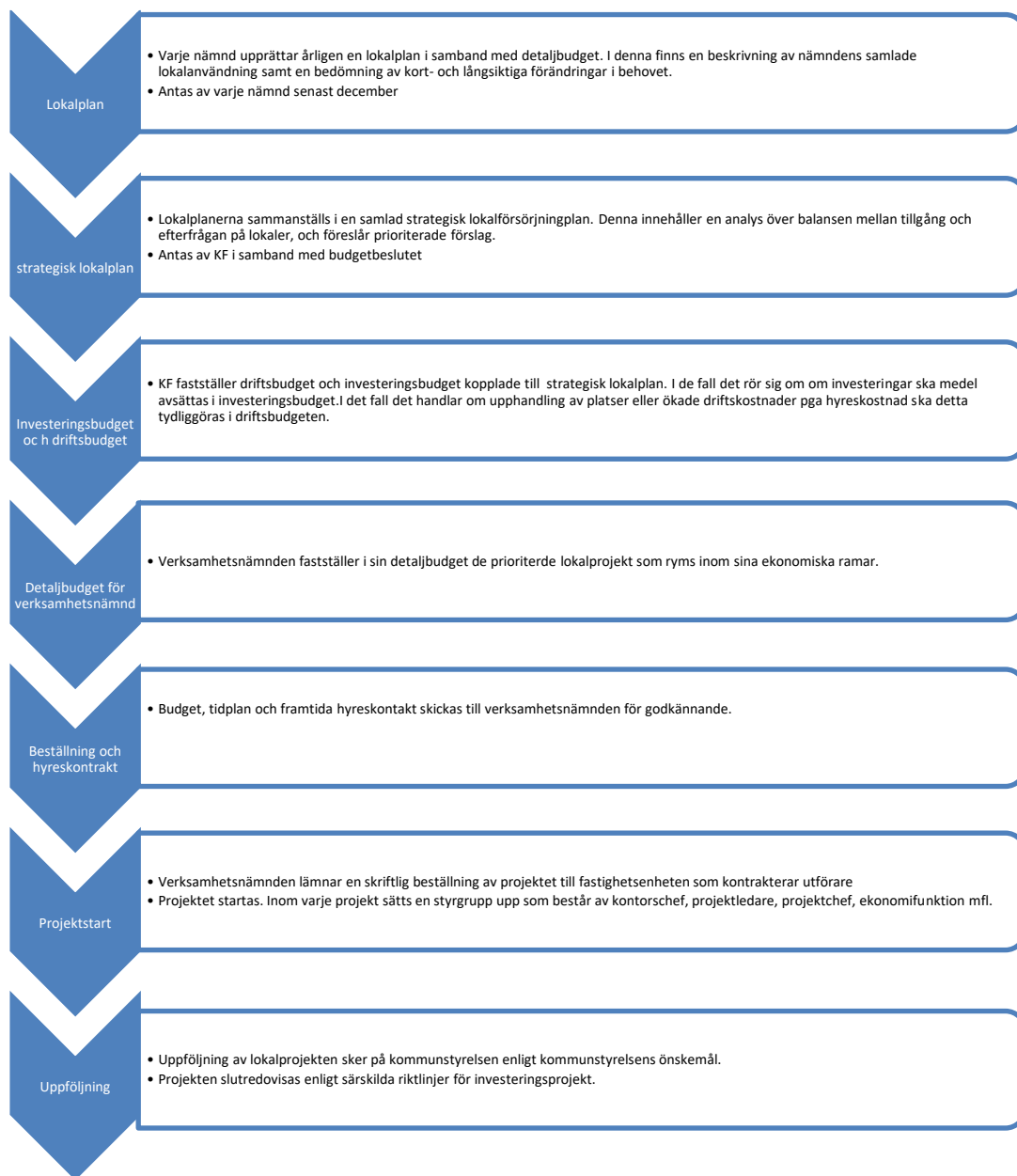


Efter ett positivt beslut om investeringar i lokaler eller anläggningar har den ansvariga nämnden därefter ansvaret för projektet, driftsekonomi samt garanti av hyresbetalningen. Utredningar avseende lokalanpassningar och lokalprojekt som initieras av nämnden själva bekostas av nämnden.





8 Lokalförsörjningsprocess



NYKVARNS KOMMUN

Besöksadress: Centrumvägen 24 A

Postadress: 155 80 Nykvarn



Telefon: 08-555 010 00
Fax: 08-555 014 99
www.nykvarn.se