



# HEDEMORA KOMMUN



## LOKALPOLICY

Hedemora kommun  
Antogs av kommunfullmäktige den  
13 mars 2018 § 25  
Reviderad den 15 december 2020 Kf § 211  
och fastställd av kommunfullmäktige den  
28 september 2021 § 150

### SAMMANFATTNING

En samlad fastighets- och lokalpolicy innehåller mål och riktlinjer och syftar till att redogöra för hur kommunen i egenskap av fastighetsägare, ser på sitt bestånd samt hur kommunkoncernen uppnår en effektiv lokalanvändning.

Policyn beskriver ansvar, roller och former av samverkan för kommunens långsiktiga lokalresursplanering.

## Hedemora kommuns lokalpolicy

En av kommunens strategiska uppgifter är att tillse att kommunens tillgångar i form av fast egendom och anläggningar vårdas så att tillgångarna används på optimalt sätt samt att tillgångarnas värden bibehålls. Detta innebär att det på en övergripande nivå finns behov av planera och att samordna så att de kommunala verksamheternas behov av ändamålsenliga fastigheter och lokaler uppfylls vid rätt tidpunkt och att lokalerna upplevs av verksamheten som funktionella och prisvärda.

En förutsättning för att denna uppgift ska kunna fullgöras på ett verkningsfullt sätt, är att det finns en beslutad policy med mål och riktlinjer för sakområdet fastigheter och lokaler så att styrningen avseende kommunens fastighetsbestånd och lokalanvändning kan utövas.

Det innebär också att beslutad policy ska följas av alla kommunens verksamheter och av alla kommunalt ägda bolag.

En samlad fastighets- och lokalpolicy innehåller mål och riktlinjer och syftar till att redogöra för hur kommunen i egenskap av fastighetsägare, ser på sitt bestånd, hur kommunens lokaler och fastigheter används effektivt, vilka roller som är ansvariga för att utveckla samverkan och beslutsbefogenheter, rutiner och vilka styrmedel som ska användas och i vilken prioritetsordning. Policyn betonar samverkan som process inom kommunkoncernen, för att styra kommunens långsiktiga lokalresursplanering.

Lokalpolicyn ska vara framtidsorienterad:

- är ett bland andra strategiska styr-, lednings- och beslutsdokument
- behandlar lokaler, inhyrda eller ägda av kommunkoncernen
- behandlar styrning och ledning av kommunens lokalförsörjning
- ska leda till effektivare lokalnyttjande

### ***Fastighetsstrategiska mål***

- Lokalerna för de kommunala verksamheterna ska vara utformade och dimensionerade för verksamheternas behov
- Lokalerna ska vara välskötta samt svara mot kommunens övergripande mål och policys
- Sett över tid, ska strävan vara att samla kommunkoncernens lokaler
- Tillgången av samhällsfastigheter är en del i den fysiska planeringen.
- Fastigheter, lokaler och byggnader som inte är av strategisk betydelse ska avvecklas

### ***Fastighetsstrategiska riktlinjer***

Riktlinjerna ger de kommunalt ägda bolagen och de kommunala verksamheterna anvisningar för det praktiska arbetet med lokalförsörjning. Kommunen ska själv eller genom kommunägda bolag koncentrera sitt ägande och förvaltande.

Nybyggnation prövas av kommunfullmäktige om det finns ett stadigvarande och långsiktigt behov av nya lokaler och där andra alternativ kan uteslutas. Ägandet kan även omfatta fastigheter som är strategiska för kommunens utveckling.

## **Ägande**

Kommunen och kommunägda bolag kan av verksamhetsmässiga och ekonomiska skäl äga följande fastigheter och/eller typer av lokaler för följande användning:

- Förskole- och skolanläggningar samt andra utbildningslokaler
- Sport, parker, lekplatser samt mark för fritidsanläggningar och rekreation
- Kulturbyggnader
- Lokaler och särskilda boendeformer för vård och omsorg
- Bibliotek
- Lokaler för kommunal administration
- Hyresrätter
- Bostadsrätter
- Verksamhetslokaler för energi, kommunikation, vatten och avlopp samt lokaler för andra kommunala infrastrukturer.

## **Extern inhyrning**

Förutsatt att ändamålsenliga lokaler finns tillgängliga ska kommunal verksamhet i första hand hyra kommunkoncernens lokaler. Följande lokaler ska kommunen vid behov hyra då de inte primärt är av ägarintresse:

- Verksamhetslokaler för tillfälligt behov
- Föreningslokaler
- Hyresrätter

## **Styrande principer för hyresavtal**

Alla hyreskontrakt som avser kommunens verksamhetslokaler är möjliga att säga upp för upphörande med 24 månaders framförhållning. Ärenden om eventuella restvärden för lokal som sagts upp för upphörande beslutas av kommunfullmäktige.

Vid kraftfull ombyggnation eller vid nyproduktion av verksamhetslokaler ska utgångspunkten för hyresperioden vara 15 – 20 år. Därefter gäller ovanstående om möjlighet till uppsägning.

I hyresavtalet ingår även en gränsdragningslista som preciserar ansvaret mellan hyresvärden och hyresgästen. Gränsdragningslistan ska alltid finnas som bilaga till tecknade hyresavtal. När det gäller tillgänglighetskrav ska hyresvärden svara för enkelt avhjälpta hinder såsom exempelvis markeringar i trappsteg.

Om kommunens verksamheter vill ändra verksamhet och/eller inriktning i befintlig förhyrd lokal alternativt, förändringen innebär andra lagkrav, ska verksamheten svara för merkostnader som uppkommer för den ändrade lokalen.

För det fall kommunägda bolag svarar för hantering av lokaler som hyrs in för de kommunala verksamheternas behov, får bolaget göra ett administrativt påslag. Administrativt påslag medges även för de hyreskontrakt som avser kommunens externa hyresgäster och där avisering hanteras av kommunägt bolag.

Tillagningskök enligt kommunens krisplan ska vara egna hyresobjekt. För sådana objekt ansvarar kommunstyrelsen. Verksamheter ges möjlighet att hyra sådana objekt utifrån pris som fastställs per timme.

För uthyrning till andra externa juridiska personer ska marknadshyra gälla.

För uthyrning till bostadsändamål ska bruksvärdesprincipen gälla.

### **Lokalförsörjningsplan**

En kommunövergripande lokalförsörjningsplan ska finnas på både kort och lång sikt.

Den ska utgå från verksamheternas planer för sitt lokalbehov och ge en bild över verksamheternas behov på kort och lång sikt.

Lokalförsörjningen ska planeras i samverkan mellan kommunägda bolag och förvaltningarnas representanter i en lokalstyrgrupp. Lokalförsörjningsplanen ska beredas till kommunkoncernledningens tjänstemannagrupp för samordning och avvägningar, innan förslaget behandlas i kommunstyrelsen samt fastställs av kommunfullmäktige. Detta görs i samband med kommunens beslut om mål- och budget.

### **Lokalförsörjning, resursplanering och ekonomiska åtaganden**

Framförhållning i planeringen av lokaler är angeläget och processen måste vara tydlig. Investering i nya eller befintliga lokaler förutsätter beslutsunderlag som visar att verksamheten har ett långsiktigt lokalbehov och kan bära en ökad lokalkostnad.

Underlag måste därför tas fram tidigt i processen för att visa ekonomiska åtaganden. Vid varje investering, ny-, ombyggnad eller tillbyggnad överstigande 200 000 kronor ska det i beslutsunderlaget finnas en hyreskalkyl där bindningstid kopplad till investeringens avskrivningstid framgår.

Avskrivning ska ske enligt komponentmetoden. Förbättringar i lokaler och/eller fastigheter understigande 200 000 kronor betalas direkt av respektive verksamhet. Utredningar och förprojekteringar som inte leder till ett slutligt projekt betalas direkt av respektive verksamhet.

### **Riktlinjer och underlag vid investeringar i lokaler och fastigheter**

Kommunens investeringar ska motiveras av verksamhetsbehov. I normalfallet framgår detta i kommunens beslutade lokalförsörjningsplan. Strategin i ROT-projekt innebär att kommunala verksamhetslokaler ska uppfylla kända lagkrav vid tiden för projektet.

Till varje investeringsprojekt ska det finnas beslutsunderlag som beskriver den kommunala verksamhetens långsiktiga lokalbehov. Vidare ska det i underlaget framgå hur kommunens övergripande mål för miljö- och hållbarhet uppfylls samt i övrigt redovisa kostnaderna för komponenters avskrivningar, förslag till hyra samt kostnad för eventuell restvärdehantering när kontraktet eller verksamheten upphör,

Detta innebär i praktiken att hyran blir en avvägning mellan olika komponenters avskrivningar, hyreslängd och eventuell bedömning av kvarstående restvärde vid hyrestidens slut.

Vid större ombyggnad och ROT-projekt betalar verksamheten enbart hyra för den del av lokaler som kan användas. Kan verksamheten inte använda lokalen utgår ingen hyra. Däremot ska verksamheten svara för kostnader för flytten samt för hyra och eventuella anpassningar för evakueringslokal.

Investeringar får endast göras i lokaler och/eller fastigheter som ägs av kommunen eller av kommunägda bolag. Åtaganden i fastigheter och lokaler som inte ägs av part inom kommunkoncernen ska godkännas av kommunstyrelsen.

### **Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens/utskotts ansvar**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden alternativt beslutande utskott och dess förvaltning har ansvar för uppföljning av kommunägda byggnader och anläggningar.

### **Politiska ansvaret och verksamheternas ansvar i övrigt**

Ansvaret för lokaler och eventuella lokalprojekt ligger på respektive politisk facknämnd eller beslutande utskott och dess förvaltning. Nämnderna/utskott ansvarar för att förvaltningen tillser att det finns en lokalplanering inom respektive ansvarsområde på kort och längre sikt. Nämnderna/utskott ansvar är att:

- Uttala lokalbehov utifrån verksamhetens behov
- Tillse och godkänna upprättat lokal- och funktionsprogram vid ny- och ombyggnationer
- Besluta om lokaler som ska avvecklas
- Besluta om utredningar inför ombyggnadsprojekt och lokalanpassningar

### **Respektive förvaltningslednings ansvar**

- Identifiera behovsförändringar i verksamheten
- Tillse att verksamheten har en aktuell lokalförsörjningsplan
- Medverka i och att följa upp lokalprojekt
- Medverka i den kommunövergripande lokalförsörjningsplaneringen
- Beställa utredningar och lokalförhyrning enligt politiskt fattade beslut

### **Lokalstyrgruppen**

Lokalstyrgruppen bereder och samordnar lokalförsörjningen på kommunövergripande nivå. Gruppens arbete leds Hedemora Kommunfastigheter AB. Övriga medlemmar är kommunens ekonomichef, representant utsedd av respektive förvaltningsledning samt IT. Representanter från andra verksamheter och från de kommunala bolagen adjungeras vid behov. Lokalstyrgruppens roll och uppgift att:

- Behandla kommunkoncernens lokalfrågor som helhet på kort och lång sikt
- Bereda och pröva alla lokalbehov och löpande investeringsärenden
- Säkra att det finns beslutsunderlag för politiskt ställningstagande
- Säkerställa tillgången till lokaler för kommunal verksamhet och se till att dessa nyttjas effektivt

- Bevaka detaljplanärenden och påtala lokalbehov
- Ta fram förslag till regelverk, rutiner med mera av principiell betydelse i syfte att åstadkomma och säkerställa en effektiv lokalhantering

### **Kommunfastigheter ABs ansvar och roll**

Kommunens bolag Hedemora Kommunfastigheter AB ansvarar för planeringen och samordningen av kommunkoncernens lokaler så att dessa används effektivt. Detta innebär att lokalförsörjningen ska planeras i samverkan med kommunens förvaltningar med målet att anpassa efter ändrade förutsättningar.

Ansvar innebär att leda och stödja verksamheterna, att fungera som "spindeln i nätet" och i samband med nya lokalbehov tillse att avvägningar görs för att bedöma och ge underlag inför politiska ställningstaganden om att återanvända lokaler i befintligt skick, anpassa lokaler eller lämna förslag på annan lösning.

Hedemora Kommunfastigheter AB svarar för följande funktioner:

- stödjer och lämnar råd om processen för den kommunövergripande lokalförsörjningen
- samordnar arbetet över förvaltningsgränserna genom lokalstyrningsgruppen
- utgör ordförande och är sammankallande i lokalstyrningsgruppen
- i samverkan med lokalstyrningsgruppen ge förslag på prioriteringar vad gäller lokaler och underlag till mål- och budgetprocessen, dvs tillser att det finns en kommunövergripande lokalförsörjningsplan
- företräder kommunen gentemot andra hyresvärdar och myndigheter beträffande kommunens lokaler
- tillser att analyser görs om befintliga strukturer
- vid behov tydliggör regler och rutiner avseende kommunens inhyrda och uthyrda lokaler
- tillser att en samlad överblick i kommunens lokalbestånd och lediga lokaler är tillgänglig
- utvecklar och föreslår investeringsprocess/byggprocess i samverkan med medlemmar i lokalstyrgruppen och kommunens economichef

### ***Ansvar och beslutsbefogenheter vid inhyrning av lokaler***

Inom kommunens organisation regleras mandat enligt gällande delegationsordning.

### ***Ansvar och beslutsbefogenheter vid uthyrning av kommunägda fastigheter, lokaler och bostäder***

Detta ansvar utövas av Hedemora Kommunfastigheter AB och regleras i en separat överenskommelse om uppdrag att förvalta kommunens lokaler och byggnader.

## Kommunikation och beslutsfattande om lokaler

Bilden nedan är en schematisk beskrivning av kommunikation mellan hyresvärdar/fastighetsägaren och företrädare för de kommunala verksamheterna. Effektiv kommunikation innebär att rätt nivå kommunicerar utifrån det ansvar som nivån ansvarar för.

På motsvarande vis kommunicerar de politiska nivåerna samt fattar beslut inom sina mandat och enligt beslutat reglemente.

