



Fastighetsnämnden

Revidering av lokalförsörjningsprocess Danderyds kommun

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade 2018-05-07 §36 (KS 2016/0277) att godkänna förslag till ny lokalförsörjningsprocess i Danderyds kommun. Huvudsyftet med processen är att bidra till målsättningen att upprätthålla högsta effektivitet och nytta i kommunens lokalförsörjning genom att främja samordning mellan förvaltningar, tydliggöra ansvarsfördelning samt tillskapa kommunövergripande samarbetsforum.

Kommunens lokalförsörjningsprocess omfattar hela projektkedjan, från behovsbedömning till de genomförda projekten. Processen kan, grovt, beskrivas i två delar, framtagande av kommungemensam lokalförsörjningsplan samt planerings- och beslutsprocess för lokalförsörjningsärenden.

Lokalförsörjningsplanen redovisar kommunens lokalbehov på kort och lång sikt samt ger en nulägesbild av samtliga förvaltningars lokalbestånd. Planerings- och beslutsprocessen redogör för gällande rollfördelning, mandat och beslut som fordras i ett specifikt lokalförsörjningsärende.

Den praktiska tillämpningen av lokalförsörjningsprocessen har nu inletts genom att en lokalförsörjningsplan har tagits fram samt att, nya och redan pågående, lokalprojekt nu hanteras enligt de ramar som görs gällande i processen.

Det praktiska arbetet har dock aktualiserat vissa behov av kompletteringar och tydliggöranden i planerings- och beslutsskedet avseende lokalförsörjningsärenden. Förslagen har förankrats i kommunens lokalförsörjningsgrupp samt i styrgruppen för lokalfrågor. Följande punkter föreslås förtydligas/revideras:

1. Beslut och omfattning avseende internbeställningar

Beslut att avropa identifierade lokalbehov föreslås övergå från verksamhet till beställande nämnd. Avropens omfattning och innehåll har dessutom behov av att konkretiseras i lokalförsörjningsprocessen.



Anders Forsberg

Målet är att lokalfrågor bör förankras i högre grad politiskt vilket, i sin tur, förväntas bidra till en effektivare beslutsprocess i projektgenomförandet. Specificerade avrop ger tydliga ramar för utförande part och innebär för beställaren att ekonomiska och tidsmässiga konsekvenser av projektet tidigt kan hanteras.

2. Process för reviderad inriktning och avyttring av fastigheter.

Process för ett s.k. negativt lokalbehov eller en förändrad inriktning behöver konkretiseras. Förändrade behov avseende projektets omfattning, tidplan, funktionskrav eller dess genomförande föreslås uppmärksammas genom ny beställning ställd till kommunstyrelsen. Ny inriktning för projektet utreds därefter i samverkan med berörda parter.

Tomställda lokaler som inte har några potentiella hyresgäster eller andra skäl för bevarande med befintlig funktion föreslås lämnas över till kommunstyrelsen för en mer omfattande utredning om eventuell avyttring eller annan användning. Beslut om överlämnande föreslås fattas av fastighetsnämnden.

Behovet av tydlig och effektiv process för reviderade inriktningar och avyttringar av fastigheter är i dagsläget mycket aktuella då snabba förändringar i lokalnyttjandet sker, inte minst för kommunens skolor och förskolor.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner, för egen del, förslag på tillägg och revideringar i kommunens lokalförsörjningsprocess beskrivna i detta tjänsteutlåtande och lämnar över ärendet till kommunstyrelsen.



Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2016-10-03 § 115 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram förslag till roller, mandat och ansvarsfördelning i lokalförsörjningsprocessen. Ett förslag på ny arbetsprocess gällande lokalplanering och lokalförsörjning utarbetades därefter. De styrdokument som låg till grund för rådande hantering avseende lokalförsörjning identifierades. Förändring av ansvars- och beslutsprocessen föreslogs för att stödja en samlad och kommunövergripande lokalförsörjningsprocess i syfte att uppnå högsta kommunnytta, kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet.

Arbetet har resulterat i förslag till en ny förvaltningsövergripande process för framtagande av lokalförsörjningsplan som ska revideras årligen samt en utvecklad planerings- och beslutsprocess för lokalförsörjningsärenden.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-09-18 § 46 att överlämna förslaget till ny lokalförsörjningsprocess enligt tjänsteutlåtande daterat 2017-09-05 till fastighetsnämnden för yttrande.

Behovet av en tydliggjord lokalplaneringsprocess har uppmärksammats i olika sammanhang. Flertalet detaljplanarbeten har också tydliggjort att den kommunövergripande processen för bland annat lokalstrategi kopplat till investeringar och ekonomi behövde förbättras och utvecklas. Då lokalkostnaderna utgör en betydande post i en kommuns budget är det av största vikt att lokalerna används på ett effektivt sätt. Målet med lokalförsörjningen är att kommunens verksamheter ska erbjudas ändamålsenliga lokaler och att resursanvändningen ska vara effektiv. Genom att identifiera behoven och få en samlad bild av frågor som rör mark- och lokalresurser så skapas goda förutsättningar för ett lyckat och effektivt lokalförsörjningsarbete.

Arbetet med en kommunövergripande lokalplanering kräver en tydlig och strukturerad process, som ska syfta till att samordna planeringen av framtida lokalbehov, försörjningen med mark och lokaler samt kommunens ekonomi utifrån målsättningen att upprätthålla högsta effektivitet och kommunnytta.



Anders Forsberg

Arbetet med frågorna har bedrivits i nära samråd med berörda verksamheter. Målsättningen har varit att identifiera de styrdokument som ligger till grund för rådande hantering, beslutsgången gällande planering och lokalbehov, investeringsplanering samt att tydliggöra roller och ansvar i processen och vid behov föreslå förändringar som stödjer en effektiv lokalförsörjningsprocess.

En ny process för framtagande av en kommunövergripande lokalförsörjningsplan samt en utvecklad planerings- och beslutsprocess för den kommunala lokalförsörjningen har tagits fram och kännetecknas av följande:

- Fokus på resultat för kommunens samlade behov och utveckling
- Kommunens samlade kompetens tas tillvara
- Hög kvalitet och effektivt genomförande
- Fungerande samarbete med en tydlig rollfördelning
- Stort förtroende mellan alla aktörer/partner som ingår i processen
- Samlade och väl kända processer

Kommunfullmäktige beslutade 2018-05-07 §36 (KS 2016/0277) att godkänna förslag till ny lokalförsörjningsprocess i Danderyds kommun. Processen för framtagande av lokalförsörjningsplan samt lokalförsörjningsprocess i enskilda lokalärenden redovisas i Bilaga 1, respektive bilaga 2)

Anders Forsberg

Tekniska kontorets utredning

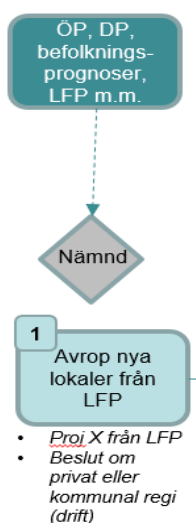
I det praktiska arbetet med den nya lokalförsörjningsprocessen har ett flertal synpunkter, otydligheter samt avsaknad av processbeskrivningar identifierats. I huvudsak kan tre faktorer anges som skäl för detta. Först och främst är majoriteten av projekten redan pågående och har därför initierats innan lokalförsörjningsprocessen antogs av kommunfullmäktige. Svårigheten har därför blivit att på ett bra sätt ”passa in” projekten i den nya processen. Därtill har flera av de pågående projekten fått ändrade förutsättningar då förväntad befolkningsprognos, detaljplanprocesser eller uppkomna vakanser påverkat i hög utsträckning och varit skäl för revidering. För det tredje har den politiska förankringen, framförallt från beställande part, i projekten upplevts som bristfällig.

Utifrån dessa förutsättningar har ett arbete initierats för att titta på hur befintlig lokalförsörjningsprocess skulle kunna kompletteras, revideras samt förtydligas. Arbetet har bedrivits förvaltningsövergripande och förankrats i kommunens styrgrupp för lokaler. Förslagen har sedan sammanfattats i två huvudpunkter vilka beskrivs mer ingående nedan.

Beslut och omfattning avseende internbeställningar

Beslut att avropa identifierade lokalbehov föreslås övergå från verksamhet till beställande nämnd. Avropens omfattning och innehåll har dessutom behov av att konkretiseras i lokalförsörjningsprocessen.

Målet är att lokalfrågor bör förankras i högre grad politiskt vilket, i sin tur, förväntas bidra till en effektivare beslutsprocess i projektgenomförandet. Specifiserade avrop ger tydliga ramar för utförande part och innebär för beställaren att ekonomiska och tidsmässiga konsekvenser av projektet tidigt kan hanteras.



Befintlig processbeskrivning

”Avrop från Lokalförsörjningsplan (beställning) för att initiera projekt för utveckling av verksamhetslokaler sker av respektive förvaltning”.

Förslag på reviderat processteg:

”Avrop från lokalförsörjningsplan (beställning) för att initiera projekt för utveckling av verksamhetslokaler sker genom beslut av beställarnämnd. Avropet ska översiktligt beskriva lokalbehovet avseende omfattning, tidplan samt önskvärd geografisk placering”. Avrop med projektomfattning överstigande 15mnkr ställs till kommunstyrelsen som ger KKK i uppdrag att utreda och förorda vald inriktning. Under 15mnkr ställs beställningen direkt till fastighetsnämnden.



Anders Forsberg

Process för reviderade uppdrag

Att möjliggöra en tydlig och flexibel process för revidering angeläget för att kunna matcha projekten till de aktuella lokalbehoven som kan ha förändras, eller kommer att förändras utan en eller flera anledningar.

Revidering av uppdrag föreslås initieras av beställande nämnd, fastighetsnämnden eller kommunstyrelsen. Alla beställningar går till kommunstyrelsen. Ny inriktning utreds av KKK och tas upp för beslut i kommunstyrelsen som beslutar om projektets inriktning i enlighet med befintlig process. Revidering av ett befintligt uppdrag kan genomföras fram tills att entreprenör är upphandlad.

Orsak till revidering av ett befintligt uppdrag kan bero på:

- Ekonomiska aspekter för projektet
- Ändrade förutsättningar gällande lokalbehovet
- Plan- och markfrågor
- Uppkomna förslag till andra lösningar exempelvis möjlighet att använda vakanta lokaler eller ombyggnation av befintliga lokaler.

Befintlig processbeskrivning

Saknas

Förslag på reviderat processteg:

Behov om reviderade uppdrag ska lyftas av beställaren och föregås av beslut i beställande nämnd. Nytt avrop ska beskriva de nya förutsättningarna, projektets omfattning och tidplan. Avrop med projektomfattning överstigande 15mnkr ställs till kommunstyrelsen som ger KKK i uppdrag att utreda och förorda vald inriktning. Under 15mnkr ställs beställningen direkt till fastighetsavdelningen.



Anders Forsberg

Beslut om alternativ användning eller avyttring

Då fastighetsavdelningen genom sin interna utredning kan konstatera att ingen efterfrågan finns gällande en specifik lokal måste alternativa användningsområden utredas. Fastighetsnämnden föreslås genom beslut att lämna över utredning till kommunstyrelsen som genom kommunledningskontoret undersöker inriktning för lokalen.

Alternativa inriktningar som utreds kan exempelvis innebära:

- Ombyggnation av lokalen för andra ändamål än det ursprungliga.
- Rivning av lokalen.
- Avyttring av lokal samt fastighet.
- Ett ”nollalternativ” där fastigheten lämnas i nuvarande utformning.

Utredningen ska visa på olika aspekter av en förändrad användning och ta ekonomi, framtida befolkningsutveckling samt strategiska aspekter i beaktande.

Slutligt beslut gällande lokalens inriktning tas av kommunstyrelsen.

Befintlig processbeskrivning

Saknas

Förslag på reviderat processteg:

Fastighetsnämnden beslutar, vid avsaknad av behov för en specifik lokal, att lämna över utredningen om alternativa användningsområden till kommunstyrelsen.

På uppdrag av KS utreder kommunledningskontoret, i samverkan med tekniska kontoret, alternativ användning för specifik lokal. Vid färdigställd utredning förordas en inriktning som kommunstyrelsen tar ställning till.



Anders Forsberg

Risk- och konsekvensanalys

Processtegen som redogör för reviderade uppdrag samt utredning om alternativa användningsområden måste konkretiseras avseende de ekonomiska konsekvenser som uppstår. Ett reviderat uppdrag i tidigt skede utgör vanligtvis inga större ekonomiska konsekvenser förutom den tidsmässiga aspekten. Däremot kan mer långtgående projekt som revideras få en betydande fördyring då delar, eller hela, projekteringen måste göras om. Då projekt helt och hållet avbryts på uppdrag av beställande nämnd uppstår dessutom en förgäveskostnad för projekteringen.

Kostnadsansvaret bör därför konkretiseras och framgå tydligt redan innan projekt initieras genom beställning.

I de scenarion då fastighetsnämnden inte ser något behov av en specifik lokal och kommunstyrelsen beslutar att lokalen ska vara kvar av strategiska skäl måste underhåll samt driftkostnader hanteras. Om fastighetsnämnden ska stå för kostnaderna bör budgeten justeras för detta ändamål.

Tekniska kontorets yttrande

Behovet av tydlig och effektiv process för att hantera förändrade behov genom reviderade inriktningar samt utredning av alternativa användningsområden för befintliga fastigheter är i dagsläget mycket aktuella då snabba förändringar i lokalnyttjandet sker, inte minst för kommunens skolor och förskolor.

Projekten måste vara väl förankrade med tydliga beställningar där omfattning, ekonomiska konsekvenser och tidplan beskrivs. Kontoret ser det därför som angeläget att processen för avrop tydliggörs och förankras i högre utsträckning än vad som görs idag. Arbete med en specifik ”avropsmall” bör därför tas fram i samverkan med beställande förvaltningar och kommunledningskontoret.

Kostnadsansvar för vakanta lokaler och förgävesprojektering måste konkretiseras. Om fastighetsnämnden ska stå för kostnaderna bör detta täckas av en tilldelning i nämndens budget.



Anders Forsberg

Datum
2020-01-29

Diarienummer
FN 2020/0029

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande
2. Bilaga 1, Process lokalförsörjningsplan
3. Bilaga 2, Process lokalärenden

Expedieras
Socialnämnden
Utbildningsnämnden
Kommunstyrelsen