



Kommunstyrelsen

## Antagande av lokalförsörjningsprocess

### Ärende

Den 31 augusti 2020 (§ 92) beslutade kommunfullmäktige att anta gällande lokalförsörjningsprocess.

De praktiska och organisatoriska förutsättningarna har sedan processen antogs förändrats. Nya riktlinjer om investering och exploatering har antagits i kommunen och en ny nämndsorganisation har införts från 1 januari 2023. Därutöver har behovet av en tydligare struktur för politiska ställningstaganden i processen uppmärksammats.

Arbetet med att utreda och utarbeta förslag till en ny lokalförsörjningsprocess har bedrivits förvaltningsövergripande och förankrats i kommunens styrgrupp för lokaler. Erfarenheter från tillämpningen enligt nuvarande process, jämte de organisatoriska förutsättningarna och styrande riktlinjer, har tillvaratagits i arbetet med framtaget förslag.

I korthet föreslås processen bestå av sammanlagt sju faser som innefattar hela projektgenomförandet, från behovsanalys till överlämning och utvärdering av projektet.

Tekniska kontorets bedömning är att framtaget förslag tillvaratar de synpunkter som inkommit avseende befintlig process. Framför allt gällande behovet av utökad förankring samt brett deltagande i tidigare skeden. Tekniska kontoret framhåller särskilt vikten av att kalkyler avseende preliminär hyra för nyttjaren ska tas fram tidigt i processen då detta kan vara vägledande vid strategiska vägval och underlätta budgetarbetet. Processen bedöms utifrån dess inbyggda remitteringsmöjligheter och beslutsförfarande tidigt i projekten i högre grad möjliggöra ställningstaganden som är väl underbyggda.

Kontoret föreslår samtidigt att kommunstyrelsen ska ge delegation till fastighets- och exploateringsutskottet för vissa beslut i lokalförsörjningsprocessen.



Anders Forsberg

## **Tekniska kontorets förslag till beslut**

### **Kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen inför följande delegationer i kommunstyrelsens delegationsordning i nytt avsnitt benämnt ”Beslut inom lokalförsörjningsprocessen”:

1. Beslut om att inleda fas 2, förstudie, genom uppdrag till tekniska kontoret och avsätta medel
2. Beslut om att godkänna förstudierapporten och om den ska remitteras till berörda nämnder
3. Beslut om att inleda fas 3, programskede, genom uppdrag till tekniska kontoret och avsätta medel
4. Beslut om att godkänna handlingarna från programarbetet och om programmet ska remitteras till berörda nämnder
5. Beslut om entreprenadform
6. Beslut om att inleda fas 4, projektering, genom uppdrag till tekniska kontoret och avsätta medel

Beslutet fattas under förutsättning att kommunfullmäktige antar föreslagen lokalförsörjningsprocess.

### **Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta föreslagen lokalförsörjningsprocess.
2. Kommunfullmäktige upphäver gällande lokalförsörjningsprocess, antagen av kommunfullmäktige den 7 maj 2018 (§ 36).

## **Bakgrund**

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 lokal-kostnaderna utgör en betydande post i en kommuns budget är det av största vikt att lokalerna används på ett effektivt sätt.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 oktober 2016 (§ 115) att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram förslag till roller, mandat och ansvarsfördelning i lokalförsörjningsprocessen. Förändring av ansvars- och beslutsprocessen föreslogs för att stödja en samlad och kommunövergripande lokalförsörjningsprocess i syfte att uppnå högsta kommunnytta, kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet.



Anders Forsberg

Arbetet resulterade i förslag till en ny förvaltningsövergripande process för framtagande av lokalförsörjningsplan som ska revideras årligen samt en utvecklad planerings- och beslutsprocess för lokalförsörjningsärenden. Kommunfullmäktige beslutade den 7 maj 2018 (§ 36) att godkänna förslag till ny lokalförsörjningsprocess i Danderyds kommun.

I den efterföljande implementeringen av lokalförsörjningsprocessen uppmärksammades ett antal brister samt behov av förtydliganden i den process som beslutats. Tre faktorer identifierades:

1. Säkerställande av politisk förankring vid avrop/initiering av projekt.
2. Förtydligande kring process vid justering av pågående projekt utifrån nya förutsättningar.
3. Process för hantering av tomställda lokaler.

Den 31 augusti 2020 (§92) beslutade kommunfullmäktige att anta den nu gällande lokalförsörjningsprocessen.

De praktiska och organisatoriska förutsättningarna har sedan processen antogs förändrats åter igen. Nya riktlinjer kring investering och exploatering har antagits i kommunen och en ny nämndsorganisation har införts från 1 januari 2023. Därutöver har behovet av en tydligare struktur för politiska ställningstaganden i processen uppmärksammats.

Sammantaget är bedömningen att det finns behov av att anta en ny lokalförsörjningsprocess.

### **Tekniska kontorets utredning**

Befintlig lokalförsörjningsprocess antogs av kommunfullmäktige i augusti 2020 (§92). Beslutet innebar att den process som gällde fram till dess reviderades genom ett antal tillägg och förtydliganden som identifierats som centrala utifrån förutsättningarna som rådde då.

En viktig parameter i översynen har varit att göra lokalförsörjningsprocessen mer överskådlig och lättanvänd även för de som inte arbetar med den dagligen.

Tekniska kontoret kan konstatera att förutsättningarna förändrats och att det bedöms föranleda en utredning och framtagande av förslag till en ny lokalförsörjningsprocess. I huvudsak utgörs de nya förutsättningarna av tre huvudfaktorer:

1. Kommunen har antagit riktlinjer för investering och exploatering vilka, bland annat, fastställer rutiner och ägarskap avseende investeringar och driftbudgetar.
2. Ny politisk nämndsorganisation där ett nytt utskott under Kommunstyrelsen, (Kommunstyrelsens fastighets- och

Anders Forsberg

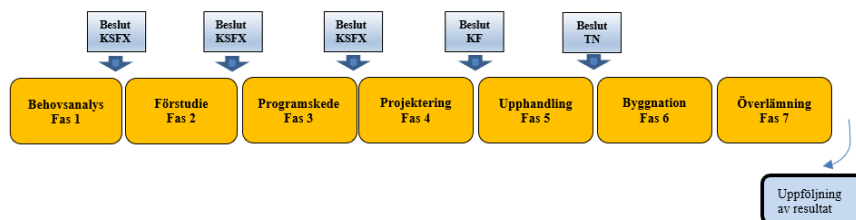
exploateringsutskott) har inrättats samt där Fastighetsnämnden slagits samman med Tekniska nämnden.

3. Behov av ytterligare förtydligande avseende projektägarskap samt politisk förankring i projekt som berörs av lokalförsörjningsprocessen.

### Förslag till lokalförsörjningsprocess

Arbetet med att utreda och utarbeta förslag till en ny lokalförsörjningsprocess har bedrivits förvaltningsövergripande och förankrats i kommunens styrgrupp för lokaler. Erfarenheter från tillämpningen enligt nuvarande process, jämte de organisatoriska förutsättningarna och styrande riktlinjer, har tillvaratagits i arbetet med framtaget förslag.

I korthet föreslås processen tillämpas vid projekt som kostnadsberäknats till minst 280 prisbasbelopp. Processen består totalt av sju faser, från behovsanalys till överlämning. Alla projekt genomgår dock inte processens samtliga sju faser. Beslut om inhyrning eller avyttring av lokaler kan i normalfallet fattas redan efter fas 2, förstudie, medan nybyggnation eller ombyggnation normalt sett omfattas av hela processen. Avsikten med lokalförsörjningsprocessen är att den ska kunna tillämpas flexibelt och projektspecifikt.



*Processkarta, förslag till ny lokalförsörjningsprocess*

### Tillämpning

Processen föreslås användas vid projekt som kostnadsberäknats till 280 prisbasbelopp eller högre. Ett projekt kan i detta sammanhang innebära både nybyggnation, om- eller tillbyggnation, förvärv av lokaler, inhyrning av lokaler eller avyttring av lokaler. Alla processteg kommer inte att tillämpas i samtliga projekt. Ambitionen är att processen ska kunna tillämpas flexibelt och projektspecifikt.

### Förändringar jämfört med tidigare lokalförsörjningsprocess

- **Fas 2, förstudie, tillkommer.** Förstudiearbetet har i befintlig lokalförsörjningsprocess ingått i programskedet. Huvudskälet till att separera dessa faser är att förstudien ofta innebär att strategiska



Anders Forsberg

vägval måste göras, exempelvis vid ställningstagande kring nybyggnation eller inhyrning, val av olika funktioner och dess volym, och investerings- och hyreskostnader kopplade till dessa beslut.

- **Remittering av handlingar i samband med att förstudierapport och programhandlingar tagits fram.** Erfarenheter med tillämpningen av nuvarande process har visat på behovet av en mycket bredare förankring än vad som är inskrivet i befintlig lokalförsörjningsprocess. Nämnd som har behovet och kommer att hyra lokalen bör exempelvis kunna yttra sig kring hyreskostnader samt förslag till funktion och placering av lokaler. Fastighetsförvaltande nämnd bör även kunna yttra sig om både tekniska och funktionella förslag som framkommer i utredningsarbetet.
- **Kommunstyrelsens ägarskap.** Processen beskriver förändrat ägarskap av projekt fram till dess att genomförandebeslut är fattat och projekten överlämnas till nämnd med ansvar för upphandling, byggnation, samt förvaltning av lokaler. Processen samverkar med kommunens beslutade riktlinjer för investering och exploatering.
- **Genomförandebeslutet preciseras.** Beslut kring genomförande preciseras innehållsmässigt i förslag till ny process.

### Interna checklistor

Inom varje processteg har interna checklistor tagits fram som nämnd med ansvar för att operativt leda projekten förhåller sig till och arbetar utifrån. Checklistorna beskriver även samspelet med stadsbyggnadsprocessen i de fall arbetet med nya eller justerade detaljplaner berör projektet.

Rutiner kring organisation avseende projektgrupper, beställarrepresentanter samt eventuella styrgrupper är framtagna utifrån framlagt förslag på ny lokalförsörjningsprocess.

### Implementering

Förslag till ny lokalförsörjningsprocess bedöms kunna implementeras utan någon betydande påverkan på pågående projekt vilka omfattas av den nya processen.

### Beslutanderätt som behöver delegeras om lokalförsörjningsprocessen antas

Den föreslagna lokalförsörjningsprocessen bygger på att ett antal beslut tas av kommunstyrelsens fastighetsutskott. Kommunfullmäktige kan inte



Anders Forsberg

delegera åt kommunstyrelsen och kommunstyrelsen kan inte delegera underförstått genom att föreslå kommunfullmäktige fastställa lokalförsörjningsprocessen. Det enklaste och tydligaste är om kommunstyrelsen beslutar om de delegeringar som den föreslagna lokalförsörjningsprocessen förutsätter samtidigt som kommunstyrelsen tar ställning till själva processen. Tekniska kontoret föreslår därför att kommunstyrelsen, under förutsättning av att kommunfullmäktige beslutar om, kompletterar sin delegationsordning med de beslut som har beskrivits ovan som det är tänkt ska fattas av fastighets- och exploateringsutskottet. För att de här beslutanderätterna ska vara enkla att hitta föreslår tekniska kontoret att de ska få en egen rubrik i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Tekniska kontorets yttrande**

Framtaget förslag till ny lokalförsörjningsprocess tar avstamp i de förändrade förutsättningarna som finns beskrivna i detta tjänsteutlåtande. Syftet är även att skapa en mer lättöverskådlig process än tidigare.

Tekniska kontorets bedömning är att framtaget förslag tillvaratar de synpunkter som inkommit avseende befintlig process. Framför allt gällande behovet av utökad förankring samt brett deltagande i tidigare skeden. Tekniska kontoret vill särskilt framhålla vikten av att kalkyler avseende preliminär hyra för nyttjaren ska tas fram tidigt i processen då detta kan vara betydelsefullt vid strategiska vägval och underlätta budgetarbetet. De hyreskalkyler som tas fram i de tidiga skedena innan genomförandebeslut ska dock endast ses som indikativa eftersom de bygger på bedömningar i projektens tidiga skeden.

Tekniska kontoret vill framhålla risken att det tillagda processteget ”förstudie” samt de två tillkommande remitteringsrundorna kan bidra till att processen förlängs något jämfört med den process som tillämpas idag. Lokalförsörjningsprocessen anpassas även utifrån nya organisatoriska förutsättningar då både politisk nämndsorganisation och förvaltningsorganisation förändrats. Kommunens beslutade riktlinjer kring investering och exploatering har beaktats vid framtagande av förslaget.

Sammantaget menar tekniska kontoret att erfarenheter, som tillkommit utifrån befintlig process genom att ansvarsfördelning, förankring, tydlighet samt organisatoriska förutsättningar arbetats in i förslaget. Kontoret föreslår därmed kommunstyrelsen att rekommendera kommunfullmäktige att anta framlagt förslag till ny lokalförsörjningsprocess i Danderyds kommun.



Anders Forsberg

### Konsekvenser för barn och unga

Det är tekniska kontorets bedömning att förslaget till lokalförsörjningsprocess borgar för en ändamålsenlig och effektiv hantering av kommunens lokalförsörjning och behov och att den därmed får positiva konsekvenser för kommunens barn och unga. Därutöver ska det noteras att en bedömning av konsekvenser för barn och unga kommer genomföras i varje enskilt ärende som är knutet till processen.

### Ekonomiska konsekvenser

Ärendet i sig får inga ekonomiska konsekvenser. Eventuella konsekvenser kopplat till ekonomi kommer av framtida beslut i enskilda projekt. Beslutsprocess kring ekonomi hänvisas till uppföljningsprocessen i kommunens riktlinjer för investering och exploatering.

Processen bedöms öka kostnadsmedvetenheten hos både beslutsfattare och hos inhyrande nämnd då antalet processteg med beslutssteg och kalkylredovisningar har ökat jämfört med befintlig process. Möjligheten för revidering och utredning av alternativa lösningar med avseende på ekonomiska förutsättningar ökar därmed.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Stefan Sorpola  
Tf teknisk direktör

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Antagande av lokalförsörjningsprocess
2. Föreslagen lokalförsörjningsprocess
3. Gällande lokalförsörjningsprocess

Expedieras  
Tekniska nämnden  
Utbildningsnämnden  
Socialnämnden  
Kultur- och fritidsnämnden