

# Policy för Lokalförsörjning och lokalförsörjningsprocess i Karlskrona kommun

Dokumenttyp:	Policy för lokalförsörjning och lokalförsörjningsprocess i Karlskrona kommun
Beslutad av:	Kommunfullmäktige
Antagen:	2025-10-23 § 179
Gäller för:	Karlskrona kommun
Ansvar för revidering:	Förvaltningschef Fastighetsförvaltningen
Giltighetstid:	2025-11-01 - 2029-10-31

Bakgrund .....	2
Principer för lokalförsörjning .....	2
Syfte .....	2
Utgångspunkter för god lokalförsörjning .....	2
Riktvärden och kvalitetskrav .....	3
Nyckeltal .....	3
Kvalitetskrav .....	3
Roller och ansvarsfördelning .....	4
Kommunfullmäktige .....	4
Kommunstyrelsen .....	4
Fastighetsnämnden .....	4
Övriga nämnder .....	4
Bolagen .....	5
Förvaltningarnas ansvar .....	5
Fastighetsförvaltningen .....	5
Förvaltningarnas ansvar för lokalsamordning .....	5
Lokalstyrgruppen .....	5
Lokalberedningsgrupp .....	6
Investeringsrådet .....	6
Strategisk samhällsbyggnadsgrupp .....	6
Prioriteringsmodell .....	7
Lokalförsörjningsprocessen .....	8
Nuläge .....	8
Behov .....	8
Strategiska samtal .....	8
Lokalförändringsbehov .....	9
Beställartjänst Lokalanpassning/verksamhetsanpassning .....	9
NÄLB - Nämndens lokalförsörjningsbehov .....	9
KALB- Karlskrona kommuns strategiska lokalförändringsbehov .....	10
Budget och strategiskplan .....	10
Genomförande .....	11
Slutrapport .....	11

## Bakgrund

### Principer för lokalförsörjning

Denna policy fastställer grundläggande strategier, principer och ska vara gällande för kommunens lokalförsörjning. Policyn kompletterar andra styrdokument och syftar till att säkerställa att det finns tydliga processer för planering, prioritering, samordning och kommunikation i lokalförsörjningsfrågor samt att det finns en tydlig struktur för beslut.

Detta dokument omfattar samtliga nämnder och bolagskoncernen i sin helhet.

### Syfte

Det övergripande syftet med lokalförsörjningsplaneringen är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler i rätt tid till rätt kostnad utifrån ett långsiktigt hållbart ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv.

### Utgångspunkter för god lokalförsörjning

God ekonomisk hushållning:

- Kommunkoncernen ska äga och hyra ändamålsenliga kostnadseffektiva lokaler över tid.
- Fastigheterna ska underhållas och användas med målsättningen att bibehålla kapacitet och funktionalitet för att kunna uppnå en optimal driftsekonomi och livslängd.
- Lokalförsörjning ska utgå ifrån en långsiktig planering som skapar förutsättningar för att ta genomtänkta och ekonomiskt hållbara beslut.

Kommunalt ägande av byggnader:

- Lokalförändringsbehov ska i första hand tillgodoses inom kommunkoncernens fastighetsbestånd.
- Extern förhyrning kan tillåtas i de fall det inte är möjligt att tillgodose lokalförändringsbehovet inom koncernen.
- Såväl en investering som en extern förhyrning är ett strategiskt beslut och ska jämföras i lokalförsörjningsprocessen.

Helhetssyn och koncerntänkande:

- Lokalförsörjning ska präglas av en helhetssyn där alla nämnder och bolag samverkar för kommunkoncernens bästa.
- Nämnder och bolag ska i samverkan aktivt söka möjligheter till effektiviseringar i lokalanvändning och bidra till att föreslagna åtgärder genomförs.
- Ansvaret för lokalförsörjningen ligger på fastighetsförvaltningen.

## Riktvärden och kvalitetskrav

### Nyckeltal

För att säkerställa att lokalförsörjningen bedrivs effektivt behövs nyckeltal (riktvärden) som ett mått på resursförbrukningen. Med hjälp av riktvärden kan jämförelser göras över tid, ojämna resursförbrukning identifieras och kommunens lokalkostnader jämföras med andra kommuner i syfte att utveckla lokalförsörjningen till att bli mer kostnadseffektiv och transparent.

Riktvärden ska redovisas i form av aktuell statistik och prognoser i Karlskrona kommuns strategiska lokalförsörjningsbehov, KALB.

Kommunstyrelsen fattar beslut om riktvärden inom lokalförsörjningen. Fastighetsnämndens svarar för styrning och uppföljning av nyckeltalen.

För nyckeltal avseende kommunorganisationens verksamheter, se ”riktlinjer för lokalförsörjning och lokalförsörjningsprocessen”.

### Kvalitetskrav

För att uppnå effektiva lokaler används följande parametrar som underlag för planering och utvärdering av ny-, om-, och tillbyggnadsprojekt.

#### **Yteffektivitet och flexibilitet**

Yteffektivitet och flexibilitet ska prioriteras vid ny-, om- och tillbyggnader. Lokaler ska ha hög nyttjandegrad.

#### **Ekonomisk hållbarhet**

För att uppnå en ekonomisk hållbarhet vid ny- och ombyggnationer ska det för varje lokalprojekt finnas en förstudie där standardiserade kalkyler för olika ställningstaganden och alternativa lösningsförslag som påverkar projektet redogörs. (bilaga mall ”Förstudie (endast lokal)”)

#### **Ekologisk hållbarhet**

För att uppnå en ekologisk hållbarhet vid försörjning av lokaler behöver hela processen beaktas från nybyggnation till rivning.

#### **Social hållbarhet**

För att uppnå en social hållbarhet ska kommunens lokaler och anläggningar vara funktionella och attraktiva och bidra till inkludering och samhörighet mellan människor. Sociala aspekter som jämlikhet, jämställdhet, hälsa, trygghet, tillit, tillgänglighet och barnperspektivet ska beaktas.

#### **Konstnärlig utsmyckning**

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 22 juni 1988 § 180.

## **Roller och ansvarsfördelning**

Ärenden/projekt inom lokalförsörjningsprocessen ska ha en tydlig ägare med uttalat ansvar, vilket redovisas nedan.

### **Kommunfullmäktige**

Kommunfullmäktige ansvarar för:

- att besluta om policy för lokalförsörjning och lokalförsörjningsprocess,
- att besluta om ramprogram.

### **Kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen ansvarar för:

- att besluta om riktlinje för lokalförsörjning och lokalförsörjningsprocess,
- att förfoga över investeringsmedel för samtliga beslutade investeringar, men inte pågående lokalprojekt,
- att årligen besluta om Karlskrona kommuns strategiska lokalförsörjningsbehov (KALB),
- att besluta om prioritering av förstudier.

### **Fastighetsnämnden**

Fastighetsnämnden ansvarar för:

- den strategiska planeringen avseende lokalförsörjning och nyttjandet av kommunens lokalbestånd samt frågor som rör ny-, till- och ombyggnad,
- beslut om förslag till prioritering av förstudie inför beslut i kommunstyrelsen,
- säkerställande av effektiva incitament, styrdokument och arbetssätt,
- genomförande av byggnation, drift, underhåll och förvaltning av kommunens fastigheter samt,
- förfogar över investeringsmedel för de lokalprojekt som har erhållit igångsättningstillstånd.

### **Övriga nämnder**

Övriga nämnder ansvarar för:

- planering av sin nämnds lokalförändringsbehov samt framtagande av nämndens lokalförsörjningsbehov (NÄLB),
- nämndens behovsprognos för lokaler baserat på kommunens senast framtagna befolkningsprognos samt beslutad översiktsplan,
- att årligen besluta om NÄLB (synkas med budgetprocessens årshjul),
- att årligen anmäla beslutad NÄLB till fastighetsnämnden,
- att anmäla lokalförändringsbehov till fastighetsnämnden.

## **Bolagen**

Karlskrona Moderbolag ansvarar för:

- att säkerställa att samtliga bolag inom bolagskoncernen arbetar utifrån de principer och den process som beskrivs i detta dokument,
- att säkerställa fokus på ekonomi avseende lokaler ur ett kommunkoncernperspektiv,
- att planering av lokaler i första hand ska se inom kommunkoncernens fastighetsbestånd.

## **Förvaltningarnas ansvar**

### **Fastighetsförvaltningen**

Fastighetsförvaltningen ansvarar för:

- att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler över tid,
- att bistå nämnderna med sin kompetens inom bland annat kostnadsbedömningar, tekniska förutsättningar inom lokalbeståndet samt framtagande av fastställda nyckeltal och kvalitetsmått,
- lokalbanken som syftar till att skapa förutsättningar för att Karlskrona kommun ska kunna arbeta strategiskt med lokaloptimering genom matchning av befintliga lokaler med verksamheternas behov,
- att arbeta långsiktigt kopplat till verksamhetsutveckling, uppsatta mål, översiktsplan, utbyggnadsstrategi och demografiska utveckling,
- att stödja och samverka med förvaltningarna kring lokalförändringsbehov, lokalförsörjningsbehov (NÄLB) samt beställning av lokaler,
- att årligen samordna och redovisa Karlskrona kommun strategiska lokalförsörjningsbehov (KALB),
- att lämna ett prioriterat underlag på alla lokalförändringsbehov till lokalstyrgruppen avseende lokaler baserat på KALB.

### **Förvaltningarnas ansvar för lokalsamordning**

Förvaltningarna utser minst en funktion för lokalsamordning för alla nämnders lokalfrågor. Förvaltningen ansvarar för:

- att kontinuerligt rapportera förändringar i verksamheten som påverkar nämndens lokaler,
- att årligen ta fram underlag till NÄLB.

### **Lokalstyrgruppen**

Lokalstyrgruppen är en strategisk kommunkoncernövergripande lokalförsörjningsgrupp som leds av fastighetsförvaltningen.

Gruppen ansvarar för:

- att besluta tjänstemannaförslag för lokalbehov som ska förstuderas,
- att godkänna förstudier inför politiskt beslut

- att bereda strategiska markinköp och detaljplaner för social infrastruktur innan beslut i nämnd,
- att besluta tjänstemannaförslaget för dem Karlskrona kommuns strategiska lokalförsörjningsbehov (KALB) som beslutas av kommunstyrelsen och utgör underlag till investerings- samt budgetprocess.

Lokalstyrgruppen återremitterar ofullständiga underlag till ansvarig nämnd.

### **Lokalberedningsgrupp**

Lokalberedningsgruppen är en samverkansfunktion för lokalförändringsbehov och arbetet leds av fastighetsförvaltningen. Lokalberedningsgruppens ansvarar för:

- framtagande av förstudier,
- att ta fram beslutsunderlag till lokalstyrgruppen,
- att matcha lokalbehov med lokalbank.

### **Investeringsrådet**

Är en kommunkoncerngemensam grupp på högsta tjänstemannanivå, ledd av kommunledningsförvaltningen. Investeringsrådet ansvarar för:

- att överlämna ett kommunkoncerngemensamt förslag till investeringsbudget för politisk beredning och beslut samt
- i sitt förslag till investeringsbudget beakta den kommunövergripande lokalförsörjningsplanen.

Läs mer i ”Policy för investeringsverksamheten i Karlskrona kommun”, antagen 2025-02-27 §26.

### **Strategisk samhällsbyggnadsgrupp**

Är en kommunkoncerngemensam grupp och leds av kommunledningsförvaltningen. Strategiska samhällsbyggnadsgruppen ansvarar för:

- samordning mellan kommunkoncernen och externa intressenter gällande samhällsutvecklingsfrågor,
- beredning av ärenden kring samhällsbyggnadsprocessen som ska gå till beslut i tillväxtutskottet,
- strategiska beslut och avgöranden i interna processer kopplade till ansvarsområdet.



## **Prioriteringsmodell**

Prioritering av nämndens korta- och långsiktiga lokalförändringsbehov ska göras i relation till den långsiktiga KALB. Prioriteringen utförs innan NÄLB går till beslut. Beslutad prioritering från nämnd vägs sedan samman med alla nämnders prioriterade och beslutade lokalförändringsbehov i KALB.

En vägledande princip för prioritering av lokalförändringsbehov i relation till andra lokalförändringsbehov är att objektivt bedöma hur viktigt behovet är samt hur snart behovet behöver hanteras.

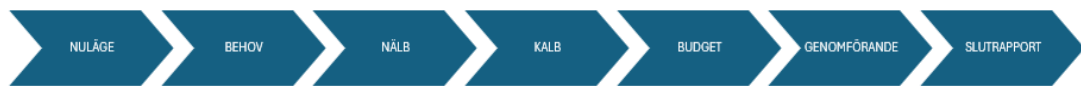
För varje tillkommande lokalförändringsbehov ska kategorisering enligt nedan utföras, där prioriteringsprincipen är att behov 1 prioriteras före prioritet 2 osv.

1. Myndighetskrav/lagkrav, ex
  - a. Arbetsmiljö
  - b. Myndighetskrav
  - c. Lagstyrd verksamhet kopplat till demografi
2. Effektiviseringar
  - a. Omfattar även resultat från lokalrevision där påbörjan av ny livscykel ej är kostnadseffektiv
  - b. Lönsamma investeringar.
3. Kvalitetshöjning
  - a. volymökning av lagstyrd verksamhet, ej kopplad till demografisk utveckling
  - b. av lokaler
  - c. av verksamheter

## Lokalförsörjningsprocessen

Lokalförsörjningsprocessen beskriver hela processen från tidigt uttryckt behov till att ändamålsenlig lokal för kommunala verksamheter står inflyttningsklar. Processen ska användas för lokalplanering och synkroniseras med investerings- samt budgetprocessen.

Lokalförsörjningsprocessen, innefattas av följande steg:



### Nuläge

I nulägesfasen ska nämnderna inventera nämndens befintliga lokaler enligt nedan:

- Nyttjandegrad och andra nyckeltal som visar på hur väl nämndens lokaler nyttjas
- Lokalkostnad/lokalytor, redovisa nämndens hyror och lokalytor som kan förändras över tid
- Kapacitet, vilken kapacitet har nämndens lokaler för de olika verksamheterna
- Lokalrevision-fastighet, redovisar lokalernas tekniska status, byggnadsår, inre och yttre underhåll. Kontroll av myndighetskrav
- Lokalrevision-verksamhet, undersöker hur väl lokalerna är ändamålsenliga för den aktuella verksamheten

Arbetet med lokalrevision sammanhålls av fastighetsförvaltningen.

### Behov

Efter nulägesfasen är det dags för nämnden att redovisa vilka lokalförändringsbehov som nämnden har på 20 års tid. Underlag från strategiska samtal och information i nulägesfasen utgör grunden för nämndens långsiktiga lokalförändringsbehov.

### Strategiska samtal

De strategiska samtalen ska ligga till grund för lokalförändringsbehov i nämndens lokalförsörjningsbehov (NÄLB). Arbetet leder till att säkerställa en realistisk och strategisk lokalförsörjning i Karlskrona kommun. Fastighetsförvaltningen är sammankallande för de strategiska samtalen.

Arbetet utförs av en grupp tjänstepersoner med bred kompetens inom samhällsbyggnadsprocessen och syftar till:

- långsiktig planering utifrån lokalrevisionens resultat, översiktsplan, utbyggnadsstrategi och demografi.
- att skapa förståelse för arbetet och förutsättningar för framtida lokalförändringsbehov och en snabbare samhällsbyggnadsprocess

(lokalförsörjnings-, investerings- och genomförandeprocess) genom att säkerställa detaljplaner och markinnehav.

### **Lokalförändringsbehov**

Varje lokalförändringsbehov ska komma ifrån någon av nedanstående:

- Lokalrevision
- Demografiskutveckling
- Strategiska samtal
- Besparingskrav

Avstämning görs löpande/månadsvis under året.

### **Beställartjänst Lokalanpassning/verksamhetsanpassning.**

Inom ramen för lokaler som nämnden redan förhyr kan vissa lokalförändringsbehov uppstå och kan hanteras som en beställning om beloppet ej överstiger 0,5 prisbasbelopp, om behovet gör det så tillfaller behovet lokalförsörjningsprocessen.

Alla övriga behov överstigande 0,5 prisbasbelopp kategoriseras av fastighetsförvaltningen och fördelas därefter enligt följande:

- Enklare åtgärder kan beställas efter en kompletterande kostnadskalkyl.
- Åtgärder över 5 prisbasbelopp eller uppsägning av lokal före kontraktsslut döms av i lokalstyrgruppen, vid behov föreslås kompletterande utredning/förstudie innan beställning.

Beställningar omhändertas av fastighetsavdelningen.

Avstämning sker löpande under året.

### **NÄLB - Nämndens lokalförsörjningsbehov**

NÄLB:en beskriver nämndens långsiktiga lokalförsörjningsbehov. Den ska revideras varje år och visar nämndens lokalförändringsbehov över de kommande 20 åren. Arbetet med NÄLB startar senast i samband med beslutad befolkningsprognos och synkas med budgetprocessen.

De lokalförändringsbehov som tas med i NÄLB måste ha en beslutad behovsbeskrivning.

NÄLB ska innehålla:

- förändringar inom nämndens lokaler och framtida lokalförändringsbehov över 5 prisbasbelopp,
- lokalförändringsbehov med en inbördes rangordning,
- nyckeltal gällande hyror, ytor, kapacitet mm för nämndens lokaler,

- nämndens driftbudgetram och hur det förändrade lokalförändringsbehovet inryms eller om behov av ramförstärkning föreligger,
- investeringsvolym, driftbudget för både lokal och verksamhetsdrift för alla nya lokalförändringsbehov.

I samband med beslut om NÄLB ska nämnden även fatta beslut om vilka lokalförändringsbehov som nämnden anser ska förstuderas.

### **KALB- Karlskrona kommuns strategiska lokalförändringsbehov**

KALB är ett kommunövergripande dokument som visar på kommunens framtida lokalförändringsbehov för de kommande 20 år för att säkerställa god social infrastruktur och vara en attraktiv kommun för våra kommuninvånare. KALB ska årligen revideras och beslutas av KS.

Syftet är att på kort och lång sikt tillgodose kommunens sammantagna lokalförändringsbehov på ett kostnadseffektivt sätt. Lokalförsörjningsbehov syftar till att ge väl underbyggda beslut för omflyttningar, om- och nybyggnationer, in- och utflyttningar eller avvecklingar. KALB:en utgår från beslutade NÄLB:ar som kompletteras med utredningar (förstudier) samt resulterar i en övergripande prioritering av behoven.

- Fastighetsförvaltningen sammanställer nämndernas förändrade lokalförändringsbehov
- Lokalstyrgruppen beslutar om tjänstemannaförslaget
- Fastighetsnämnden bereder Karlskrona kommuns strategiska lokalförsörjningsbehov (KALB) inför beslut i KS
- Kommunstyrelsen beslutar KALB

KALB:en ska redovisa verksamheternas behov:

- Alternativa investeringslösningar/lokallösningar inklusive tillfälliga- eller övergångslösningar
- Budgetunderlag
- Prioriteringar
- Redovisade fastställda nyckeltal
- Lokalkostnad och lokalyta över tid för uppföljning.

KALB:en ska uppdateras årligen och efter beslut i kommunstyrelsen överlämnas i samband med preliminära ramar för budget och strategisk plan.

Lokalförsörjningsplanen ska vara koordinerad med översiktsplanen, utbyggnadstrategi och demografi.

### **Budget och strategiskplan**

Karlskrona kommuns strategiska lokalförändringsbehov utgör ett underlag till kommunens budget avseende kommunens framtida lokalkostnader och kommunens och bolagens investeringar.

För att ett lokalförändringsbehov ska komma med i kommande budget måste en förstudie vara beslutad av beställande nämnd. Läs mer i ”Policy för investeringsverksamheten i Karlskrona kommun”, antagen 2025-02-27 §26.

### **Genomförande**

När ett lokalförändringsbehov finns i beslutad investeringsbudget kan verksamheten beställa projekteringstillstånd via sin nämnd, där fastighetsnämnden ges i uppdrag att genomföra projekteringen.

#### Projekteringstillstånd

Projektering utförs av fastighetsförvaltningen i samklang med beställande förvaltning där Ramprogram ligger till grund för beställning.

När ett lokalförändringsbehov finns i beslutad investeringsbudget kan verksamhetsnämnden beställa projekteringstillstånd av fastighetsnämnden.

#### Igångsättningstillstånd

Igångsättningstillstånd söks för:

- Hyresvärdsupphandling, enligt lagen om LOU.  
Gäller för alla inhyrda lokaler som måste anpassas för verksamhetens specifika lokalbehov
- Byggnation  
Utförs av fastighetsförvaltningen

### **Slutrapport**

Samtliga lokalförändringsbehov ska slutredovisas efter lokalens ianspråktagande enligt de beloppsgränser som framgår i policyn för investeringsverksamhet. Slutredovisning ska utföras senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning. Sammanfattande för arbetet är fastighetsförvaltningen.

Slutrapporten ska innefatta:

- Utvärdering av lokalförsörjningsprocessen
- Utvärdering av projektgenomförande
- Utvärdering av ekonomi
- Utvärdering om verksamheten fått beställd lokal
- Erfarenhetsåterkoppling inför nästa projekt