

§ 66

KSKF/2022:430

## Remiss av revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Beslut

1. Förslag till revidering av riktlinje för lokalförsörjning remitteras till berörda lokalhyrande nämnder samt Eskilstuna Kommunföretag AB.
2. Remissvar ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 31 maj 2023.

### Ärendebeskrivning

Ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning föreslås gå på remiss till berörda lokalhyrande nämnder och Eskilstuna Kommunföretag AB. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 14 december 2017, § 309. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarna och Eskilstuna kommunfastigheters representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

En professionell och effektiv lokalförsörjning är avgörande för att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler långsiktigt, miljömässigt, hållbart och kostnadseffektivt. Med en helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa. Det är också viktigt för att upprätthålla en god arbetsmiljö och en effektiv organisation, över tid.

### Förslag till beslut

Kommunledningskontoret föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Förslag till revidering av riktlinje för lokalförsörjning remitteras till berörda lokalhyrande nämnder samt Eskilstuna Kommunföretag AB.
2. Remissvar ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 31 maj 2023.

### Yrkanden

Jimmy Jansson (S) yrkar bifall till kommunledningskontorets förslag.

Beslutet skickas till:

Eskilstuna Kommunföretag AB

Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden

Förskolenämnden

Grundskolenämnden

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Gymnasienämnden  
Kultur- och fritidsnämnden  
Miljö- och räddningstjänstnämnden  
Servicenämnden  
Socialnämnden  
Stadsbyggnadsnämnden  
Vård- och omsorgsnämnden

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

## STYRDOKUMENT

### Riktlinjer för Lokalförsörjning

<b>Beslutad när</b>	
<b>Beslutad av</b>	Kommunfullmäktige
<b>Diarienummer</b>	KSKF/2022:430
<b>Ersätter</b>	KSKF/2017:548
<b>Gäller för</b>	Samtliga nämnder
<b>Gäller fr o m</b>	
<b>Gäller t o m</b>	Tillsvidare
<b>Dokumentansvarig</b>	Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör
<b>Uppföljning</b>	Vid behov

#### Program

Ett program är ett styrande dokument som ska visa en färdriktning genom att innehålla vad som ska uppnås inom ett visst område. Det tar inte ställning till utförande, prioriteringar och metoder. Program ska vara långsiktiga och ej tidsbegränsade. Om det ska vara kommun- och/eller koncernövergripande ska det beslutas av kommunfullmäktige i annat fall av berörd nämnd.

#### Plan

En plan är ett styrande dokument som ska visa en färdriktning genom att innehålla konkreta mål och riktlinjer. Om den ska vara kommun- och/eller koncernövergripande ska den beslutas av kommunfullmäktige, i annat fall av berörd nämnd.

#### Policy

En policy är ett styrande dokument som ska visa ett övergripande förhållningssätt och som ska tjäna som vägledning inom ett område, med angivande av övergripande mål och värden som ska eftersträvas. Policys ska vara långsiktiga, ej tidsbegränsade och beslutas av kommunfullmäktige.

#### Riktlinje

En riktlinje är ett styrande dokument som ska säkerställa ett korrekt agerande och god kvalitet i handläggning och utförande. Riktlinjer kan vara tidsbegränsade eller ej tidsbegränsade. Om den ska vara kommun- och/eller koncernövergripande ska den beslutas av kommunfullmäktige, i annat fall av berörd nämnd.

## **Ämnesområde och bakgrund**

För att säkerställa lokalförsörjningsprocessen och uppfylla nuvarande och framtida behov av kommunala verksamhetslokaler har lokalförsörjningsriktlinjerna reviderats. Riktlinjen syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning så att barn, unga, äldre och övriga medborgares behov som ryms inom det kommunala ansvaret kan genomföras i ändamålsenliga lokaler.

Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 14 december 2017, §309. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar.

## **Riktlinjer för lokalförsörjning**

Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.

## **Helhetssyn och koncerntänkande**

Professionell och effektiv lokalförsörjning innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt, miljömässigt, hållbart och ekonomiskt kostnadseffektivt sätt. Med helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och kommunala bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa.

## **Riktlinjer som stödjer stabil ekonomi**

Riktlinjer för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Här beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser. En grundprincip är att verksamheten i första hand ska bedrivas i:

- a. Kommunägda fastigheter
- b. Koncernbolagsägda fastigheter
- c. Externt ägda fastigheter

Extern förhyrning får endast ske i det fall lämpliga lokaler saknas inom kommunkoncernen eller att ombyggnation inte är ekonomiskt försvarbart.

### **Lokalförsörjningens fyra delprocesser**

Lokalförsörjningen delas in i fyra delprocesser. Inventering av lokaler och behov, samt samplanering är årliga processer på förvaltnings- och kommunnivå. Utvärdering av lokalprojekt och Genomförande av byggnation är objektsvisa processer. Årsöversikt framgår av bilaga 1.

- A. Inventering av lokaler och behov där respektive förvaltning inventerar befintliga lokalresurser och beskriver sina lokalbehov utifrån verksamhetens utveckling. Redovisas årligen i Förvaltningens lokalförsörjningsplan. Arbetet sker i samarbete med Kommunledningskontoret (KLLK)
- B. Samplanering genom avstämning av kommunens lokalbehov mot kommunkoncernens lokalresurser. Redovisas årligen i Kommunövergripande Lokalförsörjningsplan.
- C. Utvärdering av lokalprojekt utifrån konsekvensbeskrivning av olika alternativ samt beslut om tecknande av hyresavtal.
- D. Genomförande av byggnation med investering i kommunägd fastighet eller genom tecknade av hyresavtal i fastighet ägd av Kfast eller extern hyresvärd.

## Riktvärden

### Nyckeltal

Genom att ställa kvalitetskrav på våra lokaler säkerställer vi en god och stimulerande bostads- och arbetsmiljö för brukare och personal. Exempel på kvalitetskrav är krav på energi, ergonomi, tillgänglighet, ventilation, ljud- och ljusmiljö.

För att säkerställa att lokalförsörjningen bedrivs kostnadseffektivt behövs nyckeltal som ett mått på resursförbrukningen. Med hjälp av nyckeltal kan ojämn resursförbrukning identifieras samt jämförelser göras. Därigenom utvecklas lokalförsörjningen till att bli mer kostnadseffektiv.

Nyckeltal behöver vara relevanta för respektive verksamhet och dess förutsättningar varför olika sätt att mäta area är att föredra. Utgångspunkten är att följande riktvärden är vägledande:

**Kontorsytor:** Kontorsrum som är 15 kvm lokalarea (LOA) eller större ska i normalfallet möbleras med två arbetsplatser. Att rummet är lämpligt för två arbetsplatser måste prövas utifrån arbetsuppgifter och verksamhet. Personer som arbetar merparten av sin arbetstid förlagd utanför kontoret ska dela rum och endast i undantagsfall nyttja egna rum.

### Grundskolor och gymnasieprogram med teoretisk inriktning:

Bruksarea (BRA) bör inte överstiga 12–14 kvm per elev om det inte finns särskilda skäl för det. Med BRA avses yta innanför ytterväggar. Att ett intervall anges beror bland annat på att mindre skolor är svårare att använda yteffektivt.

**Förskolor:** I förskolan bör LOA inte överstiga 7–9,5 kvm per barn. Spannet beror på barngruppens ålderssammansättning. Personalutrymmen, kontor, städutrymmen och tekniska utrymmen så som fläktrum och soprum ingår inte. Dessa utrymmen bör inte överstiga 1 kvm per barn.

**Vård-och omsorgsboende för äldre:** Vid byggnation är 72–144 lägenheter lämplig storlek för centralt belägna boenden. Boendets totala yta inklusive gemensamhetsytor, personalutrymmen, mottagningskök, lägenhetsyta med mera bör inte överstiga 80 kvm per lägenhet. Tillagningskök och restaurang ingår inte i denna yta.

Varje boendeenhet består av 10–12 lägenheter samt gemensamhetsutrymmen. Lägenheternas boarea ska vara 35–40 kvadratmeter.

**Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning:** För personer med beslut om bostad med särskild service finns servicebostad eller gruppboendestad. För båda boendeformerna gäller att bostaden ska vara en fullvärdig bostad enligt Boverkets byggnadsregler (BBR).

En servicebostad består av ett antal lägenheter med tillgång till gemensam service och stöd dygnet runt. Lägenheternas storlek och utformning utgår från brukarens behov. Antal rum och storlek på lägenhet kan variera.

Gruppboendestad enligt LSS får innehålla högst 6 lägenheter. För gruppboendestad enligt Socialtjänstlagen kan flera lägenheter accepteras.

### **Konceptbyggnader**

Vid nybyggnation ska erfarenheter från tidigare projekt utvärderas och dokumenteras. Med dokumenterad kunskapsåterföring projekteras standardiserade byggnader likt konceptbyggnader som tillvaratar de goda erfarenheterna. Med konceptbyggnader förenklas arbetet med volymstudier, förstudier, projektering och byggnation vilket innebär såväl kostnads- som tidsbesparingar samt bättre kvalitetssäkring. Konceptbyggnader och konceptlägenheter skall finnas för gruppboenden, förskolor och vård- och omsorgsboenden med möjlighet att upphandla i serier, tillsammans med andra kommuner och/eller Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Om SKR erbjuder andra byggnader som koncept ska de tas i beaktning.

## **Inventering av lokaler och behov**

### **Syfte**

För att få ett samlat grepp om det befintliga lokalbeståndet uppfyller verksamhetens nuvarande och framtida behov görs årligen en revidering av lokalresurserna med beaktande av verksamhetens utveckling. Nämnden beslutar om sitt behov utifrån Förvaltningens lokalförsörjningsplan.

### **Inventering av lokaler**

Förvaltningen inventerar användningen av sina lokaler med hjälp av mallar som tillhandahålls av KLK, samt lokallistor och ritningar. Redovisningen ska visa hur lokalerna används i förhållande till fastställda riktvärden samt hur areaeffektiviteten och nyttjandegraden ser ut över tid.

### **Beskrivning av lokalbehov**

Förvaltningen ska beskriva sitt lokalbehov på kort och lång sikt. Beskrivningen sker utifrån årliga planer, prognos 1 - 5 år framåt samt utifrån en framtidsbild på längre sikt. Lokalbehoven bedöms utifrån omvärldsbevakning, demografisk utveckling, årsplan, lokalförsörjningsplan och andra politiskt beslutade dokument.

### **Förvaltningens Lokalförsörjningsplan**

Översynen av tillgängliga lokalresurser och lokalbehov sammanställs och analyseras i den årliga revideringen av lokalförsörjningsplanen. I dialog med förvaltningens olika verksamheter utarbetas förslag till förändringar i lokalanvändningen samt hur ianspråktagandet av lokalresurser kan effektiviseras. Förslaget till Lokalförsörjningsplan skall lämnas till KLK 1 januari.

### **Lokalbank**

Syftet med lokalbanken är att synliggöra oanvända lokalresurser. Incitamentet är att förvaltningen får en reducering av hyran samt kort uppsägningstid. För lokalbanken finns fastställda regler och rutiner. Se Anvisning för lokalbank.

KLK planerar och stödjer förvaltningarnas inventering av lokaler och behov samt administrerar och finansierar huvuddelen av lokalbanken.



## Samplanering

### **Kommunövergripande Lokalförsörjningsplan**

Syftet med samplaneringen är att koordinera kommunens lokalbehov med kommunkoncernens lokalresurser. Här samordnas och prioriteras lokalbehoven med ett tankesätt som präglas av koncerttänkande, långsiktighet och hög kostnadsmedvetenhet. En grundprincip är att verksamheten i första hand ska bedrivas i kommunägda fastigheter följt av koncernbolagsägda. Extern förhyrning får endast ske i det fall lämpliga lokaler saknas inom kommunkoncernen eller att ombyggnation inte är ekonomiskt försvarbart.

Planeringsarbetet utgår från genomförd inventering av lokaler och behov kompletterad med utredning över olika handlingsalternativ. Målet är att leverera väl underbyggda beslut för omflyttningar, om- och nybyggnader, in- och uthyrningar eller avvecklingar. KKK ansvarar för samordning och prioritering av lokalanvändningen och investeringar för kommunkoncernens bästa. Planeringsarbetet sammanställs i en Kommunövergripande Lokalförsörjningsplan, som redovisar hur lokalbehoven kan tillgodoses genom olika objektsvisa lokalprojekt samt hur de av kommunstyrelsen fastställda riktvärdena uppnås.

Lokalförsörjningsplanen samordnas med kommunens bostadsbyggnation.

## Utvärdering av lokalprojekt

### Lokalprojekt

Lokalförsörjningsplanen resulterar i lokalprojekt. Det är omflyttning, ombyggnad, tillbyggnad, nybyggnad, avveckling eller tillfällig malpåse/uthyrning.

För varje lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas och konsekvenserna för dessa utredas. Vid större byggnationer och vid nybyggnad genomförs en volymstudie, en förstudie och byggnation startar efter beslut om projektstart.

Mindre lokalprojekt kan inledas med en förstudie.

### Helhetssyn

För varje lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas och konsekvenserna för dessa utredas. Konsekvenserna som ska beskrivas ur ett koncernperspektiv är bland andra.

- Investeringens storlek (alt. kostnad i driftsbudget)
- Motiv till val av geografisk plats
- Hyreskonsekvensen (årlig kapital- och driftkostnad)
- Verksamhetseffektiviteten (lokalens utformning och geografiska läge)
- Tidsperspektivet, långsiktigt eller kortsiktigt
- Lokaleffektivitet utifrån fastställda riktvärden och sambruk
- Arbetsmiljö, kvalitet, miljö- och hållbarhet samt jämställdhet.

### Volymstudie

Syftet med volymstudien är att belysa olika alternativa lösningar och placeringar för ny- till och ombyggnation av verksamhetsfastigheterna med dess olika för- och nackdelar. Genom samordning av olika verksamhetslokaler i detta tidiga planeringsskede uppnås bästa möjliga koncernnytta. Vid nybyggnation görs även en lokaliseringsprövning med val av plats.

Volymstudien ligger till grund för att kunna prioritera och besluta vilket alternativ kommunen vill gå vidare med och göra en förstudie på.

I utredningsstadiet ska kostnadsbedömningar av de olika alternativen göras. Kostnadsbedömningar baserade på volymstudier görs med en osäkerhet om +/- 20% och baseras på schabloner. En volymstudie som berör befintliga lokaler ska även innehålla uppgifter om behov av underhåll eller ROT-renoveringar, såväl utvändigt som invändigt. Dessa genomförs i normalfallet av sakkunniga inom kommunkoncernen.

## Förstudie

Syftet med förstudien är att utreda flöden och funktionalitet för att säkerställa behoven i kravspecifikationen. Förvaltningarna ansvarar för framtagande av kravspecifikation med hjälp av mallar som tillhandahålls av Kfast och godkänner hyreskonsekvens med hyreskostnader.

För projekt där investeringen bedöms överstiga 3 miljoner kronor upprättas mer exakta kostnadskalkyler med en osäkerhet om +/-10%. Syftet med kalkylen är att säkerställa kostnadsbedömningar innan beslut om investeringar och hyresavtal fattas. För kalkylen kan extern kompetens komma att krävas. Vid komplicerade ombyggnader kan osäkerheten behöva anges upp till +/-20%. I dessa fall skall det anges vilka delar i projektet som är osäkra. En förstudie för befintliga lokaler ska även innehålla uppgifter om behov av underhåll eller ROT-renoveringar, såväl utvändigt som invändigt.

Projektet ska uppfylla gällande krav från lagar och myndigheter och ge en god kvalitet för till exempel arbetsmiljön. Detta säkerställs genom väl dokumenterade rutiner för hur lokalerna utformas. Grundläggande princip för utformning av verksamheternas lokaler och bostäder är att arbetet sker i tidig och nära dialog med verksamheten, facken och Kommunhälsan. Dialoger, möten och beslut som tas skall dokumenteras och tillställas alla som deltar i arbetet. Detta beskrivs i bilaga 2.

## Utvärdering och val av alternativ

De olika alternativen för lokalprojekt utvärderas med konsekvenser utifrån koncernperspektivet ovan. Utvärderingen redovisas med de olika alternativen och förslag till val av alternativ motiveras.

## Beslut om projektstart

Innan beställning av projektet görs från KLK till Kfast fattas beslut om projektstart i enlighet med riktlinjen för investeringar. Förvaltningen ansvarar för att samverka med facken och kommunhälsan genomförs och dokumenteras.

## Hyresavtal

- För lokaler i fastigheter ägda av kommunen gäller principer för hyresberäkning och hyresvillkor enligt hyresmodellen.
  - Med kostnadsbedömning/kalkyl samt kostnader för fastighetens drift upprättas en hyreskonsekvens som underlag för hyresavtal eller tillägg till hyresavtal.
  - När byggnation är färdig upprättas slutligt hyresavtal
- För lokaler i fastigheter ägda av Kfast och externa fastighetsägare gäller följande principer för hyresavtal:
  - Hyreskontrakt enligt Fastighetsägarnas mall eller likvärdig.

- Avtalstiden ska i normalfallet ej vara längre än 3 år vid hyra av befintliga lokaler. Vid hyra av nybyggnationer eller större ombyggnader görs en individuell bedömning.
  - Hyresnivå för lokal i befintligt skick ska vara marknadsmässig.
  - Ombyggnadstillägg ska vara tidsbegränsat
  - Principer för kapitalkostnadsberäkning bör om möjligt redovisas med typ av investeringskalkyl (till exempel viss annuitet), investeringens storlek, avskrivningstid och räntesats.
  - Justering av indexklausul bör om möjligt ske med uppräknings på den del av hyran som utgörs av drift/underhåll (ej kapitalkostnader).
- 
- Hyreskontrakten hanteras och förvaras av respektive nämnd i enlighet med fastställd dokumenthanteringsplan.

### **Förhyrningar och tecknande av hyresavtal**

Extern förhyrning får endast ske i det fall lämpliga lokaler saknas inom kommunkoncernen eller att ombyggnad inte är ekonomiskt försvarbar.

Alla förhyrningar i fastigheter som ej ägs av kommunen (exklusive boenden där brukaren har eget kontrakt) ska anmälas till lokalsamordningsgruppen innan kontrakt tecknas. Detta gäller tecknande av nytt kontrakt, tillägg till befintligt kontrakt samt förlängning av befintligt kontrakt. I lokalsamordningsgruppen prövas om lämpliga lokaler finns inom koncernen.

För fastigheter som ej ägs av kommunen gäller att om hyresbeloppet under kontraktstiden överstiger 3 mnkr ska kontraktet godkännas och kontrasigneras av KLLK. Observera att det i fastigheter ägda av Kfast och externa fastighetsägare normalt är flerårsavtal. Detta innebär att om årshyran för exempelvis ett femårsavtal överstiger 600 tkr/år så ska kontraktet kontrasigneras.

Vid förlängning av befintligt kontrakt, som tecknas med extern fastighetsägare eller med koncernbolag, och som överstiger 3 mnkr, anmäler förvaltningen önskemål om förlängning i samband med den årliga lokalinventeringen.

### **Genomförande av ny- till- eller ombyggnad**

Med genomförande avses förändring i redan förhyrda lokaler eller byggnation av nya lokalprojekt. Eskilstuna Kommunfastighet AB ansvarar för projektledning efter uppdrag från förvaltningarna/nämnderna samt för att fortlöpande redovisa projektets ekonomiska utfall och eventuella avvikelser under projektets gång till KLK:s fastighetsfunktion. Samt för att slutredovisa det ekonomiska utfallet efter slutbesiktning till beställaren.

### **Byggnationsprocessen**

Byggnationsprocessen delas in i följande aktiviteter och bygger på tidigare genomförd volymstudie/förstudie.

- Framtagande av kravspecifikation och lokalprogram
- Upphandling och beställning av projektering
- Projektering och bygglov
- Upphandling med beställning av entreprenad
- Byggproduktion med kontroller och besiktningar

Byggnationsprocessen ska genomföras på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt med beaktande av:

- produktionskostnader
- förvaltningskostnader under byggnadens hela livslängd
- verksamhetens kostnader under brukartiden
- förändringar i verksamheten (flexibla lösningar eftersträvas)
- Miljöpåverkan

### **Mindre ombyggnader (totalkostnad mindre än 3 mnkr)**

Vid genomförande av mindre ombyggnader eller lokalanpassningar ska förarbeten med projektering och upphandling anpassas efter byggnationens omfattning. Detta kan innebära en enklare projektering med val av lämplig upphandlingsform i konkurrens, till exempel totalentreprenad.

Förvaltningarna beställer byggnation inom egen driftsbudget (normalt under 3 basbelopp).

### **Större ombyggnader – nybyggnader (totalkostnad mer än 3 mnkr)**

Vid genomförande av större ombyggnader/nybyggnader följs de rutiner som beskrivs i ”Verksamhetssystem” utformad av Kfast.

### **Byggherrekostnader**

Byggherrekostnaderna anpassas till projektets storlek och komplexitet och bör i normalfallet ej överstiga 15% av totalkostnaden.

### **Ändrings- och tilläggsarbeten**

KLK ansvarar för och beställer projektering, byggnation och ändringar under projektets gång (efter samråd med förvaltning) för projekt avseende investeringar som ger hyreskonsekvens.

### **Uppföljning**

KLK ansvarar för uppföljning av projektets ekonomi i förhållande till beslutad investeringsbudget, efter redovisning från Kfast. Projekt över 25 mnkr ska utvärderas ca 6 månader efter slutförd byggnation.

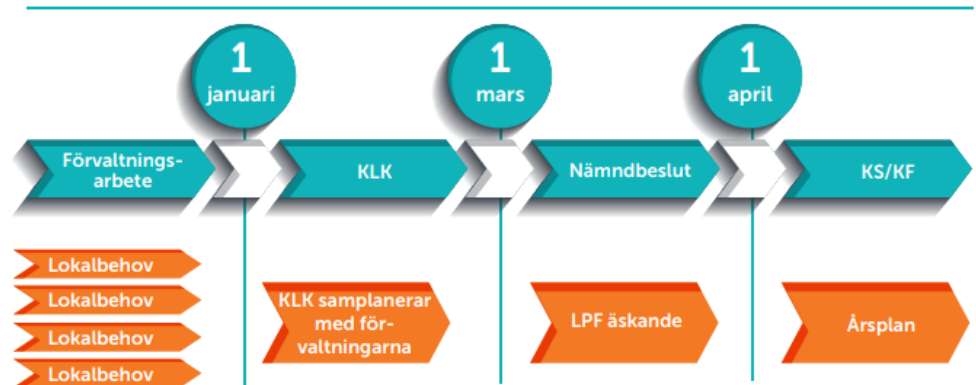
### **Bilagor:**

Bilaga 1. Tidsaxel för processen

Bilaga 2. Beslutsmatris

Bilaga 3. Verksamhetsfrågor – gränsdragning mellan förvaltning och fastighetsplanerare

Bilaga 4. Lokalförsörjningsprocessen – beslut

**Bilaga 1 Tidsaxel för processen**

BESLUTSMATRIS	ÅTGÄRD				
	KF	KS	KLK	Nämnd	Förvaltning Kfast
Helhetsansvar och kommunkoncernnytta			X		
<b>Förvaltningens inventering av lokaler och behov</b>					
Tillhandahåller standardiserade mallar och listor över lokaler samt samordnar förvaltningarnas lokalinventering			X		
Tillhandahålla ritningar via ritningsarkiv					X
Inventering av befintliga lokaler och dess användning				X	
Framtagande av bostadsbyggnadsprognos och befolkningsstatistik			X		
Bearbetning av verksamhetsstatistik, prognoser och köer			X	X	
Beskrivning av lokalbehov (1-5 år) samt en framtidsbild på längre sikt			X	X	
Förslag till lokalförsörjningsplan (LFP) i samråd med Fastighetsenheten			X	X	
Beslut om LFP (LFP inkl schablonvärden)				X	
Administrera lokalbank			X		
Föreslå återlämning av tomma lokaler till lokalbank			X		
Bevaka och lämna tomma lokaler till lokalbank				X	
<b>Samplanering - Kommunövergripande Lokalförsörjningsplan</b>					
Sammanställa och samordna kommunövergripande LFP			X		
Prioritera utbyggnad med investeringar			X		
Ta fram investeringsunderlag för investeringsbudget i ÅP och KÅP			X		
Beslut om kommunövergripande LFP i samband med årsplan		X			
Ge förslag på flytt till lediga lokaler i lokalbanken			X		
<b>Volymstudie med lokaliseringssprövning</b>					
Specificera behov och lämna beställningsunderlag till Förvaltningen			X		
Lämna uppdrag till Fastighetsenheten att beställa volymstudie				X	
Beställa (normalfallet av Kfast) och vara beställarrepresentant			X		
Efter beställning projektleda/samordna underkonsulter					X
Ta fram och lämna förslag på lokalisering/tomt			X		
Beställa lokaliseringssprövning av SBF om detaljplan saknas			X		
Medverka i volymstudiearbetet			X		X
Lämna volymstudierapport med kostnadsbedömning +/-20 % osäkerhet					X
Lämna prövat förslag till FOEX-chef			X		
FOEX-chef informerar KRB vid behov			X		
Lämna prövat förslag till Förvaltningen			X		
Val av placering utifrån lokaliseringssprövningar				X	
Meddela beslut om lokalisering			X		
Vid behov begära planbesked och beställa detaljplan			X		



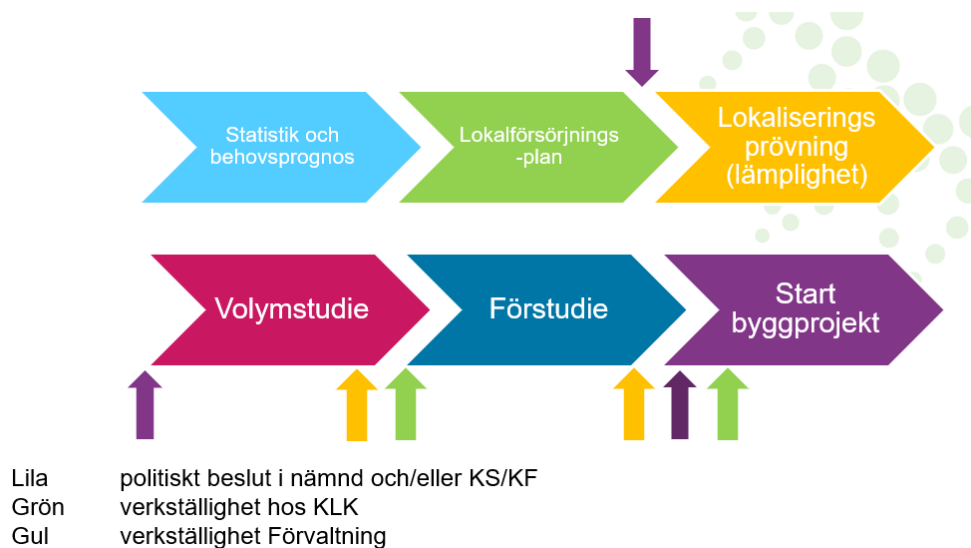
	ÅTGÄRD					
	KF	KS	KLK	Nämnd	Förvaltning	Kfast
<b>Lokalprojekt - Förstudie</b>						
Lämna förslag på beställningsunderlag för förstudie till förvaltningen			X			
Lämna uppdrag till Fastighetsenheten att beställa förstudie					X	
Beställa (normalfallet av Kfast) och vara beställarrepresentant			X			
Medverka i förstudiearbetet (efter behov/storlek på projektet)			X	(X)		X
Informera fackförbunden och Kommunhälsan. Dokumenterad samverkan med fackförbunden				X		
Delta i förvaltningens dialog med Kommunhälsan, fackförbunden och övriga intressenter.			X			
Efter beställning projektleda och samordna underkonsulter						X
Lämna förstudierapport med kostnadsbedömning +/-10 % osäkerhet						X
Ta emot rapport, utvärdera och förorda val av alternativ till Förvaltningen			X			
Förvaltningens val av alternativ					X	
Beslut om val av alternativ			X			
Beslut att godkänna hyran och skriva under hyreskonsekvens					X	
Lämna underlag med uppdaterad investering till ÅP/KÅP			X			
<b>Hyresavtal</b>						
Teckna och förlänga hyresavtal (hyresgäst) (-3 mnkr utan KLK-godkännande)					X	
Granska, godkänna och kontrasignera hyresavtal över 3 mnkr			X			
Teckna hyresavtal som hyresvärd mot förvaltning samt som hyresgäst mot extern fastighetsägare. Vid behov upphandling.						X
<b>Genomföra projektering</b>						
Beställa projektering			X			
Projektledning						X
Ta fram slutgiltig kravspecifikation			X	X		
Ta fram förslag till rumsfunktionsprogram (RFP)						X
Godkänna RFP			X	X		
Projektera och meddela KLK och förvaltning när handlingar kan visas för fackförbunden och Kommunhälsan						X
Dokumenterad samverkan med fackförbund och Kommunhälsan					X	
Medverka i projekteringsarbete och vid förvaltningarnas dialog med fackförbunden och Kommunhälsan.			X			
Kvalitetssäkring av projektering mot gällande regelverk, kravspecifikation och beställning. Myndighetskontakter, bygglov etc.						X
Beslut att gå vidare efter kontroll av ritningar mm. Att fackförbundens och Kommunhälsans synpunkter har beaktats (ej detaljgranskning)			X			
Upphandling och redovisa förslag till beställning med hyreskonsekvens						X
Granska och korrigera hyreskonsekvens mot kalkyler samt kontroll mot investeringsbudget enligt <i>Riktlinjer för investeringar</i>			X			
Skicka hyreskonsekvens till Förvaltningen för påskrift			X			
Godkänna hyreskostnad enligt hyreskonsekvens					X	
Beställa genom Kfast			X			

	ÅTGÄRD					
	KF	KS	KLK	Nämnd	Förvaltning	Kfast
<b>Genomföra byggnation</b>						
Beställa entreprenad (efter att ha fått beställning av KLK)						X
Ansvara för bygglledning, kontroll och besiktning						X
Medverka vid byggmöten			X			
Godkänna förändringar i utförande och hyrespåverkan inom beställning (inkl. oförutsett)			X			
Godkänna förändringar i utförande och hyrespåverkan utöver beställning (inkl. oförutsett) och lämna till förvaltning för beslut			X			
Beslut om tilläggsbeställning och hyreskonsekvens					X	
Ta beslut om utökad investering inom KS-beslut och <i>Riktlinjer för investeringar</i>			X			
Ta beslut om utökad investering överstigande KS-beslut med 10% eller 10 mnkr enligt <i>Riktlinjer för investeringar</i>		X				
Granska och attestera fakturor						X
Utbetalningsattest av fakturor			X			
Redovisning av projektekonomi						X
Uppföljning av projektekonomi			X			
Delta i ekonomimöte (Byggmöte)			X			
Kalla till slutbesiktning						X
Delta i slutbesiktning			X			
Sammankalla för redovisning av projekt och ekonomin vid inflyttning						X
Uppföljning av projekt och ekonomi vid inflyttning			X			
Upprätta hyresavtal (Kommunägd)						X
<b>Uppföljning med garantibesiktning och erfarenhetsåterföring</b>						
Sammankalla möte för utvärdering av byggprojekt och ekonomi inom 6 månader efter slutbesiktning						X
Delta i möte om erfarenhetsåterföring			X	X		
Dokumentera förändringar inför kommande projekt			X			
Föra in ändringar i projekteringsanvisningar och mallar						X
Kalla kommunen och berörda parter till garantibesiktning						X
Lämna synpunkter till garantibesiktning			X	X		
Vid behov delta i garantibesiktning			X			

### Bilaga 3 Verksamhetsfrågor – gränsdragning mellan förvaltning och fastighetsplanerare

Verksamhetsfrågor	Verksamhet	Fastighetsenheten
Inköp av lös egendom	X	
Flyttplanering	X	
All hantering för EI-avtal, avfall, internetuppkoppling, accesspunkter, nyckelhantering	X	Checklista
Verksamhetstid	X	Kvalitetssäkrar
Generella städfrågor	X	Kvalitetssäkrar
Framtagande av hyresavtal/utformning, omförhandling		X
Ombyggnationer/ verksamhetsanpassningar		X
Åtgärder efter myndighetstillsyn (ombyggnad)		X

### Bilaga 4 Lokalförsörjningsprocessen - beslut



§ 36

SEN/2023:27

## Yttrande över remiss - Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Beslut

1. Yttrandet godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Serviceförvaltningen ger i skrivelse, daterad den 19 april 2023, förslag till beslut.

Riktlinjer för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 14 december 2017, § 309. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarna och Eskilstuna kommunfastigheters representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

En professionell och effektiv lokalförsörjning är avgörande för att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler långsiktigt, miljömässigt, hållbart och kostnadseffektivt. Med en helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa. Det är också viktigt för att upprätthålla en god arbetsmiljö och en effektiv organisation, över tid.

Förslaget till riktlinjer för lokalförsörjning har remitterats till berörda lokalhyrande nämnder samt Eskilstuna Kommunföretag AB. Remissvar ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast 31 maj 2023.

### Servicenämndens yttrande

Serviceförvaltningen har i delar deltagit i framtagandet av riktlinjerna men har ytterligare några förtydliganden som föreslås av kommunhälsan.

Bilaga 1 - Kommentarer från kommunhälsan angående riktlinjer för lokalförsörjning

### Yrkanden

Jari Puustinen (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

\_\_\_\_\_  
Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

## STYRDOKUMENT

### Riktlinjer för Lokalförsörjning

<b>Beslutad när</b>	
<b>Beslutad av</b>	Kommunfullmäktige
<b>Diarienummer</b>	KSKF/2022:430
<b>Ersätter</b>	KSKF/2017:548
<b>Gäller för</b>	Samtliga nämnder
<b>Gäller fr o m</b>	
<b>Gäller t o m</b>	Tillsvidare
<b>Dokumentansvarig</b>	Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör
<b>Uppföljning</b>	Vid behov

#### Program

Ett program är ett styrande dokument som ska visa en färdriktning genom att innehålla vad som ska uppnås inom ett visst område. Det tar inte ställning till utförande, prioriteringar och metoder. Program ska vara långsiktiga och ej tidsbegränsade. Om det ska vara kommun- och/eller koncernövergripande ska det beslutas av kommunfullmäktige i annat fall av berörd nämnd.

#### Plan

En plan är ett styrande dokument som ska visa en färdriktning genom att innehålla konkreta mål och riktlinjer. Om den ska vara kommun- och/eller koncernövergripande ska den beslutas av kommunfullmäktige, i annat fall av berörd nämnd.

#### Policy

En policy är ett styrande dokument som ska visa ett övergripande förhållningssätt och som ska tjäna som vägledning inom ett område, med angivande av övergripande mål och värden som ska eftersträvas. Policies ska vara långsiktiga, ej tidsbegränsade och beslutas av kommunfullmäktige.

#### Riktlinje

En riktlinje är ett styrande dokument som ska säkerställa ett korrekt agerande och god kvalitet i handläggning och utförande. Riktlinjer kan vara tidsbegränsade eller ej tidsbegränsade. Om den ska vara kommun- och/eller koncernövergripande ska den beslutas av kommunfullmäktige, i annat fall av berörd nämnd.

## Ämnesområde och bakgrund

För att säkerställa lokalförsörjningsprocessen och uppfylla nuvarande och framtida behov av kommunala verksamhetslokaler har lokalförsörjningsriktlinjerna reviderats. Riktlinjen syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning så att barn, unga, äldre och övriga medborgares behov som ryms inom det kommunala ansvaret kan genomföras i ändamålsenliga lokaler.

Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 14 december 2017, §309. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar.

## Riktlinjer för lokalförsörjning

Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.

## Helhetssyn och koncerttänkande

Professionell och effektiv lokalförsörjning innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt, miljömässigt, hållbart och ekonomiskt kostnadseffektivt sätt. Med helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och kommunala bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa.

## Riktlinjer som stödjer stabil ekonomi

Riktlinjer för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Här beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser. En grundprincip är att verksamheten i första hand ska bedrivas i:

- a. Kommunägda fastigheter
- b. Koncernbolagsägda fastigheter
- c. Externt ägda fastigheter

Extern förhyrning får endast ske i det fall lämpliga lokaler saknas inom kommunkoncernen eller att ombyggnation inte är ekonomiskt försvarbart.

### **Lokalförsörjningens fyra delprocesser**

Lokalförsörjningen delas in i fyra delprocesser. Inventering av lokaler och behov, samt samplanering är årliga processer på förvaltnings- och kommunnivå. Utvärdering av lokalprojekt och Genomförande av byggnation är objektsvisa processer. Årsöversikt framgår av bilaga 1.

- A. Inventering av lokaler och behov där respektive förvaltning inventerar befintliga lokalresurser och beskriver sina lokalbehov utifrån verksamhetens utveckling. Redovisas årligen i Förvaltningens lokalförsörjningsplan. Arbetet sker i samarbete med Kommunledningskontoret (KLK)
- B. Samplanering genom avstämning av kommunens lokalbehov mot kommunkoncernens lokalresurser. Redovisas årligen i Kommunövergripande Lokalförsörjningsplan.
- C. Utvärdering av lokalprojekt utifrån konsekvensbeskrivning av olika alternativ samt beslut om tecknande av hyresavtal.
- D. Genomförande av byggnation med investering i kommunägd fastighet eller genom tecknade av hyresavtal i fastighet ägd av Kfast eller extern hyresvärd.

## Riktvärden

### Nyckeltal

Genom att ställa kvalitetskrav på våra lokaler säkerställer vi en god och stimulerande bostads- och arbetsmiljö för brukare och personal. Exempel på kvalitetskrav är krav på energi, ergonomi, tillgänglighet, ventilation, ljud- och ljusmiljö.

För att säkerställa att lokalförsörjningen bedrivs kostnadseffektivt behövs nyckeltal som ett mått på resursförbrukningen. Med hjälp av nyckeltal kan ojämn resursförbrukning identifieras samt jämförelser göras. Därigenom utvecklas lokalförsörjningen till att bli mer kostnadseffektiv.

Nyckeltal behöver vara relevanta för respektive verksamhet och dess förutsättningar varför olika sätt att mäta area är att föredra. Utgångspunkten är att följande riktvärden är vägledande:

**Kontorsytor:** Kontorsrum som är 15 kvm lokalarea (LOA) eller större ska i normalfallet möbleras med två arbetsplatser. Att rummet är lämpligt för två arbetsplatser måste prövas utifrån arbetsuppgifter och verksamhet **samt med hänsyn till arbetsmiljön**. Personer som arbetar merparten av sin arbetstid förlagd utanför kontoret ska dela rum och endast i undantagsfall nyttja egna rum.

**Kommentar [KS1]:** Tillägg: med hänsyn till arbetsmiljön

### Grundskolor och gymnasieprogram med teoretisk inriktning:

Bruksarea (BRA) bör inte överstiga 12–14 kvm per elev om det inte finns särskilda skäl för det. Med BRA avses yta innanför ytterväggar. Att ett intervall anges beror bland annat på att mindre skolor är svårare att använda yteffektivt.

**Förskolor:** I förskolan bör LOA inte överstiga 7–9,5 kvm per barn. Spannet beror på barngruppens ålderssammansättning. Personalutrymmen, kontor, städutrymmen och tekniska utrymmen så som fläktrum och soprum ingår inte. Dessa utrymmen bör inte överstiga 1 kvm per barn. **Tillräckligt om få barn på en förskola?**

**Kommentar [KS2]:** Vad är minsta antalet barn för att ändå få tillräcklig yta för personal, städ och tekniska utrymmen.

**Vård- och omsorgsboende för äldre:** Vid byggnation är 72–144 lägenheter lämplig storlek för centralt belägna boenden. Boendets totala yta inklusive gemensamhetsytor, personalutrymmen, mottagningskök, lägenhetsyta med mera bör inte överstiga 80 kvm per lägenhet. Tillagningskök och restaurang ingår inte i denna yta.

Varje boendeenhet består av 10–12 lägenheter samt gemensamhetsutrymmen. Lägenheternas boarea ska vara 35–40 kvadratmeter. **Här nämns inte städ- fläkt och soprum?**

**Kommentar [KS3]:** Här nämns inte städ- och fläktrum. Var anges det?



**Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning:** För personer med beslut om bostad med särskild service finns servicebostad eller gruppboendestad. För båda boendeformerna gäller att bostaden ska vara en fullvärdig bostad enligt Boverkets byggnadsregler (BBR). Behov finns att ta hänsyn till lagkrav på arbetsutrymme vilket BBR hänvisar till men bra om förtydligas

**Kommentar [KS4]:** Viktigt att förtydliga lagkraven i Arbetsmiljölagen, Arbetsplatsens utformning AFS 2020:1

En servicebostad består av ett antal lägenheter med tillgång till gemensam service och stöd dygnet runt. Lägenheternas storlek och utformning utgår från brukarens behov. Antal rum och storlek på lägenhet kan variera.

Gruppboendestad enligt LSS får innehålla högst 6 lägenheter. För gruppboendestad enligt Socialtjänstlagen kan flera lägenheter accepteras.

### Konceptbyggnader

Vid nybyggnation ska erfarenheter från tidigare projekt utvärderas och dokumenteras. Med dokumenterad kunskapsåterföring projekteras standardiserade byggnader likt konceptbyggnader som tillvaratar de goda och dåliga? Alt bara tillvaratar erfarenheterna erfarenheterna. Med konceptbyggnader förenklas arbetet med volymstudier, förstudier, projektering och byggnation vilket innebär såväl kostnads- som tidsbesparingar samt bättre kvalitetssäkring. Konceptbyggnader och konceptlägenheter skall finnas för gruppboenden, förskolor och vård- och omsorgsboenden med möjlighet att upphandla i serier, tillsammans med andra kommuner och/eller Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Om SKR erbjuder andra byggnader som koncept ska de tas i beaktning. Observera att upphandlade konceptbyggnader kan ha upphandlats innan nya lagkrav tillkommit varför alltid arbetsmiljökrav måste beaktas

**Kommentar [KS5]:** ... som tillvaratar alla erfarenheter.

## **Inventering av lokaler och behov**

### **Syfte**

För att få ett samlat grepp om det befintliga lokalbeståndet uppfyller verksamhetens nuvarande och framtida behov görs årligen en revidering av lokalresurserna med beaktande av verksamhetens utveckling. Nämnden beslutar om sitt behov utifrån Förvaltningens lokalförsörjningsplan.

### **Inventering av lokaler**

Förvaltningen inventerar användningen av sina lokaler med hjälp av mallar som tillhandahålls av KLK, samt lokallistor och ritningar. Redovisningen ska visa hur lokalerna används i förhållande till fastställda riktvärden samt hur areaeffektiviteten och nyttjandegraden ser ut över tid.

### **Beskrivning av lokalbehov**

Förvaltningen ska beskriva sitt lokalbehov på kort och lång sikt. Beskrivningen sker utifrån årliga planer, prognos 1 - 5 år framåt samt utifrån en framtidsbild på längre sikt. Lokalbehoven bedöms utifrån omvärldsbevakning, demografisk utveckling, årsplan, lokalförsörjningsplan och andra politiskt beslutade dokument.

### **Förvaltningens Lokalförsörjningsplan**

Översynen av tillgängliga lokalresurser och lokalbehov sammanställs och analyseras i den årliga revideringen av lokalförsörjningsplanen. I dialog med förvaltningens olika verksamheter utarbetas förslag till förändringar i lokalanvändningen samt hur ianspråktagandet av lokalresurser kan effektiviseras. Förslaget till Lokalförsörjningsplan skall lämnas till KLK 1 januari.

### **Lokalbank**

Syftet med lokalbanken är att synliggöra oanvända lokalresurser. Incitamentet är att förvaltningen får en reducering av hyran samt kort uppsägningstid. För lokalbanken finns fastställda regler och rutiner. Se Anvisning för lokalbank.

KLK planerar och stödjer förvaltningarnas inventering av lokaler och behov samt administrerar och finansierar huvuddelen av lokalbanken.

## Samplanering

### Kommunövergripande Lokalförsörjningsplan

Syftet med samplaneringen är att koordinera kommunens lokalbehov med kommunkoncernens lokalresurser. Här samordnas och prioriteras lokalbehoven med ett tankesätt som präglas av koncerntänkande, långsiktighet och hög kostnadsmedvetenhet. En grundprincip är att verksamheten i första hand ska bedrivas i kommunägda fastigheter följt av koncernbolagsägda. Extern förhyring får endast ske i det fall lämpliga lokaler saknas inom kommunkoncernen eller att ombyggnation inte är ekonomiskt försvarbart.

Planeringsarbetet utgår från genomförd inventering av lokaler och behov kompletterad med utredning över olika **handlingsalternativ, inklusive konsekvensanalys**. Målet är att leverera väl underbyggda beslut för omflyttningar, om- och nybyggnader, in- och uthyrningar eller avvecklingar. KLK ansvarar för samordning och prioritering av lokalanvändningen och investeringar för kommunkoncernens bästa. Planeringsarbetet sammanställs i en Kommunövergripande Lokalförsörjningsplan, som redovisar hur lokalbehoven kan tillgodoses genom olika objektsvisa lokalprojekt samt hur de av kommunstyrelsen fastställda riktvärdena uppnås.

Lokalförsörjningsplanen samordnas med kommunens bostadsbyggnation.

**Kommentar [KS6]:** Tillägg inklusive konsekvensanalys.

## Utvärdering av lokalprojekt

### Lokalprojekt

Lokalförsörjningsplanen resulterar i lokalprojekt. Det är omflyttning, ombyggnad, tillbyggnad, nybyggnad, avveckling eller tillfällig malpåse/uthyrning.

För varje lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas och konsekvenserna för dessa utredas. Vid större byggnationer och vid nybyggnad genomförs en volymstudie, en förstudie och byggnation startar efter beslut om projektstart.

Mindre lokalprojekt kan inledas med en förstudie.

### Helhetssyn

För varje lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas och konsekvenserna för dessa utredas. Konsekvenserna som ska beskrivas ur ett koncernperspektiv är bland andra.

- Investeringens storlek (alt. kostnad i driftsbudget)
- Motiv till val av geografisk plats
- Hyreskonsekvensen (årlig kapital- och driftkostnad)
- Verksamhetseffektiviteten (lokalens utformning och geografiska läge)
- Tidsperspektivet, långsiktigt eller kortsiktigt
- Lokaleffektivitet utifrån fastställda riktvärden och sambruk
- Arbetsmiljö, kvalitet, miljö- och hållbarhet samt jämställdhet.

### Volymstudie

Syftet med volymstudien är att belysa olika alternativa lösningar och placeringar för ny- till och ombyggnation av verksamhetsfastigheterna med dess olika för- och nackdelar. Genom samordning av olika verksamhetslokaler i detta tidiga planeringsskede uppnås bästa möjliga koncernnytta. Vid nybyggnation görs även en lokaliseringsprövning med val av plats.

Volymstudien ligger till grund för att kunna prioritera och besluta vilket alternativ kommunen vill gå vidare med och göra en förstudie på.

I utredningsstadiet ska kostnadsbedömningar av de olika alternativen göras. Kostnadsbedömningar baserade på volymstudier görs med en osäkerhet om +/- 20% och baseras på schabloner. En volymstudie som berör befintliga lokaler ska även innehålla uppgifter om behov av underhåll eller ROT-renoveringar, såväl utvändigt som invändigt. Dessa genomförs i normalfallet av sakkunniga inom kommunkoncernen.

### Förstudie

Syftet med förstudien är att utreda flöden och funktionalitet för att säkerställa behoven i kravspecifikationen. Förvaltningarna ansvarar för framtagande av kravspecifikation med hjälp av mallar som tillhandahålls av Kfast och godkänner hyreskonsekvens med hyreskostnader.

För projekt där investeringen bedöms överstiga 3 miljoner kronor upprättas mer exakta kostnadskalkyler med en osäkerhet om  $\pm 10\%$ . Syftet med kalkylen är att säkerställa kostnadsbedömningar innan beslut om investeringar och hyresavtal fattas. För kalkylen kan extern kompetens komma att krävas. Vid komplicerade ombyggnader kan osäkerheten behöva anges upp till  $\pm 20\%$ . I dessa fall skall det anges vilka delar i projektet som är osäkra. En förstudie för befintliga lokaler ska även innehålla uppgifter om behov av underhåll eller ROT-renoveringar, såväl utvändigt som invändigt.

Projektet ska uppfylla gällande krav från lagar och myndigheter och ge en god kvalitet för till exempel arbetsmiljön. Detta säkerställs genom väl dokumenterade rutiner för hur lokalerna utformas. Grundläggande princip för utformning av verksamheternas lokaler och bostäder är att arbetet sker i tidig och nära dialog med verksamheten, facken och Kommunhälsan.

Dialoger, möten och beslut som tas skall dokumenteras och tillställas alla som deltar i arbetet. Detta beskrivs i bilaga 2.

**Kommentar [KS7]:** Förslag. Enligt det flödesschema som är framtaget

### Utvärdering och val av alternativ

De olika alternativen för lokalprojekt utvärderas med konsekvenser utifrån koncernperspektivet ovan. Utvärderingen redovisas med de olika alternativen och förslag till val av alternativ motiveras.

### Beslut om projektstart

Innan beställning av projektet görs från KLK till Kfast fattas beslut om projektstart i enlighet med riktlinjen för investeringar. Förvaltningen ansvarar för att samverka med facken och kommunhälsan genomförs och dokumenteras.

### Hyresavtal

- För lokaler i fastigheter ägda av kommunen gäller principer för hyresberäkning och hyresvillkor enligt hyresmodellen.
  - Med kostnadsbedömning/kalkyl samt kostnader för fastighetens drift upprättas en hyreskonsekvens som underlag för hyresavtal eller tillägg till hyresavtal.
  - När byggnation är färdig upprättas slutligt hyresavtal
- För lokaler i fastigheter ägda av Kfast och externa fastighetsägare gäller följande principer för hyresavtal:
  - Hyreskontrakt enligt Fastighetsägarnas mall eller likvärdig.

- Avtalstiden ska i normalfallet ej vara längre än 3 år vid hyra av befintliga lokaler. Vid hyra av nybyggnationer eller större ombyggnader görs en individuell bedömning.
- Hyresnivå för lokal i befintligt skick ska vara marknadsmässig.
- Ombyggnadstillägg ska vara tidsbegränsat
- Principer för kapitalkostnadsberäkning bör om möjligt redovisas med typ av investeringskalkyl (till exempel viss annuitet), investeringens storlek, avskrivningstid och räntesats.
- Justering av indexklausul bör om möjligt ske med uppräknings på den del av hyran som utgörs av drift/underhåll (ej kapitalkostnader).
  
- Hyreskontrakten hanteras och förvaras av respektive nämnd i enlighet med fastställd dokumenthanteringsplan.

### **Förhyrningar och tecknande av hyresavtal**

Extern förhyrning får endast ske i det fall lämpliga lokaler saknas inom kommunkoncernen eller att ombyggnad inte är ekonomiskt försvarbar.

Alla förhyrningar i fastigheter som ej ägs av kommunen (exklusive boenden där brukaren har eget kontrakt) ska anmälas till lokalsamordningsgruppen innan kontrakt tecknas. Detta gäller tecknande av nytt kontrakt, tillägg till befintligt kontrakt samt förlängning av befintligt kontrakt. I lokalsamordningsgruppen prövas om lämpliga lokaler finns inom koncernen.

För fastigheter som ej ägs av kommunen gäller att om hyresbeloppet under kontraktstiden överstiger 3 mnkr ska kontraktet godkännas och kontrasigneras av KKK. Observera att det i fastigheter ägda av Kfast och externa fastighetsägare normalt är flerårsavtal. Detta innebär att om årshyran för exempelvis ett femårsavtal överstiger 600 tkr/år så ska kontraktet kontrasigneras.

Vid förlängning av befintliga kontrakt, som tecknas med extern fastighetsägare eller med koncernbolag, och som överstiger 3 mnkr, anmäler förvaltningen önskemål om förlängning i samband med den årliga lokalinventeringen.

### Genomförande av ny- till- eller ombyggnad

Med genomförande avses förändring i redan förhyrda lokaler eller byggnation av nya lokalprojekt. Eskilstuna Kommunfastighet AB ansvarar för projektledning efter uppdrag från förvaltningarna/nämnderna samt för att fortlöpande redovisa projektets ekonomiska utfall och eventuella avvikelser under projektets gång till KLK:s fastighetsfunktion. Samt för att slutredovisa det ekonomiska utfallet efter slutbesiktning till beställaren.

### Byggnationsprocessen

Byggnationsprocessen delas in i följande aktiviteter och bygger på tidigare genomförd volymstudie/förstudie.

- Framtagande av kravspecifikation och lokalprogram
- Upphandling och beställning av projektering
- Projektering och bygglov
- Upphandling med beställning av entreprenad
- Byggproduktion med kontroller och besiktningar

Byggnationsprocessen ska genomföras på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt med beaktande av:

- produktionskostnader
- förvaltningskostnader under byggnadens hela livslängd
- verksamhetens kostnader under brukartiden
- förändringar i verksamheten (flexibla lösningar eftersträvas)
- Miljöpåverkan

### Mindre ombyggnader (totalkostnad mindre än 3 mnkr)

Vid genomförande av mindre ombyggnader eller lokalanpassningar ska förarbeten med projektering och upphandling anpassas efter byggnationens omfattning. Detta kan innebära en enklare projektering med val av lämplig upphandlingsform i konkurrens, till exempel totalentreprenad. Förvaltningarna beställer byggnation inom egen driftsbudget (normalt under 3 basbelopp).

### Större ombyggnader – nybyggnader (totalkostnad mer än 3 mnkr)

Vid genomförande av större ombyggnader/nybyggnader följs de rutiner som beskrivs i ”Verksamhetssystem” utformad av Kfast.

### Byggherrekostnader

Byggherrekostnaderna anpassas till projektets storlek och komplexitet och bör i normalfallet ej överstiga 15% av totalkostnaden.

**Kommentar [KS8]:** När och på vilket sätt kommer Kommunhälsan in? Nämnas vi där?

### **Ändrings- och tillägsarbeten**

KLK ansvarar för och beställer projektering, byggnation och ändringar under projektets gång (efter samråd med förvaltning) för projekt avseende investeringar som ger hyreskonsekvens.

### **Uppföljning**

KLK ansvarar för uppföljning av projektets ekonomi i förhållande till beslutad investeringsbudget, efter redovisning från Kfast. Projekt över 25 mnkr ska utvärderas ca 6 månader efter slutförd byggnation.

### **Bilagor:**

Bilaga 1. Tidsaxel för processen

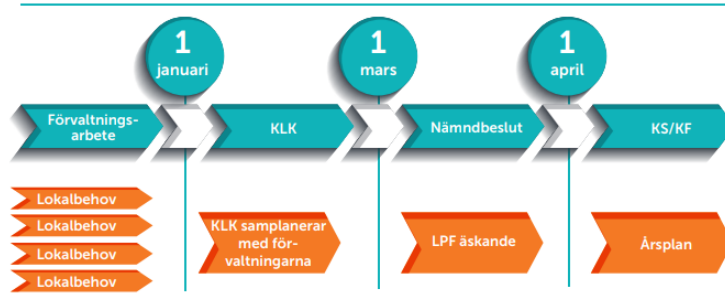
Bilaga 2. Beslutsmatris

Bilaga 3. Verksamhetsfrågor – gränsdragning mellan förvaltning och fastighetsplanerare

Bilaga 4. Lokalförsörjningsprocessen – beslut



### Bilaga 1 Tidsaxel för processen



**BESLUTSMATRIS**

	ÅTGÄRD					
	KF	KS	KLK	Nämnd	Förvaltning	Kfast
Helhetsansvar och kommunkoncernnytta			X			
<b>Förvaltningens inventering av lokaler och behov</b>						
Tillhandahåller standardiserade mallar och listor över lokaler samt samordnar förvaltningarnas lokalinventering			X			
Tillhandahålla ritningar via ritningsarkiv						X
Inventering av befintliga lokaler och dess användning					X	
Framtagande av bostadsbyggnadsprognos och befolkningsstatistik			X			
Bearbetning av verksamhetsstatistik, prognoser och köer			X		X	
Beskrivning av lokalbehov (1-5 år) samt en framtidsbild på längre sikt			X		X	
Förslag till lokalförsörjningsplan (LFP) i samråd med Fastighetsenheten			X		X	
Beslut om LFP (LFP inkl schablonvärden)				X		
Administrera lokalbank			X			
Föreslå återlämning av tomma lokaler till lokalbank			X			
Bevaka och lämna tomma lokaler till lokalbank					X	
<b>Samplanering - Kommunövergripande Lokalförsörjningsplan</b>						
Sammanställa och samordna kommunövergripande LFP			X			
Prioritera utbyggnad med investeringar			X			
Ta fram investeringsunderlag för investeringsbudget i ÅP och KÅP			X			
Beslut om kommunövergripande LFP i samband med årsplan		X				
Ge förslag på flytt till lediga lokaler i lokalbanken			X			
<b>Volymstudie med lokaliseringsprövning</b>						
Specificera behov och lämna beställningsunderlag till Förvaltningen			X			
Lämna uppdrag till Fastighetsenheten att beställa volymstudie					X	
Beställa (normalfallet av Kfast) och vara beställarrepresentant			X			
Efter beställning projektleda/samordna underkonsulter						X
Ta fram och lämna förslag på lokalisering/tomt			X			
Beställa lokaliseringsprövning av SBF om detaljplan saknas			X			
Medverka i volymstudiearbetet			X			X
Lämna volymstudierapport med kostnadsbedömning +/-20 % osäkerhet						X
Lämna prövat förslag till FOEX-chef			X			
FOEX-chef informerar KRB vid behov			X			
Lämna prövat förslag till Förvaltningen			X			
Val av placering utifrån lokaliseringsprövningar				X		
Meddela beslut om lokalisering			X			
Vid behov begära planbesked och beställa detaljplan			X			

**Kommentar [KS9]:** KH informeras och förs en dialog med enligt följande matris men inget om medverkan i utformning av lokaler? Flödesschemat.

	ÅTGÄRD					
	KF	KS	KLK	Nämnd	Förvaltning	Kfast
<b>Lokalprojekt - Förstudie</b>						
Lämna förslag på beställningsunderlag för förstudie till förvaltningen			X			
Lämna uppdrag till Fastighetsenheten att beställa förstudie					X	
Beställa (normalfallet av Kfast) och vara beställarrepresentant			X			
Medverka i förstudiearbetet (efter behov/storlek på projektet)			X	(X)	X	
Informera fackförbunden och Kommunhälsan. Dokumenterad samverkan med fackförbunden					X	
Delta i förvaltningens dialog med Kommunhälsan, fackförbunden och övriga intressenter.			X			
Efter beställning projektleda och samordna underkonsulter						X
Lämna förstudierapport med kostnadsbedömning +/-10 % osäkerhet						X
Ta emot rapport, utvärdera och förorda val av alternativ till Förvaltningen			X			
Förvaltningens val av alternativ					X	
Beslut om val av alternativ			X			
Beslut att godkänna hyran och skriva under hyreskonsekvens					X	
Lämna underlag med uppdaterad investering till AP/KÅP			X			
<b>Hyresavtal</b>						
Teckna och förlänga hyresavtal (hyresgäst) (-3 mnkr utan KLK-godkännande)					X	
Granska, godkänna och kontrasignera hyresavtal över 3 mnkr			X			
Teckna hyresavtal som hyresvärd mot förvaltning samt som hyresgäst mot extern fastighetsägare. Vid behov upphandling.						X
<b>Genomföra projektering</b>						
Beställa projektering			X			
Projektledning						X
Ta fram slutgiltig kravspecifikation			X	X		
Ta fram förslag till rumsfunktionsprogram (RFP)						X
Godkänna RFP			X	X		
Projektera och meddela KLK och förvaltning när handlingar kan visas för fackförbunden och Kommunhälsan						X
Dokumenterad samverkan med fackförbund och Kommunhälsan					X	
Medverka i projekteringsarbete och vid förvaltningarnas dialog med fackförbunden och Kommunhälsan.			X			
Kvalitetssäkring av projektering mot gällande regelverk, kravspecifikation och beställning. Myndighetskontakter, bygglov etc.						X
Beslut att gå vidare efter kontroll av ritningar mm. Att fackförbundens och Kommunhälsans synpunkter har beaktats (ej detaljgranskning)			X			
Upphandling och redovisa förslag till beställning med hyreskonsekvens						X
Granska och korrigera hyreskonsekvens mot kalkyler samt kontroll mot investeringsbudget enligt Riktlinjer för investeringar			X			
Skicka hyreskonsekvens till Förvaltningen för påskrift			X			
Godkänna hyreskostnad enligt hyreskonsekvens					X	
Beställa genom Kfast			X			

**Kommentar [KS10]:** Kommunhälsan kan delge mer kunskap om utformning och konsekvens av planering. Vem sammankallar alla berörda så att kunskap och information kommer fram i tidigt skede.

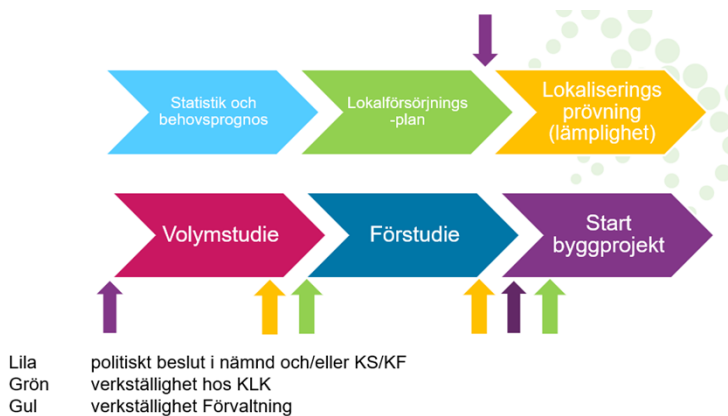
**Kommentar [KS11]:** Se ovan kommentar

	ÅTGÄRD					
	KF	KS	KLK	Nämnd	Förvaltning	Kfast
<b>Genomföra byggnation</b>						
Beställa entreprenad (efter att ha fått beställning av KLK)						X
Ansvara för byggledning, kontroll och besiktning						X
Medverka vid byggmöten			X			
Godkänna förändringar i utförande och hyrespåverkan inom beställning (inkl. oförutsett)			X			
Godkänna förändringar i utförande och hyrespåverkan utöver beställning (inkl. oförutsett) och lämna till förvaltning för beslut			X			
Beslut om tilläggsbeställning och hyreskonsekvens					X	
Ta beslut om utökad investering inom KS-beslut och <i>Riktlinjer för investeringar</i>			X			
Ta beslut om utökad investering överstigande KS-beslut med 10% eller 10 mnkr enligt <i>Riktlinjer för investeringar</i>		X				
Granska och attestera fakturor						X
Utbetalningsattest av fakturor			X			
Redovisning av projektekonomi						X
Uppföljning av projektekonomi			X			
Delta i ekonomimöte (Byggmöte)			X			
Kalla till slutbesiktning						X
Delta i slutbesiktning			X			
Sammankalla för redovisning av projekt och ekonomin vid inflyttning						X
Uppföljning av projekt och ekonomi vid inflyttning			X			
Upprätta hyresavtal (Kommunågd)						X
<b>Uppföljning med garantibesiktning och erfarenhetsåterföring</b>						
Sammankalla möte för utvärdering av byggprojekt och ekonomi inom 6 månader efter slutbesiktning						X
Delta i möte om erfarenhetsåterföring			X	X		
Dokumentera förändringar inför kommande projekt			X			
Föra in ändringar i projekteringsanvisningar och mallar						X
Kalla kommunen och berörda parter till garantibesiktning						X
Lämna synpunkter till garantibesiktning			X	X		
Vid behov delta i garantibesiktning			X			

### Bilaga 3 Verksamhetsfrågor – gränsdragning mellan förvaltning och fastighetsplanerare

Verksamhetsfrågor	Verksamhet	Fastighetsenheten
Inköp av lös egendom	X	
Flyttplanering	X	
All hantering för EI-avtal, avfall, internetuppkoppling, accesspunkter, nyckelhantering	X	Checklista
Verksamhetstid	X	Kvalitetssäkrar
Generella städfrågor	X	Kvalitetssäkrar
Framtagande av hyresavtal/utformning, omförhandling		X
Ombyggnationer/ verksamhetsanpassningar		X
Åtgärder efter myndighetstillsyn (ombyggnad)		X

### Bilaga 4 Lokalförsörjningsprocessen - beslut



Servicenämnden

## Yttrande över remiss - Riktlinjer för lokalförsörjning

### Förslag till beslut

1. Yttrandet godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Riktlinjer för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 14 december 2017, § 309. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarna och Eskilstuna kommunfastigheters representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

En professionell och effektiv lokalförsörjning är avgörande för att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler långsiktigt, miljömässigt, hållbart och kostnadseffektivt. Med en helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa. Det är också viktigt för att upprätthålla en god arbetsmiljö och en effektiv organisation, över tid.

Förslaget till riktlinjer för lokalförsörjning har remitterats till berörda lokalhyrande nämnder samt Eskilstuna Kommunföretag AB. Remissvar ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast 31 maj 2023.

## **Servicekommitténs yttrande**

Serviceförvaltningen har i delar deltagit i framtagandet av riktlinjerna men har ytterligare några förtydliganden som föreslås av kommunhälsan.

Bilaga 1 - Kommentarer från kommunhälsan angående riktlinjer för lokalförsörjning

SERVICEFÖRVALTNINGEN

Jörgen Axelsson  
Förvaltningschef

---

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

§ 54

VON/2023:70

## Yttrande över remiss - Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Beslut

1. Förvaltningens förslag till yttrande godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Vård- och omsorgsförvaltningen ger i skrivelse, daterad den 8 maj 2023, förslag till beslut.

Kommunstyrelsen har skickat ärendet om ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning” (KSKF/2022:430) på remiss till bland annat vård- och omsorgsnämnden. Yttrande från nämnden ska ha inkommit till kommunstyrelsen senast den 31 maj 2023.

Förslaget till reviderad riktlinje för lokalförsörjning föreslås ersätta befintlig riktlinje för lokalförsörjning från 2017 (KSKF/2017:548). Ett följebrev som redovisar viktiga förändringar ingår inte i remisshandlingarna. Det förefaller som att viktiga principer om att lokalförsörjningen ska präglas av helhetssyn och att i första hand nyttja kommunägda och koncernbolagsägda fastigheter framför att hyra in sig i externt ägda fastigheter, föreslås gälla även fortsättningsvis. Vidare föreslås att vård- och omsorgsnämnden årligen ska besluta om en lokalförsörjningsplan.

Förslaget till reviderad riktlinje trycker mer tydligt på att respektive förvaltning årligen ska inventera befintliga lokalresurser och beskriva sina lokalbehov. Inventeringen innebär att förvaltningen ska inventera användningen av sina lokaler med hjälp av mallar, lokallistor och ritningar och redovisningen ska visa hur lokalerna används i förhållande till fastställda riktvärden samt hur areaeffektiviteten och nyttjandegraden ser ut över tid.

Beslutsmatrisen (benämns i riktlinjen som bilaga 2) har utökats och innehåller bland annat ett avsnitt om ”Uppföljning med garantibesiktning och erfarenhetsåterföring”. En ansvarstabell har tagits fram för att åskådliggöra gränsdragningen mellan förvaltning och fastighetsplanerare i verksamhetsfrågor (benämns i riktlinjen som bilaga 3).

### Vård- och omsorgsförvaltningens förslag till yttrande

Vård- och omsorgsnämnden välkomnar att kommunens riktlinjer för lokalförsörjning revideras, inte minst med tanke på de erfarenheter som har gjorts inom lokalförsörjningsområdet de senaste åren. De förändringar som föreslås är i stort sett bra men nämnden vill lämna nedanstående synpunkter.

Riktlinjen ser ut att innebära omfattande administration på nämndnivå, exempelvis gällande den inventering som föreslås. Efter konsolideringen av vissa resurser från

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



nämndnivån finns inte med självklarhet samma möjligheter att regelbundet genomföra omfattande lokalinventeringar. Förvaltningen har redan fått tillsätta egna resurser för att täcka upp efter kompetensomflyttningen som konsolideringen innebar. Nämnden ser en risk för att riktlinjen upprätthåller minst samma kravbild som tidigare och att förvaltningen måste tillsätta ytterligare egna resurser för att leva upp till riktlinjen.

Enligt riktlinjen syftar den till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning. Nämnden menar att en viktig del i en kostnadseffektiv lokalförsörjning är ett välfungerande underhåll och en plan för detta. Detta perspektiv saknas i riktlinjen. Om underhållsplanering beskrivs i något annat dokument så skulle riktlinjen tjäna på att hänvisa till det dokumentet.

Avsnittet om vård- och omsorgsboende för äldre bör vara följsamt till det av vård- och omsorgsnämnden beslutade "Koncept för ny- eller ombyggnad av vård- och omsorgsboende" (VON/2022:114) avseende antal lägenheter och ytor. Exempelvis bör inte antal lägenheter fastläggas i riktlinjen utan antalet lägenheter behöver anpassas till varje unik byggnation. I riktlinjen bör det därför hänvisas till vård- och omsorgsnämndens koncept för vård- och omsorgsboende.

I tabellen som benämns "Bilaga 3 Verksamhetsfrågor – gränsdragning mellan förvaltning och fastighetsplanerare" så anges att "Verksamhet" ska ansvara för "All hantering för El-avtal, avfall, internetuppkoppling, accesspunkter, nyckelhantering". Flera av dessa punkter, såsom tillgång till internet, borde ligga utanför verksamhetens ansvar att säkerställa.

Stoptiderna i processen innebär att förvaltningen måste vara klar med sin inventering och förslag till lokalförsörjningsplan redan den 1 januari, och att nämnden ska fatta beslut i mars. Eventuell samplanering med kommunledningskontoret (KLK) som föreslås ske däremellan, måste då ta hänsyn till att inlämningsstopp till nämnd för beslut i mars, kan vara redan i början på februari.

I "Bilaga 2 Beslutsmatris" finns några otydligheter som skulle behöva tydliggöras. På sidan 15, under rubriken "Lokalprojekt – Förstudie", rad 5 "Informera fackförbunden..." så är det otydligt vad som ska informeras om och/eller samverkas, samt om det är information eller om det är formell samverkan. Vidare på sidan 15, under rubriken "Genomföra projektering", rad 7 "Dokumenterad samverkan..." så är det otydligt om det är förfrågningsunderlag som ska vara föremål för formell samverkan eller om det är något annat. På sidan 16, under rubriken "Genomföra byggnation", rad 6 "Beslut om tilläggsbeställning..." vill nämnden påpeka att om tilläggsbeställning påverkar arbetsmiljön så ska fackförbunden och eventuellt även Kommunhälsan involveras.

Synpunkter på detaljnivå:

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

- Sidan 2, första stycket: Ordet ”genomförs” ser ut att vara felaktigt och borde bytas mot till exempel ”tillgodoses”.
- Sidan 6, näst sista stycket, sista meningen: Det hänvisas till ”Anvisning för lokalbank” men det framgår inte hur man hittar anvisningen.
- Sidan 11, näst sista stycket: Ordet ”Verksamhetssystem” står oförklarad och meningen verkar i övrigt inte helt korrekt.

## Yrkanden

Majo Brostedt (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

\_\_\_\_\_  
Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Vård- och  
omsorgsnämnden

## Yttrande över remiss "Revidering av riktlinje för lokalförsörjning"

### Förslag till beslut

Vård- och omsorgsnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen önskar få yttrande från vård- och omsorgsnämnden gällande förslag till reviderad riktlinje för lokalförsörjning. Förslaget till reviderad riktlinje innehåller en del förändringar men viktiga principer föreslås gälla även fortsättningsvis. Vård- och omsorgsförvaltningen har lämnat förslag till yttrande med innebörden att de förändringar som föreslås i den nya riktlinjen i stort är bra men att nämnden vill lämna ett antal synpunkter.

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har skickat ärendet om "Revidering av riktlinje för lokalförsörjning" (KSKF/2022:430) på remiss till bland annat vård- och omsorgsnämnden. Yttrande från nämnden ska ha inkommit till kommunstyrelsen senast den 31 maj 2023.

Förslaget till reviderad riktlinje för lokalförsörjning föreslås ersätta befintlig riktlinje för lokalförsörjning från 2017 (KSKF/2017:548). Ett följebrev som redovisar viktiga förändringar ingår inte i remisshandlingarna. Det förefaller som att viktiga principer om att lokalförsörjningen ska präglas av helhetssyn och att i första hand nyttja kommunägda och koncernbolagsägda fastigheter framför att hyra in sig i externt ägda fastigheter, föreslås gälla även fortsättningsvis. Vidare föreslås att vård- och omsorgsnämnden årligen ska besluta om en lokalförsörjningsplan.

Förslaget till reviderad riktlinje trycker mer tydligt på att respektive förvaltning årligen ska inventera befintliga lokalresurser och beskriva sina lokalbehov. Inventeringen innebär att förvaltningen ska inventera användningen av sina lokaler med hjälp av mallar, lokallistor och ritningar och redovisningen ska visa hur lokalerna används i förhållande till fastställda riktvärden samt hur areaeffektiviteten och nyttjandegraden ser ut över tid.

Beslutsmatrisen (benämns i riktlinjen som bilaga 2) har utökats och innehåller bland annat ett avsnitt om ”Uppföljning med garantibesiktning och erfarenhetsåterföring”. En ansvarstabell har tagits fram för att åskådliggöra gränsdragningen mellan förvaltning och fastighetsplanerare i verksamhetsfrågor (benämns i riktlinjen som bilaga 3).

## **Vård- och omsorgsförvaltningens förslag till yttrande**

Vård- och omsorgsnämnden välkomnar att kommunens riktlinjer för lokalförsörjning revideras, inte minst med tanke på de erfarenheter som har gjorts inom lokalförsörjningsområdet de senaste åren. De förändringar som föreslås är i stort sett bra men nämnden vill lämna nedanstående synpunkter.

Riktlinjen ser ut att innebära omfattande administration på nämndnivå, exempelvis gällande den inventering som föreslås. Efter konsolideringen av vissa resurser från nämndnivån finns inte med självklarhet samma möjligheter att regelbundet genomföra omfattande lokalinventeringar. Förvaltningen har redan fått tillsätta egna resurser för att täcka upp efter kompetensomflyttningen som konsolideringen innebar. Nämnden ser en risk för att riktlinjen upprätthåller minst samma kravbild som tidigare och att förvaltningen måste tillsätta ytterligare egna resurser för att leva upp till riktlinjen.

Enligt riktlinjen syftar den till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning. Nämnden menar att en viktig del i en kostnadseffektiv lokalförsörjning är ett välfungerande underhåll och en plan för detta. Detta perspektiv saknas i riktlinjen. Om underhållsplanering beskrivs i något annat dokument så skulle riktlinjen tjäna på att hänvisa till det dokumentet.

Avsnittet om vård- och omsorgsboende för äldre bör vara följsamt till det av vård- och omsorgsnämnden beslutade "Koncept för ny- eller ombyggnad av vård- och omsorgsboende" (VON/2022:114) avseende antal lägenheter och ytor. Exempelvis bör inte antal lägenheter fastläggas i riktlinjen utan antalet lägenheter behöver anpassas till varje unik byggnation. I riktlinjen bör det därför hänvisas till vård- och omsorgsnämndens koncept för vård- och omsorgsboende.

I tabellen som benämns ”Bilaga 3 Verksamhetsfrågor – gränsdragning mellan förvaltning och fastighetsplanerare” så anges att ”Verksamhet” ska ansvara för ”All hantering för El-avtal, avfall, internetuppkoppling, accesspunkter, nyckelhantering”. Flera av dessa punkter, såsom tillgång till internet, borde ligga utanför verksamhetens ansvar att säkerställa.

Stoppetiderna i processen innebär att förvaltningen måste vara klar med sin inventering och förslag till lokalförsörjningsplan redan den 1 januari, och att nämnden ska fatta beslut i mars. Eventuell samplanering med kommunledningskontoret (KLK) som föreslås ske däremellan, måste då ta hänsyn till att inlämningsstopp till nämnd för beslut i mars, kan vara redan i början på februari.

I ”Bilaga 2 Beslutsmatris” finns några otydligheter som skulle behöva tydliggöras. På sidan 15, under rubriken ”Lokalprojekt – Förstudie”, rad 5 ”Informera fackförbunden...” så är det otydligt vad som ska informeras om och/eller samverkas,

samt om det är information eller om det är formell samverkan. Vidare på sidan 15, under rubriken "Genomföra projektering", rad 7 "Dokumenterad samverkan..." så är det otydligt om det är förfrågningsunderlag som ska vara föremål för formell samverkan eller om det är något annat. På sidan 16, under rubriken "Genomföra byggnation", rad 6 "Beslut om tilläggsbeställning..." vill nämnden påpeka att om tilläggsbeställning påverkar arbetsmiljön så ska fackförbunden och eventuellt även Kommunhälsan involveras.

Synpunkter på detaljnivå:

- Sidan 2, första stycket: Ordet "genomförs" ser ut att vara felaktigt och borde bytas mot till exempel "tillgodoses".
- Sidan 6, näst sista stycket, sista meningen: Det hänvisas till "Anvisning för lokalbank" men det framgår inte hur man hittar anvisningen.
- Sidan 11, näst sista stycket: Ordet "Verksamhetssystem" står oförklarad och meningen verkar i övrigt inte helt korrekt.

## VÅRD- OCH OMSORGSFÖRVALTNINGEN

Johan Lindström  
Förvaltningschef

Åsa Tavemark  
Utredningschef

\_\_\_\_\_

**Beslutet skickas till:** Kommunstyrelsen

§ 49

SOCN/2023:49

## Yttrande över remiss - Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Beslut

Socialnämnden godkänner yttrandet och överlämnar det till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Socialnämnden har fått möjlighet att yttra sig över en remiss av Riktlinje för lokalförsörjning.

Riktlinjen ersätter tidigare riktlinje för lokalförsörjning beslutad den 14 december 2017, § 309. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning och kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika processer.

Riktlinjerna bygger på att en professionell och effektiv lokalförsörjning vilket innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt, miljömässigt, hållbart och ekonomiskt kostnadseffektivt sätt. Med helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och kommunala bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa.

Riktlinjen syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Grundprincipen är att verksamheten ska i första hand bedrivas i

- a. Kommunägda fastigheter
- b. Koncernbolagsägda fastigheter
- c. Externt hyrda fastigheter

Lokalförsörjningen delas i fyra delprocesser. Inventering av lokaler och behov, samt samplanering är årliga processer på förvaltnings- och kommunnivå. Utvärdering av lokalprojekt och genomförande av byggnation är objektsvisa processer.

Yttrandet ska ha inkommit till kommunstyrelsen senast den 31 maj 2023.

Socialnämnden ställer sig positiv till riktlinje för lokalförsörjning men vill framhålla följande:

#### *Generella synpunkter*

De reviderade riktlinjerna innebär en ökad grad av detaljstyrning som kväver mer resurser för arbetet jämfört med tidigare krav på analyser och rapportering. Det är resurser som socialnämnden saknar efter konsolideringen, vilket innebär att de behöver hanteras av medarbetare med andra uppgifter i förvaltningsledningen eller från verksamhetsstödet utvecklingsresurser. Det påverkar i sin tur kärnverksamheten negativt.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

En ökad detaljeringsgrad går inte i linje med tillitsbaserad styrning och kan leda till suboptimering, merarbete och onödiga tidsförseningar. Till exempel den föreslagna nivån för kontrasignering av avtal och ändringar av avtal innebär att en verksamhet inom nämndens område inte kan få beslut om lokaler utan kontrasignering, vilket kommer leda till längre ledtider. Något som nämnden anser bör åligga förvaltningschefen att besluta om inom tilldelade medel. Förvaltningschefen har beslutsrätt över 600 miljoner kronor per år, men kan enligt förslaget inte fatta ett lokalbeslut för exempelvis ett femårsavtal som överstiger 600 tusen kronor/år.

#### *Specifika synpunkter*

- Av remissen för Riktlinjer för lokalförsörjning gällande nyckeltal och riktvärden för kontorsyta framgår att rum som är 15 kvadratmeter lokalarea (LOA) eller större ska i normalfallet möbleras med två kontorsplatser. Det framgår även att personer som arbetar merparten av sin arbetstid förlagd utanför kontoret ska dela rum och endast i undantagsfall nyttja egna rum. Här vill nämnden påkalla ett behov av att säkerställa att såväl fysisk som psykosocial arbetsmiljö uppfylls samt att synkronisera arbetsplatsernas utformning med hänsyn till gällande riktlinje för hemarbete.
- Nämnden ser fram emot att lokalbanken kan få förutsättningar att fungera som avsett så att oanvända lokalresurser blir synliggjorda och kan nyttjas av andra verksamheter inom kommunen.
- Nämnden ser risker med att göra bedömningar av effektivitet och utnyttjandegrad då det inte finns något kommungemensamt att mäta och göra bedömningar emot. Mätningen får då göras mot verksamhetens egna behov, vilket innebär en risk att olika verksamheter mäter mot olika skalor som därmed inte blir jämförbara. Samtidigt styr verksamhetens behov utformningen av lokalerna i stor utsträckning. Inom förvaltningen finns skilda verksamheter och behov, både gällande kontorsytor och verksamhetslokaler.
- Lokalernas befintliga utformning och återstående hyreskontraktstid kan påverka möjligheterna att göra förändringar för att nå en högre uppfyllelse av riktlinjerna. Förändringarna behöver också vara ekonomiskt försvarbara om de ska genomföras.
- Nämnden vill även att hänsyn tas till omvärldsfaktorer, exempelvis en ny flyktingvåg, vilket snabbt och akut kan förändra verksamheternas behov av lokaler. Det är av vikt att lokalförsörjningsprocessen fungerar agilt och att nämndens behov kan uppfyllas.
- Nämnden önskar även att riktlinjen kompletteras med ett stycke gällande tidplan för den kommungemensamma processen. I förslaget återfinns denna enbart i bilaga 1.

\_\_\_\_\_  
Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Socialnämnden

## Yttrande över remiss - Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Förslag till beslut

Socialnämnden godkänner yttrandet och överlämnar det till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning

Socialnämnden har fått möjlighet att yttra sig över en remiss av Riktlinje för lokalförsörjning.

Riktlinjen ersätter tidigare riktlinje för lokalförsörjning beslutad den 14 december 2017, § 309. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning och kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika processer.

Riktlinjerna bygger på att en professionell och effektiv lokalförsörjning vilket innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt, miljömässigt, hållbart och ekonomiskt kostnadseffektivt sätt. Med helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och kommunala bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa.

Riktlinjen syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Grundprincipen är att verksamheten ska i första hand bedrivas i

- a. Kommunägda fastigheter
- b. Koncernbolagsägda fastigheter
- c. Externt hyrda fastigheter

Lokalförsörjningen delas i fyra delprocesser. Inventering av lokaler och behov, samt samplanering är årliga processer på förvaltnings- och kommunnivå. Utvärdering av lokalprojekt och genomförande av byggnation är objektsvisa processer.

Yttrandet ska ha inkommit till kommunstyrelsen senast den 31 maj 2023.

### Ärendebeskrivning

Socialnämnden ställer sig positiv till riktlinje för lokalförsörjning men vill framhålla följande:



*Generella synpunkter*

De reviderade riktlinjerna innebär en ökad grad av detaljstyrning som kväver mer resurser för arbetet jämfört med tidigare krav på analyser och rapportering. Det är resurser som socialnämnden saknar efter konsolideringen, vilket innebär att de behöver hanteras av medarbetare med andra uppgifter i förvaltningsledningen eller från verksamhetsstödet utvecklingsresurser. Det påverkar i sin tur kärnverksamheten negativt.

En ökad detaljeringsgrad går inte i linje med tillitsbaserad styrning och kan leda till suboptimering, merarbete och onödiga tidsförseningar. Till exempel den föreslagna nivån för kontrasignering av avtal och ändringar av avtal innebär att en verksamhet inom nämndens område inte kan få beslut om lokaler utan kontrasignering, vilket kommer leda till längre ledtider. Något som nämnden anser bör åligga förvaltningschefen att besluta om inom tilldelade medel. Förvaltningschefen har beslutsrätt över 600 miljoner kronor per år, men kan enligt förslaget inte fatta ett lokalbeslut för exempelvis ett femårsavtal som överstiger 600 tusen kronor/år.

*Specifika synpunkter*

- Av remissen för Riktlinjer för lokalförsörjning gällande nyckeltal och riktvärden för kontorsyta framgår att rum som är 15 kvadratmeter lokalarea (LOA) eller större ska i normalfallet möbleras med två kontorsplatser. Det framgår även att personer som arbetar merparten av sin arbetstid förlagd utanför kontoret ska dela rum och endast i undantagsfall nyttja egna rum. Här vill nämnden påkalla ett behov av att säkerställa att såväl fysisk som psykosocial arbetsmiljö uppfylls samt att synkronisera arbetsplatsernas utformning med hänsyn till gällande riktlinje för hemarbete.
- Nämnden ser fram emot att lokalbanken kan få förutsättningar att fungera som avsett så att oanvända lokalresurser blir synliggjorda och kan nyttjas av andra verksamheter inom kommunen.
- Nämnden ser risker med att göra bedömningar av effektivitet och utnyttjandegrad då det inte finns något kommungemensamt att mäta och göra bedömningar emot. Mätningen får då göras mot verksamhetens egna behov, vilket innebär en risk att olika verksamheter mäter mot olika skalor som därmed inte blir jämförbara. Samtidigt styr verksamhetens behov utformningen av lokalerna i stor utsträckning. Inom förvaltningen finns skilda verksamheter och behov, både gällande kontorsytor och verksamhetslokaler.
- Lokalernas befintliga utformning och återstående hyreskontraktstid kan påverka möjligheterna att göra förändringar för att nå en högre uppfyllelse av riktlinjerna. Förändringarna behöver också vara ekonomiskt försvarbara om de ska genomföras.
- Nämnden vill även att hänsyn tas till omvärldsfaktorer, exempelvis en ny flyktingvåg, vilket snabbt och akut kan förändra verksamheternas behov av lokaler. Det är av vikt att lokalförsörjningsprocessen fungerar agilt och att nämndens behov kan uppfyllas.

- Nämnden önskar även att riktlinjen kompletteras med ett stycke gällande tidplan för den kommundemensamma processen. I förslaget återfinns denna enbart i bilaga 1.

## SOCIALFÖRVALTNINGEN

Elisabeth Kántor  
Förvaltningschef

---

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

§ 58

MRN/2023:55

## Svar på remiss gällande Riktlinje för lokalförsörjning

### Beslut

Miljö- och räddningstjänstnämnden lämnar följande yttrande med anledning av remissen.

### Synpunkter på Riktlinje för lokalförsörjning

Riktlinjen skapar en tydligare ram för lokalförsörjningsprocessen. Processen beskrivs som fyra delprocesser där den första handlar om årlig inventering av respektive förvaltnings lokalbehov och utifrån det tas en lokalförsörjningsplan fram. Årlig översyn skapar mindre ryckighet i lokalförsörjningen.

De övriga delprocesserna är samplanering, utvärdering och byggnation.

Under riktvärden anges att kontorsrum som är 15 kvm lokalarea eller större i normalfallet möbleras för två personer. Riktlinjen fastslår också att personer som arbetar merparten av sin tid utanför kontoret ska dela rum och endast i undantagsfall nyttja eget rum. Nämnden uppfattar det som positivt att det tydliggörs. I slutänden är det viktigt att också pröva behovet utifrån arbetsuppgifter.

Under Samplanering anges att kommunens verksamheter i huvudsak ska bedrivas i kommunägda fastigheter. Det är en viktig markering som också gör skillnad mellan kommunägda och koncernbolagsägda fastigheter. Det senare alternativet ska bara användas i undantagsfall. Extern förhyrning ska bara ske när det inte finns andra alternativ. Nämnden ser det här som positivt. Det skapar bra förutsättningar för ett effektivt lokalutnyttjande och förbättrar möjligheten att nyttja gemensamma stödfunktioner och underlättar ett övergripande säkerhetsarbete.

Under rubriken Genomförande av ny-, till- eller ombyggnad ansvarar Kommunfastigheter för projektledning efter uppdrag från förvaltningarna/nämnderna. De ansvarar också för att redovisa ekonomiska utfall och avvikelser under projektets gång till kommunledningskontorets fastighetsfunktion. Där ifrågasätter nämnden om det inte borde beskrivas hur beställaren får ta del av avvikelserna. I tabellerna blir det också tydligt att förvaltningen under byggfasen bara involveras vid eventuella tilläggsbeställningar. Är det en rimlig avgränsning?

Under rubriken Byggnationsprocessen beskrivs vad som ska beaktas när det gäller kostnadseffektivitet. Nämnden saknar en allt viktigare parameter som är uppenbar när det gäller räddningstjänst men som blir avgörande i alla samhällsviktiga verksamheter. Det är frågan om behovet av kontinuitet i form av till exempel reservkraft och/eller nödvatten.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

## Ärendet

Miljö- och räddningstjänstnämnden har fått möjlighet att yttra sig över förslaget till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning.

Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Roller och ansvar beskrivs för lokalförsörjningens olika delprocesser. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, effektiviseringsprojektet ”Effektivare administration” och ändringar i riktlinjen för investeringar.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarna och Eskilstuna kommunfastigheters representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

En professionell och effektiv lokalförsörjning är avgörande för att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler långsiktigt, miljömässigt, hållbart och kostnadseffektivt. Med en helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa. Det är också viktigt för att upprätthålla en god arbetsmiljö och en effektiv organisation, över tid.

## Yrkande

Geerth Gustavsson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

## Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Miljö- och räddningstjänstnämnden

## Svar på remiss gällande Riktlinje för lokalförsörjning

### Miljö- och räddningstjänstnämndens beslut

Miljö- och räddningstjänstnämnden lämnar följande yttrande med anledning av remissen.

### Synpunkter på Riktlinje för lokalförsörjning

Riktlinjen skapar en tydligare ram för lokalförsörjningsprocessen. Processen beskrivs som fyra delprocesser där den första handlar om årlig inventering av respektive förvaltnings lokalbehov och utifrån det tas en lokalförsörjningsplan fram. Årlig översyn skapar mindre ryckighet i lokalförsörjningen.

De övriga delprocesserna är samplanering, utvärdering och byggnation.

Under riktvärden anges att kontorsrum som är 15 kvm lokalarea eller större i normalfallet möbleras för två personer. Riktlinjen fastslår också att personer som arbetar merparten av sin tid utanför kontoret ska dela rum och endast i undantagsfall nyttja eget rum. Nämnden uppfattar det som positivt att det tydliggörs. I slutänden är det viktigt att också pröva behovet utifrån arbetsuppgifter.

Under Samplanering anges att kommunens verksamheter i huvudsak ska bedrivas i kommunägda fastigheter. Det är en viktig markering som också gör skillnad mellan kommunägda och koncernbolagsägda fastigheter. Det senare alternativet ska bara användas i undantagsfall. Extern förhyrning ska bara ske när det inte finns andra alternativ. Nämnden ser det här som positivt. Det skapar bra förutsättningar för ett effektivt lokalutnyttjande och förbättrar möjligheten att nyttja gemensamma stödfunktioner och underlättar ett övergripande säkerhetsarbete.

Under rubriken Genomförande av ny-, till- eller ombyggnad ansvarar Kommunfastigheter för projektledning efter uppdrag från förvaltningarna/nämnderna. De ansvarar också för att redovisa ekonomiska utfall och avvikelser under projektets gång till kommunledningskontorets fastighetsfunktion. Där ifrågasätter nämnden om det inte borde beskrivas hur beställaren får ta del av avvikelserna. I tabellerna blir det också tydligt att

förvaltningen under byggfasen bara involveras vid eventuella tilläggsbeställningar. Är det en rimlig avgränsning?

Under rubriken Byggnationsprocessen beskrivs vad som ska beaktas när det gäller kostnadseffektivitet. Nämnden saknar en allt viktigare parameter som är uppenbar när det gäller räddningstjänst men som blir avgörande i alla samhällsviktiga verksamheter. Det är frågan om behovet av kontinuitet i form av till exempel reservkraft och/eller nödvatten.

## Ärendet

Miljö- och räddningstjänstnämnden har fått möjlighet att yttra sig över förslaget till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning.

Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Roller och ansvar beskrivs för lokalförsörjningens olika delprocesser. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, effektiviseringsprojektet ”Effektivare administration” och ändringar i riktlinjen för investeringar.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarna och Eskilstuna kommunfastigheters representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

En professionell och effektiv lokalförsörjning är avgörande för att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler långsiktigt, miljömässigt, hållbart och kostnadseffektivt. Med en helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa. Det är också viktigt för att upprätthålla en god arbetsmiljö och en effektiv organisation, över tid.

## Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

§ 137

SBN/2023:209

## Remiss - Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

För att dra nytta av effekten av *Effektiv administration* har kommunstyrelsen arbetat fram ett förslag till revidering av *Riktlinjer för lokalförsörjning*. Den nu gällande riktlinjen är från 2017. Stadsbyggnadsförvaltningen har i februari 2023 getts möjlighet att i ett tidigt skede komma in med synpunkter. Utifrån förvaltningens och andra förvaltningars synpunkter har ett reviderat förslag remitterats till stadsbyggnadsnämnden.

### Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till yttrande

Förvaltningen ser att Riktlinjer för lokalförsörjningen som helhet är ett bra dokument som vägleder och guidar kommunkoncernen i dess arbete med lokaler. Däremot kan stadsbyggnadsnämndens ansvar och arbete i lokalförsörjningsprocessen beskrivas utförligare. Stadsbyggnadsnämnden och dess förvaltning har ansvar och/eller kompetens för kommunens samhällsplanering där bland annat detaljplanering och lokaliseringsprövningar ingår. Det bör förtydligas i lokalförsörjningens fyra delprocesser på sidan 3 genom att antingen lägga in en egen delprocess som kallas planeringsfas eller att den beskrivs i genomförandefasen att detaljplanering är en av förutsättningarna för genomförandet. I denna fas genomförs viktig planering som även påverkar kostnader och tid framöver.

Syftet med riktlinjen som beskrivs på sidan 2:

”Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.”

Stadsbyggnadsförvaltningen ser det som viktigt att lyfta fram helhetsperspektivet i syftet med riktlinjen där ekonomin är en stor del men också att belysa de kvaliteter som kan skapas. Syftet med riktlinjen bör också vara att skapa en process för att få fram kvalitativa byggnationer och utemiljöer som bidrar till stadens attraktivitet.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

## Detaljplanering

I lokalförsörjningsprocessen bör detaljplaneringen belysas mer och beskrivas eftersom denna process ofta är nödvändig vid större nybyggnationer av t.ex. skolor och förskolor. Till exempel beskrivs inte detaljplaneprocessen som en del eller förutsättning av byggnationsprocessen på sidan 11.

Stadsbyggnadsnämnden ser det som viktigt att belysa då en detaljplaneprocess kan bidra till en kostnads- och tidseffektiv utveckling genom att tidigt lyfta utmaningar/risker och lösningar som skapar kvalitet i stadens och platsens utveckling. Genom samplanering av t.ex. projektering och detaljplanering kan bättre avvägningar göras där kommunens kompetens tas tillvara på bästa sätt.

Byggnationsprocessen enligt texten på sidan 11:

” Byggnationsprocessen delas in i följande aktiviteter och bygger på tidigare genomförd volymstudie/förstudie.”

Det bör förtydligas att byggnationsprocessen också bygger på gällande detaljplan vilket sätter förutsättningarna för kommande byggnation.

## Nyckeltal

Gällande nyckeltal för kontorsytor som beskrivs på sidan 4 ser förvaltningen inte behovet av att det beskrivs i kvadratmeter per arbetsplats. Förvaltningen bedömer att dagens och framtidens arbetssätt är mer flexibelt med till exempel ökat distansarbete. Nyckeltalen bör göras om till inriktning för aktivitetsbaserat arbetssätt eller liknande.

## Utformning av utemiljöer

I ombyggnationer eller nybyggnationer samt volymstudier som genomförs bör det också beskrivas, illustreras och beräknas på de utemiljöer som behövs. Det gäller särskilt vid byggnation av skolor och förskolor.

## Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



Stadsbyggnadsnämnden

## Yttrande över remiss – ”Riktlinjer för lokalförsörjning”

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

För att dra nytta av effekten av *Effektiv administration* har kommunstyrelsen arbetat fram ett förslag till revidering av *Riktlinjer för lokalförsörjning*. Den nu gällande riktlinjen är från 2017. Stadsbyggnadsförvaltningen har i februari 2023 getts möjlighet att i ett tidigt skede komma in med synpunkter. Utifrån förvaltningens och andra förvaltningars synpunkter har ett reviderat förslag remitterats till stadsbyggnadsnämnden.

### Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till yttrande

Förvaltningen ser att Riktlinjer för lokalförsörjningen som helhet är ett bra dokument som vägleder och guidar kommunkoncernen i dess arbete med lokaler. Däremot kan stadsbyggnadsnämndens ansvar och arbete i lokalförsörjningsprocessen beskrivas utförligare. Stadsbyggnadsnämnden och dess förvaltning har ansvar och/eller kompetens för kommunens samhällsplanering där bland annat detaljplanering och lokaliseringsprövningar ingår. Det bör förtydligas i lokalförsörjningens fyra delprocesser på sidan 3 genom att antingen lägga in en egen delprocess som kallas planeringsfas eller att den beskrivs i genomförandefasen att detaljplanering är en av förutsättningarna för genomförandet. I denna fas genomförs viktig planering som även påverkar kostnader och tid framöver.

Syftet med riktlinjen som beskrivs på sidan 2:

”Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.”

Stadsbyggnadsförvaltningen ser det som viktigt att lyfta fram helhetsperspektivet i syftet med riktlinjen där ekonomin är en stor del men

också att belysa de kvaliteter som kan skapas. Syftet med riktlinjen bör också vara att skapa en process för att få fram kvalitativa byggnationer och utemiljöer som bidrar till stadens attraktivitet.

### **Detaljplanering**

I lokalförsörjningsprocessen bör detaljplaneringen belysas mer och beskrivas eftersom denna process ofta är nödvändig vid större nybyggnationer av t.ex. skolor och förskolor. Till exempel beskrivs inte detaljplaneprocessen som en del eller förutsättning av byggnationsprocessen på sidan 11.

Stadsbyggnadsnämnden ser det som viktigt att belysa då en detaljplaneprocess kan bidra till en kostnads- och tidseffektiv utveckling genom att tidigt lyfta utmaningar/risker och lösningar som skapar kvalitet i stadens och platsens utveckling. Genom samplanering av t.ex. projektering och detaljplanering kan bättre avvägningar göras där kommunens kompetens tas tillvara på bästa sätt.

Byggnationsprocessen enligt texten på sidan 11:

” Byggnationsprocessen delas in i följande aktiviteter och bygger på tidigare genomförd volymstudie/förstudie.”

Det bör förtydligas att byggnationsprocessen också bygger på gällande detaljplan vilket sätter förutsättningarna för kommande byggnation.

### **Nyckeltal**

Gällande nyckeltal för kontorsytor som beskrivs på sidan 4 ser förvaltningen inte behovet av att det beskrivs i kvadratmeter per arbetsplats. Förvaltningen bedömer att dagens och framtidens arbetssätt är mer flexibelt med till exempel ökat distansarbete. Nyckeltalen bör göras om till inriktning för aktivitetsbaserat arbetssätt eller liknande.

### **Utformning av utemiljöer**

I ombyggnationer eller nybyggnationer samt volymstudier som genomförs bör det också beskrivas, illustreras och beräknas på de utemiljöer som behövs. Det gäller särskilt vid byggnation av skolor och förskolor.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marianne Hagman  
Förvaltningschef

\_\_\_\_\_

Beslutet skickas till: Kommunstyrelsen

§ 37

FSN/2023:68

## Remiss - Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Beslut

Yttrandet antas och överlämnas till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har skickat ärendet om ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning” på remiss till bland annat Förskolenämnden. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.

### Nämndens yttrande

Nämnden ser det som positivt att kommunens riktlinjer för lokalförsörjning revideras för att göra processen för lokalförsörjning ännu tydligare. Nämnden har förslag på förbättringar/förtydliganden:

- Gör det än tydligare att det är en prioritetsordning hos vilken typ av fastighetsägare som verksamhet ska bedrivas (se sid 4)
- Nyckeltalen som föreslås behöver förklaras och det behöver även finnas med en motivering till varför vi väljer olika nyckeltal för till exempel förskoleverksamheter och skolverksamheter.
- Nämnden är väl införstådd med att en effektiv lokalförsörjning kräver att kommunen har god kontroll över det befintliga lokalbeståndet. I förslaget beskrivs hur förvaltningarna ska inventera lokalanvändningen, men då resurser för detta inte längre finns inom förvaltningarna finns risk för att det blir svårt att genomföra utan något tillskott av resurs till förvaltningen.
- Vid hänvisning till andra riktlinjer och rutiner är det en fördel att de finns med som bilaga (investeringsriktlinje, anvisning för lokalbank, hyresmodell, rutin verksamhetssystem).
- Det är en obalans mellan kalkyl för förstudie i det här förslaget och investeringsriktlinjen. I förslaget anges att i förstudien kan kalkyl beräknas med osäkerhet på +/- 20 %, men i riktlinjer för investeringar anges att vid upphandling så måste upphandlingen gå upp till KF för beslut igen om kostnaden överstiger 10 %. Förslaget är att dessa båda bättre synkroniseras.
- Tydliggör rollfördelningen under genomförandeprocessen., vilken roll och mandat har nämnd/förvaltning kontra kommunledningskontoret.

#### Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Förskolenämnden

## Yttrande över remiss ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning”

### Förslag till beslut

Förskolenämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har skickat ärendet om ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning” på remiss till bland annat Förskolenämnden. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.

### Förslag till yttrande

Nämnden ser det som positivt att kommunens riktlinjer för lokalförsörjning revideras för att göra processen för lokalförsörjning ännu tydligare.

Nämnden har förslag på förbättringar/förtydliganden:

- Gör det än tydligare att det är en prioritetsordning hos vilken typ av fastighetsägare som verksamhet ska bedrivas (se sid 4)
- Nyckeltalen som föreslås behöver förklaras och det behöver även finnas med en motivering till varför vi väljer olika nyckeltal för till exempel förskoleverksamheter och skolverksamheter.
- Nämnden är väl införstådd med att en effektiv lokalförsörjning kräver att kommunen har god kontroll över det befintliga lokalbeståndet. I förslaget beskrivs hur förvaltningarna ska inventera lokalanvändningen, men då resurser för detta inte längre finns inom förvaltningarna finns risk för att det blir svårt att genomföra utan något tillskott av resurs till förvaltningen.
- Vid hänvisning till andra riktlinjer och rutiner är det en fördel att de finns med som bilaga (investeringsriktlinje, anvisning för lokalbank, hyresmodell, rutin verksamhetssystem).

- Det är en obalans mellan kalkyl för förstudie i det här förslaget och investeringsriktlinjen. I förslaget anges att i förstudien kan kalkyl beräknas med osäkerhet på +/- 20 %, men i riktlinjer för investeringar anges att vid upphandling så måste upphandlingen gå upp till KF för beslut igen om kostnaden överstiger 10 %. Förslaget är att dessa båda bättre synkroniseras.
- Tydliggör rollfördelningen under genomförandeprocessen., vilken roll och mandat har nämnd/förvaltning kontra kommunledningskontoret.

---

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

§ 54

KFN/2023:96

## Yttrande över remiss - Revidering av Riktlinjer för lokalförsörjning

### Beslut

1. Kultur- och fritidsnämnden godkänner yttrandet och översänder det till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen önskar ett yttrande från Kultur- och fritidsnämnden gällande förslag till reviderad riktlinje för lokalförsörjning. Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till yttrande anger att riktlinjen för lokalförsörjning är ett viktigt dokument för att vägleda förvaltningarna i arbetet med att säkerställa lokalförsörjning för verksamheterna, men vill lämna ett antal synpunkter på riktlinjen.

### Ärendebeskrivning

Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 14 december 2017, § 309. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarna och Eskilstuna kommunfastigheters representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

En professionell och effektiv lokalförsörjning är avgörande för att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler långsiktigt, miljömässigt, hållbart och kostnadseffektivt. Med en helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa. Det är också viktigt för att upprätthålla en god arbetsmiljö och en effektiv organisation, över tid.

Förslag till revidering av riktlinje för lokalförsörjning har remitterats till berörda lokalhyrande nämnder samt Eskilstuna Kommunföretag AB.

Remissvar ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 31 maj 2023.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

## Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till yttrande

Kultur- och fritidsförvaltningen anser att Riktlinjer för lokalförsörjning är ett viktigt dokument för att vägleda förvaltningarna i arbetet med att säkerställa lokalförsörjning. Kultur- och fritidsförvaltningen vill dock lämna nedanstående synpunkter.

Dokumentet bör definiera vad begreppet ”Förvaltningens lokalförsörjningsplan” innefattar. Processen för själva framtagandet av lokalförsörjningsplan skulle också kunna beskrivas tydligare i dokumentet, samt att en mall för framtagande av planen fanns att tillgå.

Olika mallar nämns på flera sidor i dokumentet (sidorna 6, 9, 14, 16), det vore bra med länkar eller hänvisning till var på internportalen mallarna kan hittas.

Under rubrik ”Ämnesområde och bakgrund” bör ordet ”medborgare” bytas till ordet ”invånare”, det saknas även ett ”a” i ordet ”genomförs” i samma stycke.

Under rubrik ”Riktlinjer för lokalförsörjning” bör ”och ändamålsenlig” läggas till i första meningen så att meningen blir ”Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning för kommunens verksamheter.”

Under rubrik ”Nyckeltal” bör meningen ”...god och stimulerande bostads- och arbetsmiljö för brukare” bytas till ”...god och stimulerande bostads- och arbetsmiljö både för de som använder lokalerna samt för medarbetare.”

Under rubrik ”Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning” bör formuleringen ”brukarens behov” bytas till ”den boendes behov”.

Gällande rubrikerna ”Inventering av lokaler och behov”, ”Samplanering”, ”Utvärdering av lokalprojekt” och ”Förstudie” samt ”Genomförande av ny- till- eller ombyggnad” tolkar vi det som att dessa rubriker beskriver delprocesser som nämns på sidan 3. Det skulle i så fall kunna framgå kopplat till rubrikerna att det är delprocesserna som beskrivs under respektive rubrik

Under rubrik ”Beskrivning av lokalbehov” bör ordet ”aktuell” läggas till innan lokalförsörjningsplan.

Under rubrik ”Förvaltningens lokalförsörjningsplan” bör ett tillägg i form av ”framtagande av, samt därefter” läggas till i första meningen så att meningen blir som följer: ”Översynen av tillgängliga lokalresurser och lokalbehov sammanställs och analyseras i framtagandet av, samt därefter i den årliga revideringen av lokalförsörjningsplanen”.

Under samma rubrik bör meningen ” samt hur ianspråktagandet kan effektiviseras” bytas ut mot ”..samt hur anspråk på lokalresurser kan göras mer effektivt” för att göra meningen lättare att läsa.



Under rubrik ”Kommunövergripande lokalförsörjningsplan” står det att ”Här samordnas och prioriteras lokalbehoven med ett tankesätt som präglas av koncerntänkande, långsiktighet och hög kostnadsmedvetenhet”. Det bör framgå hur denna prioritering går till.

Under rubrik ”Lokalprojekt” bör meningen ”Det är omflyttning, ombyggnad, tillbyggnad, nybyggnad, avveckling eller tillfällig malpåse/uthyrning” förtydligas. Exempelvis kan meningen ändras till ”Lokalprojekt kan innefatta omflyttning, ombyggnad, tillbyggnad, nybyggnad, avveckling, tillfälligt uppskjutet projekt eller uthyrning”

Under samma rubrik anges att ”För varje lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas” Det vore bra att förtydliga vem som ska söka dessa alternativa lösningar.

Under samma rubrik anges även att ”Mindre lokalprojekt kan inledas med en förstudie”. Det vore bra att förtydliga vad som räknas som mindre lokalprojekt respektive större lokalprojekt.

Under rubrik ”Bilaga 1 Tidsaxel för processen” står LPF som förkortning i en ruta, det bör bytas till LFP, alternativt förklaras.

I ”Bilaga 3 Verksamhetsfrågor – gränsdragning mellan förvaltning och fastighetsplanerare” bör el-avtal inte ha ett stort E.

I ”Beslutsmatris” finns ordet ”Åtgärd” i den högra kolumnen, detta borde bytas ut till ”Ansvar” då det är vem som ansvarar för vad som beskrivs i kolumnen.

”Bilaga 4 Lokalförsörjningsprocessens beslut” är svår att förstå och skulle behöva förtydligas.

## Yrkanden

Marie Svensson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

\_\_\_\_\_

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen  
Akten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Kultur- och  
fritidsnämnden

## Yttrande över remiss - Riktlinjer för lokalförsörjning

### Förslag till beslut

1. Kultur- och fritidsnämnden godkänner yttrandet och översänder det till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen önskar ett yttrande från Kultur- och fritidsnämnden gällande förslag till reviderad riktlinje för lokalförsörjning. Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till yttrande anger att riktlinjen för lokalförsörjning är ett viktigt dokument för att vägleda förvaltningarna i arbetet med att säkerställa lokalförsörjning för verksamheterna, men vill lämna ett antal synpunkter på riktlinjen.

### Ärendebeskrivning

Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 14 december 2017, § 309. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarna och Eskilstuna kommunfastigheters representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

En professionell och effektiv lokalförsörjning är avgörande för att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler långsiktigt, miljömässigt, hållbart och kostnadseffektivt. Med en helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa. Det är också viktigt för att upprätthålla en god arbetsmiljö och en effektiv organisation, över tid.

Förslag till revidering av riktlinje för lokalförsörjning har remitterats till berörda lokalhyrande nämnder samt Eskilstuna Kommunföretag AB.

Remissvar ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 31 maj 2023.

## **Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till yttrande**

Kultur- och fritidsförvaltningen anser att Riktlinjer för lokalförsörjning är ett viktigt dokument för att vägleda förvaltningarna i arbetet med att säkerställa lokalförsörjning. Kultur- och fritidsförvaltningen vill dock lämna nedanstående synpunkter.

Dokumentet bör definiera vad begreppet "Förvaltningens lokalförsörjningsplan" innefattar. Processen för själva framtagandet av lokalförsörjningsplan skulle också kunna beskrivas tydligare i dokumentet, samt att en mall för framtagande av planen fanns att tillgå.

Olika mallar nämns på flera sidor i dokumentet (sidorna 6, 9, 14, 16), det vore bra med länkar eller hänvisning till var på internportalen mallarna kan hittas.

Under rubrik "Ämnesområde och bakgrund" bör ordet "medborgare" bytas till ordet "invånare", det saknas även ett "a" i ordet "genomförs" i samma stycke.

Under rubrik "Riktlinjer för lokalförsörjning" bör "och ändamålsenlig" läggas till i första meningen så att meningen blir "Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning för kommunens verksamheter."

Under rubrik "Nyckeltal" bör meningen "...god och stimulerande bostads- och arbetsmiljö för brukare" bytas till "...god och stimulerande bostads- och arbetsmiljö både för de som använder lokalerna samt för medarbetare."

Under rubrik "Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning" bör formuleringen "brukarens behov" bytas till "den boendes behov".

Gällande rubrikerna "Inventering av lokaler och behov", "Samplanering", "Utvärdering av lokalprojekt" och "Förstudie" samt "Genomförande av ny- till- eller ombyggnad" tolkar vi det som att dessa rubriker beskriver delprocesser som nämns på sidan 3. Det skulle i så fall kunna framgå kopplat till rubrikerna att det är delprocesserna som beskrivs under respektive rubrik

Under rubrik "Beskrivning av lokalbehov" bör ordet "aktuell" läggas till innan lokalförsörjningsplan.

Under rubrik "Förvaltningens lokalförsörjningsplan" bör ett tillägg i form av "framtagande av, samt därefter" läggas till i första meningen så att meningen blir som följer: "Översynen av tillgängliga lokalresurser och lokalbehov sammanställs och analyseras i framtagandet av, samt därefter i den årliga revideringen av lokalförsörjningsplanen".

Under samma rubrik bör meningen "samt hur ianspråktagandet kan effektiviseras" bytas ut mot "...samt hur anspråk på lokalresurser kan göras mer effektivt" för att göra meningen lättare att läsa.

Under rubrik ”Kommunövergripande lokalförsörjningsplan” står det att ”Här samordnas och prioriteras lokalbehoven med ett tankesätt som präglas av koncerntankande, långsiktighet och hög kostnadsmedvetenhet”. Det bör framgå hur denna prioritering går till.

Under rubrik ”Lokalprojekt” bör meningen ”Det är omflyttning, ombyggnad, tillbyggnad, nybyggnad, avveckling eller tillfällig malpåse/uthyrning” förtydligas. Exempelvis kan meningen ändras till ”Lokalprojekt kan innefatta omflyttning, ombyggnad, tillbyggnad, nybyggnad, avveckling, tillfälligt uppskjutet projekt eller uthyrning”

Under samma rubrik anges att ”För varje lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas”. Det vore bra att förtydliga vem som ska söka dessa alternativa lösningar.

Under samma rubrik anges även att ”Mindre lokalprojekt kan inledas med en förstudie”. Det vore bra att förtydliga vad som räknas som mindre lokalprojekt respektive större lokalprojekt.

Under rubrik ”Bilaga 1 Tidsaxel för processen” står LPF som förkortning i en ruta, det bör bytas till LFP, alternativt förklaras.

I ”Bilaga 3 Verksamhetsfrågor – gränsdragning mellan förvaltning och fastighetsplanerare” bör el-avtal inte ha ett stort E.

I ”Beslutsmatris” finns ordet ”Åtgärd” i den högra kolumnen, detta borde bytas ut till ”Ansvar” då det är vem som ansvarar för vad som beskrivs i kolumnen.

”Bilaga 4 Lokalförsörjningsprocessens beslut” är svår att förstå och skulle behöva förtydligas.

---

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen  
Akten

§ 44

GSN/2023:276

## Yttrande över remiss - Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Beslut

Yttrandet antas och överlämnas till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har skickat ärendet om ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning” på remiss till bland annat Grundskolenämnden. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.

### Yttrande

Nämnden ser det som positivt att kommunens riktlinjer för lokalförsörjning revideras för att göra processen för lokalförsörjning ännu tydligare.

Nämnden har förslag på förbättringar/förtydliganden:

- Gör det än tydligare att det är en prioritetsordning hos vilken typ av fastighetsägare som verksamhet ska bedrivas (se sid 4)
- Nyckeltalen som föreslås behöver förklaras och det behöver även finnas med en motivering till varför vi väljer olika nyckeltal för till exempel förskoleverksamheter och skolverksamheter.
- Nämnden är väl införstådd med att en effektiv lokalförsörjning kräver att kommunen har god kontroll över det befintliga lokalbeståndet. I förslaget beskrivs hur förvaltningarna ska inventera lokal användningen, men då resurser för detta inte längre finns inom förvaltningarna finns risk för att det blir svårt att genomföra utan något tillskott av resurs till förvaltningen.
- Vid hänvisning till andra riktlinjer och rutiner är det en fördel att de finns med som bilaga (investeringsriktlinje, anvisning för lokalbank, hyresmodell, rutin verksamhetssystem).
- Det är en obalans mellan kalkyl för förstudie i det här förslaget och investeringsriktlinjen. I förslaget anges att i förstudien kan kalkyl beräknas med osäkerhet på +/- 20 %, men i riktlinjer för investeringar anges att vid upphandling så måste upphandlingen gå upp till KF för beslut igen om kostnaden överstiger 10 %. Förslaget är att dessa båda bättre synkroniseras.
- Tydliggör rollfördelningen under genomförandeprocessen., vilken roll och mandat har nämnd/förvaltning kontra kommunledningskontoret.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

**Beslutet skickas till:**  
Kommunstyrelsen

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Grundskolenämnden

## yttrande över remiss ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning”

### Förslag till beslut

Grundskolenämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har skickat ärendet om ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning” på remiss till bland annat Grundskolenämnden. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.

### Förslag till yttrande

Nämnden ser det som positivt att kommunens riktlinjer för lokalförsörjning revideras för att göra processen för lokalförsörjning ännu tydligare.

Nämnden har förslag på förbättringar/förtydliganden:

- Gör det än tydligare att det är en prioritetsordning hos vilken typ av fastighetsägare som verksamhet ska bedrivas (se sid 4)
- Nyckeltalen som föreslås behöver förklaras och det behöver även finnas med en motivering till varför vi väljer olika nyckeltal för till exempel förskoleverksamheter och skolverksamheter.
- Nämnden är väl införstådd med att en effektiv lokalförsörjning kräver att kommunen har god kontroll över det befintliga lokalbeståndet. I förslaget beskrivs hur förvaltningarna ska inventera lokalanvändningen, men då resurser för detta inte längre finns inom förvaltningarna finns risk för att det blir svårt att genomföra utan något tillskott av resurs till förvaltningen.
- Vid hänvisning till andra riktlinjer och rutiner är det en fördel att de finns med som bilaga (investeringsriktlinje, anvisning för lokalbank, hyresmodell, rutin verksamhetssystem).

- Det är en obalans mellan kalkyl för förstudie i det här förslaget och investeringsriktlinjen. I förslaget anges att i förstudien kan kalkyl beräknas med osäkerhet på +/- 20 %, men i riktlinjer för investeringar anges att vid upphandling så måste upphandlingen gå upp till KF för beslut igen om kostnaden överstiger 10 %. Förslaget är att dessa båda bättre synkroniseras.
- Tydliggör rollfördelningen under genomförandeprocessen., vilken roll och mandat har nämnd/förvaltning kontra kommunledningskontoret.

---

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen



§ 42

AVN/2023:74

## Remiss - Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Beslut

1. Yttrandet antas och skickas till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden har fått möjlighet att yttra sig över en remiss av Riktlinje för lokalförsörjning.

Riktlinjen ersätter tidigare riktlinje för lokalförsörjning beslutad den 14 december 2017, §309. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning och kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika processer.

Riktlinjerna bygger på att en professionell och effektiv lokalförsörjning vilket innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt, miljömässigt, hållbart och ekonomiskt kostnadseffektivt sätt. Med helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och kommunala bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa.

Riktlinjen syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Grundprincipen är att verksamheten ska i första hand bedrivas i

- a. Kommunägda fastigheter
- b. Koncernbolagsägda fastigheter
- c. Externt hyrda fastigheter

Lokalförsörjningen delas i fyra delprocesser. Inventering av lokaler och behov, samt samplanering är årliga processer på förvaltnings- och kommunnivå. Utvärdering av lokalprojekt och genomförande av byggnation är objektsvisa processer.

Yttrandet ska ha inkommit till kommunstyrelsen senast den 31 maj 2023.

Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden har begärt och beviljats uppskov med att lämna yttrande till den 16 juni 2023.

### Yttrande

Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden ställer sig positiv till riktlinje för lokalförsörjning men vill framhålla följande:

#### *Generella synpunkter*

De reviderade riktlinjerna innebär en ökad grad av detaljstyrning som kväver mer resurser för arbetet jämfört med tidigare krav på analyser och rapportering. Det är

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

resurser som Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden saknar efter konsolideringen, vilket innebär att de behöver hanteras av medarbetare med andra uppgifter i förvaltningsledningen eller från verksamhetsstödet utvecklingsresurser. Det påverkar i sin tur kärnverksamheten negativt.

En ökad detaljeringsgrad går inte i linje med tillitsbaserad styrning och kan leda till suboptimering, merarbete och onödiga tidsförseningar. Till exempel den föreslagna nivån för kontrastisering av avtal och ändringar av avtal innebär att en verksamhet inom nämndens område inte kan få beslut om lokaler utan kontrastisering, vilket kommer leda till längre ledtider. Något som nämnden anser bör åligga förvaltningschefen att besluta om inom tilldelade medel. Förvaltningschefen har beslutsrätt över 700 miljoner kronor per år, men kan enligt förslaget inte fatta ett lokalbeslut för exempelvis ett femårsavtal som överstiger 600 tkr/år.

#### *Specifika synpunkter*

- Av remissen för Riktlinjer för lokalförsörjning gällande nyckeltal och riktvärden för kontorsyta framgår att rum som är 15 kvm lokalarea (LOA) eller större ska i normalfallet möbleras med två kontorsplatser. Här vill nämnden påkalla ett behov av att också säkerställa att såväl fysisk som psykosocial arbetsmiljö uppfylls. Det framgår även att personer som arbetar merparten av sin arbetstid förlagd utanför kontoret ska dela rum och endast i undantagsfall nyttja egna rum. Nämnden anser att formuleringen behöver synkronisera med gällande riktlinje för hemarbete.
- Nämnden ser fram emot att lokalbanken kan få förutsättningar att fungera som avsett så att oanvända lokalresurser blir synliggjorda och kan nyttjas av andra verksamheter inom kommunen.
- Nämnden ser risker med att göra bedömningar av effektivitet och utnyttjandegrad då det inte finns något kommungemensamt att mäta och göra bedömningar emot. Mätningen får då göras mot verksamhetens egna behov, vilket innebär en risk att olika verksamheter mäter mot olika skalor som därmed inte blir jämförbara. Samtidigt behöver verksamhetens behov styra utformningen av lokalerna i stor utsträckning. Inom förvaltningen finns skilda verksamheter och behov, både gällande kontorsytor och verksamhetslokaler.
- Lokalernas befintliga utformning och återstående hyreskontraktstid kan påverka möjligheterna att göra förändringar för att nå en högre uppfyllelse

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

av riktlinjerna. Förändringarna behöver också vara ekonomiskt försvarbara om de ska genomföras.

- Nämnden vill även att hänsyn tas till omvärldsfaktorer, exempelvis; ändrade utbildningsbehov, nya regeringsbeslut och en ny flyktingvåg vilket snabbt och akut kan förändra verksamheternas behov av lokaler. Det är av vikt att lokalförsörjningsprocessen fungerar agilt och att nämndens behov kan uppfyllas även med kort framförhållning.
- Nämnden önskar även att riktlinjen kompletteras med ett stycke gällande tidplan för den kommungemensamma processen. I förslaget återfinns denna enbart i bilaga 1.

### Yrkanden

Åsa Salo (M) och Owe Ek (S) yrkar bifall till framlagt förslag.

---

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Arbetsmarknads- och  
vuxenutbildningsnämnden

## Förslag till beslut - Remiss - Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Förslag till beslut

Yttrandet antas och skickas till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden har fått möjlighet att yttra sig över en remiss av Riktlinje för lokalförsörjning.

Riktlinjen ersätter tidigare riktlinje för lokalförsörjning beslutad den 14 december 2017, §309. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning och kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika processer.

Riktlinjerna bygger på att en professionell och effektiv lokalförsörjning vilket innebär att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt, miljömässigt, hållbart och ekonomiskt kostnadseffektivt sätt. Med helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och kommunala bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa.

Riktlinjen syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Grundprincipen är att verksamheten ska i första hand bedrivas i

- a. Kommunägda fastigheter
- b. Koncernbolagsägda fastigheter
- c. Externt hyrda fastigheter

Lokalförsörjningen delas i fyra delprocesser. Inventering av lokaler och behov, samt samplanering är årliga processer på förvaltnings- och kommunnivå. Utvärdering av lokalprojekt och genomförande av byggnation är objektsvisa processer.

Yttrandet ska ha inkommit till kommunstyrelsen senast den 31 maj 2023.

Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden har begärt och beviljats uppskov med att lämna yttrande till den 16 juni 2023.

## Yttrande

Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden ställer sig positiv till riktlinje för lokalförsörjning men vill framhålla följande:

### *Generella synpunkter*

De reviderade riktlinjerna innebär en ökad grad av detaljstyrning som kväver mer resurser för arbetet jämfört med tidigare krav på analyser och rapportering. Det är resurser som Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden saknar efter konsolideringen, vilket innebär att de behöver hanteras av medarbetare med andra uppgifter i förvaltningsledningen eller från verksamhetsstödet utvecklingsresurser. Det påverkar i sin tur kärnverksamheten negativt.

En ökad detaljeringsgrad går inte i linje med tillitsbaserad styrning och kan leda till suboptimering, merarbete och onödiga tidsförseningar. Till exempel den föreslagna nivån för kontrasignering av avtal och ändringar av avtal innebär att en verksamhet inom nämndens område inte kan få beslut om lokaler utan kontrasignering, vilket kommer leda till längre ledtider. Något som nämnden anser bör åligga förvaltningschefen att besluta om inom tilldelade medel. Förvaltningschefen har beslutsrätt över 700 miljoner kronor per år, men kan enligt förslaget inte fatta ett lokalbeslut för exempelvis ett femårsavtal som överstiger 600 tkr/år.

### *Specifika synpunkter*

- Av remissen för Riktlinjer för lokalförsörjning gällande nyckeltal och riktvärden för kontorsyta framgår att rum som är 15 kvm lokalarea (LOA) eller större ska i normalfallet möbleras med två kontorsplatser. Här vill nämnden påkalla ett behov av att också säkerställa att såväl fysisk som psykosocial arbetsmiljö uppfylls. Det framgår även att personer som arbetar merparten av sin arbetstid förlagd utanför kontoret ska dela rum och endast i undantagsfall nyttja egna rum. Nämnden anser att formuleringen behöver synkronisera med gällande riktlinje för hemarbete.
- Nämnden ser fram emot att lokalbanken kan få förutsättningar att fungera som avsett så att oanvända lokalresurser blir synliggjorda och kan nyttjas av andra verksamheter inom kommunen.
- Nämnden ser risker med att göra bedömningar av effektivitet och utnyttjandegrad då det inte finns något kommungemensamt att mäta och göra bedömningar emot. Mätningen får då göras mot verksamhetens egna behov, vilket innebär en risk att olika verksamheter mäter mot olika skalor som därmed inte blir jämförbara. Samtidigt behöver verksamhetens behov styra utformningen av lokalerna i stor

- utsträckning. Inom förvaltningen finns skilda verksamheter och behov, både gällande kontorsytor och verksamhetslokaler.
- Lokalernas befintliga utformning och återstående hyreskontraktstid kan påverka möjligheterna att göra förändringar för att nå en högre uppfyllelse av riktlinjerna. Förändringarna behöver också vara ekonomiskt försvarbara om de ska genomföras.
  - Nämnden vill även att hänsyn tas till omvärldsfaktorer, exempelvis; ändrade utbildningsbehov, nya regeringsbeslut och en ny flyktingvåg vilket snabbt och akut kan förändra verksamheternas behov av lokaler. Det är av vikt att lokalförsörjningsprocessen fungerar agilt och att nämndens behov kan uppfyllas även med kort framförhållning.
  - Nämnden önskar även att riktlinjen kompletteras med ett stycke gällande tidplan för den kommungemensamma processen. I förslaget återfinns denna enbart i bilaga 1.

---

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

ARBETSMARKNADS- OCH VUXENUTBILDNINGSFÖRVALTINGEN

Magnus Gustafsson  
Förvaltningschef

Marie Seiboldt  
Administrativ chef

§ 45

GN/2023:55

## Yttrande över remiss ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning”

### Beslut

1. Gymnasienämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har skickat ärendet om ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning” på remiss till bland annat Gymnasienämnden. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.

### Förslag till yttrande

Nämnden ser det som positivt att kommunens riktlinjer för lokalförsörjning revideras för att göra processen för lokalförsörjning ännu tydligare.

Nämnden har förslag på förbättringar/förtydliganden:

- Gör det än tydligare att det är en prioritetsordning hos vilken typ av fastighetsägare som verksamhet ska bedrivas (se sid 4)
- Nyckeltalen som föreslås behöver förklaras och det behöver även finnas med en motivering till varför vi väljer olika nyckeltal för till exempel förskoleverksamheter och skolverksamheter.
- Nämnden är väl införstådd med att en effektiv lokalförsörjning kräver att kommunen har god kontroll över det befintliga lokalbeståndet. I förslaget beskrivs hur förvaltningarna ska inventera lokalanvändningen, men då resurser för detta inte längre finns inom förvaltningarna finns risk för att det blir svårt att genomföra utan något tillskott av resurs till förvaltningen.
- Vid hänvisning till andra riktlinjer och rutiner är det en fördel att de finns med som bilaga (investeringsriktlinje, anvisning för lokalbank, hyresmodell, rutin verksamhetssystem).
- Det är en obalans mellan kalkyl för förstudie i det här förslaget och investeringsriktlinjen. I förslaget anges att i förstudien kan kalkyl beräknas med osäkerhet på +/- 20 %, men i riktlinjer för investeringar anges att vid upphandling så måste upphandlingen gå upp till KF för beslut igen om kostnaden överstiger 10 %. Förslaget är att dessa båda bättre synkroniseras.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

- Tydliggör rollfördelningen under genomförandeprocessen., vilken roll och mandat har nämnd/förvaltning kontra kommunledningskontoret.

## Yrkanden

Muhammed Tahsin (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

—————  
Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Grundskolenämnden

## Yttrande över remiss ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning”

### Förslag till beslut

Gymnasienämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har skickat ärendet om ”Revidering av riktlinje för lokalförsörjning” på remiss till bland annat Gymnasienämnden. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser.

### Förslag till yttrande

Nämnden ser det som positivt att kommunens riktlinjer för lokalförsörjning revideras för att göra processen för lokalförsörjning ännu tydligare.

Nämnden har förslag på förbättringar/förtydliganden:

- Gör det än tydligare att det är en prioritetsordning hos vilken typ av fastighetsägare som verksamhet ska bedrivas (se sid 4)
- Nyckeltalen som föreslås behöver förklaras och det behöver även finnas med en motivering till varför vi väljer olika nyckeltal för till exempel förskoleverksamheter och skolverksamheter.
- Nämnden är väl införstådd med att en effektiv lokalförsörjning kräver att kommunen har god kontroll över det befintliga lokalbeståndet. I förslaget beskrivs hur förvaltningarna ska inventera lokalanvändningen, men då resurser för detta inte längre finns inom förvaltningarna finns risk för att det blir svårt att genomföra utan något tillskott av resurs till förvaltningen.
- Vid hänvisning till andra riktlinjer och rutiner är det en fördel att de finns med som bilaga (investeringsriktlinje, anvisning för lokalbank, hyresmodell, rutin verksamhetssystem).

- Det är en obalans mellan kalkyl för förstudie i det här förslaget och investeringsriktlinjen. I förslaget anges att i förstudien kan kalkyl beräknas med osäkerhet på +/- 20 %, men i riktlinjer för investeringar anges att vid upphandling så måste upphandlingen gå upp till KF för beslut igen om kostnaden överstiger 10 %. Förslaget är att dessa båda bättre synkroniseras.
- Tydliggör rollfördelningen under genomförandeprocessen., vilken roll och mandat har nämnd/förvaltning kontra kommunledningskontoret.

---

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

**§ 9 Remiss revidering av riktlinje för lokalförsörjning**

Dnr 2023:032

**Styrelsen beslutade**

**att** godkänna remissvaret, samt

**att** överlämna ärendet till Eskilstuna kommun.

**Ärendebeskrivning**

Förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning är på remiss hos berörda lokalhyrande nämnder och Eskilstuna Kommunföretag AB. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 14 december 2017. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar. Kfast har deltagit i arbetet med framtagandet av riktlinjen.

Styrelsen instämmer till medskicken som bolagen har gjort i sina remissvar.

—

## **Ärendebeskrivning**

Eskilstuna Kommunföretag AB ska fortlöpande följa upp och tertialvis rapportera arbetet med åtaganden. Utsända sammanställningar utgör en bedömning över aktuell status.

---

Styrelsen för Eskilstuna Kommunföretag AB

## **Missiv – Revidering av riktlinjer för lokalförsörjning**

Förslag till beslut

Styrelsen för Eskilstuna Kommunföretag AB föreslås besluta

**att** godkänna remissvaret enligt nedan, samt

**att** överlämna ärendet Eskilstuna kommun.

### **Ärendebeskrivning**

Förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning föreslås gå på remiss till berörda lokalhyrande nämnder och Eskilstuna Kommunföretag AB. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 14 december 2017. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarna och Eskilstuna Kommunfastigheters representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

Styrelsen instämmer till medskicken som bolagen har gjort i sina remissvar nedan.

---

### **Yttrande från Eskilstuna Kommunfastigheter AB**

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter beslutade

**att** godkänna redovisade kommentarer gällande remiss; Riktlinjer för lokalförsörjning

**samt att** översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB för vidare hantering.

### **Kommentar från Kfast**

Kfast är en viktig part i lokalförsörjningsprocessen genom både förvaltning, projektledning och inhyrning av externa lokaler och administrerar hyresadministrationen i nära samarbete med Eskilstuna kommuns fastighetsenhet och förvaltningarnas verksamheter. Kfast anser att riktlinjerna för lokalförsörjning är bra och förtydligar roller i processen på ett bra sätt.

Riktlinjen för lokalförsörjning hänvisar under rubriken Lokalbank till dokumentet "Anvisningar för lokalbanken". Kfast anser att anvisningarna för lokalbanken behöver biläggas Riktlinjerna för lokalförsörjning. Kfast önskar att uppsägningstider för förvaltningen som bedriver verksamhet i lokalen och för Kfast behöver diskuteras då de i dagsläget är 1 respektive 3 år.

I beslutsmatrisen och i processen önskar Kfast att erfarenhetsåterföring under projektets gång och efter projekt tydliggörs och systematiseras inför kommande projekt.

Kfast anser att principerna för hyresavtal behöver ses över och att stycket "Hyresavtal" revideras.

- Huvudregeln för avtalstid på hyresavtal ska enligt riktlinjen vara max tre år, men i praktiken blir det oftast anpassningar i lokalerna, vilket leder till ökade kostnader och avskrivningar som i sin tur ofta föranleder längre hyresavtal.
  - Det är motstridigt att hyror ska vara marknadsmässiga samtidigt som man inte kompenserar via index.
  - Kfast önskar att hyressättningsprinciper som ska gälla för lokaler som inte är i "befintligt skick", till exempel vid nyproduktion av lokaler, förtydligas.
- 

### Yttrande från Eskilstuna Energi och Miljö AB

Styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö beslutade

**att** godkänna nedanstående som remissvar samt

**att** skicka ärendet vidare till Eskilstuna Kommunföretag AB.

#### Synpunkter

Riktlinjen har inte någon direkt påverkan på EEMs verksamhet i nuläget och bolaget har i stort sett inga synpunkter på riktlinjen.

Vid nyproduktion eller omfattande verksamhetsförändringar som ställer nya krav på EEMs leveranser är det dock viktigt att vi involveras så tidigt som möjligt i processen.

---

### Destination Eskilstuna AB

DEAB har valt att inte svara på remissen eftersom riktlinjen inte har påverkan på bolagets verksamhet.

---

### Eskilstuna Logistik och Etablering AB

Styrelsen för Eskilstuna Logistik och Etablering beslutade

**att** godkänna remissvar avseende revidering av Riktlinjer för lokalförsörjning, samt

**att** överlämna remissvaret till Eskilstuna Kommunföretag.

### **ELEs synpunkter**

ELE ställer sig positiv till innehållet i "Revidering av Riktlinjer för Lokalförsörjning" och lämnar även nedan kommentarer och inspel.

- Saknar hur hyresavtalet ska hanteras/administreras internt vid fastighetsförsäljning.
- Saknar beskrivning över befintliga avtalsvärden, hyresvärd etc.
- Beskrivning av vilka förändringar som föreslås i förhållande till nuvarande riktlinjer.

Eskilstuna Kommunföretag AB

Tommy Malm

§ 29

TSN/2023:34

## Yttrande över remiss - Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

### Beslut

1. Torshälla stads nämnd godkänner yttrandet och överlämnar det till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar.

Riktlinjen syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning så att barn, unga, äldre och övriga medborgares behov som ryms inom det kommunala ansvaret kan genomföras i ändamålsenliga lokaler.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarna och Eskilstuna kommunfastighets representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

Förslaget till riktlinjer för lokalförsörjning har remitterats till berörda lokallhyrande nämnder samt Eskilstuna kommunföretag AB. Remissvar ska vara kommunstyrelsen tillhanda 31 maj 2023. Kultur- och fritidsnämnden och Torshälla stads nämnd har begärt och fått beviljat förlängd remisstid för beslut om remissvar i juninämnden.

### Torshälla stads nämnds yttrande

Nämnden anser att Riktlinjer för lokalförsörjning är ett viktigt dokument för att vägleda förvaltningarna i arbetet med att säkerställa lokalförsörjning.

Kultur- och fritids- samt stadsbyggnadsförvaltningarna har bidragit med underlag till yttrandet enligt nedan.

### Kultur- och fritidsförvaltningen

1. Kultur- och fritidsförvaltningen anser att dokumentet bör definiera vad begreppet "Förvaltningens lokalförsörjningsplan" innefattar samt beskriva tydligare i dokumentet om processen för själva framtagandet av lokalförsörjningsplan, samt att en mall för framtagande av planen fanns att tillgå.
2. Gällande rubrikerna "Inventering av lokaler och behov", "Samplanering", "Utvärdering av lokalprojekt" och "Förstudie" samt "Genomförande av ny- till- eller ombyggnad" tolkar kultur- och fritidsförvaltningen det som att dessa rubriker beskriver delprocesser som nämns på sidan 3. Det skulle i så fall kunna framgå kopplat till rubrikerna att det är delprocesserna som beskrivs under respektive rubrik

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



3. Under rubrik ”Kommunövergripande lokalförsörjningsplan” står det att ”Här samordnas och prioriteras lokalbehoven med ett tankesätt som präglas av koncerntänkande, långsiktighet och hög kostnadsmedvetenhet”. Kultur- och fritidsförvaltningen anser att det bör framgå hur denna prioritering går till.
4. Under rubrik Lokalprojekt anges att ”För varje lokalprojekt ska alternativa lösningar sökas” Det vore bra att förtydliga vem som ska söka dessa alternativa lösningar anser kultur- och fritidsförvaltningen.
5. Under samma rubrik, anser kultur- och fritidsförvaltningen, att det anges även att ”Mindre lokalprojekt kan inledas med en förstudie”. Det vore även bra att förtydliga vad som räknas som mindre lokalprojekt respektive större lokalprojekt.
6. ”Bilaga 4 Lokalförsörjningsprocessens beslut” är svår att förstå och skulle behöva förtydligas anser kultur- och fritidsförvaltningen.

### Stadsbyggnadsförvaltningen

1. Syftet med riktlinjen som beskrivs på sidan 2:  
Stadsbyggnadsförvaltningen ser det som viktigt att lyfta fram helhetsperspektivet i syftet med riktlinjen där ekonomin är en stor del men också att belysa de kvaliteter som kan skapas. Syftet med riktlinjen bör också vara att skapa en process för att få fram kvalitativa byggnationer och utemiljöer som bidrar till stadens attraktivitet.
2. I lokalförsörjningsprocessen bör detaljplaneringen belysas mer och beskrivas. Till exempel beskrivs inte detaljplaneprocessen som en del eller förutsättning av byggnationsprocessen på sidan 11.  
Stadsbyggnadsnämnden ser det som viktigt att belysa då en detaljplaneprocess kan bidra till en kostnads- och tidseffektiv utveckling genom att tidigt lyfta utmaningar/risker och lösningar som skapar kvalitet i stadens och platsens utveckling. Genom samplanering av t.ex. projektering och detaljplanering kan bättre avvägningar göras där kommunens kompetens tas tillvara på bästa sätt.
3. Gällande nyckeltal för kontorsytor som beskrivs på sidan 4 ser stadsbyggnadsförvaltningen inte behovet av att det beskrivs i kvadratmeter per arbetsplats. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att dagens och framtidens arbetssätt är mer flexibelt med till exempel ökat distansarbete. Nyckeltalen bör göras om till inriktning för aktivitetsbaserat arbetssätt eller liknande.
4. I ombyggnationer eller nybyggnationer samt volymstudier som genomförs bör det också beskrivas, illustreras och beräknas på de utemiljöer som behövs. Det gäller särskilt vid byggnation av skolor och förskolor.

**Yrkanden:**

Lars-Göran Karlsson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

\_\_\_\_\_  
Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Kommunstyrelsen

## Remiss av revidering av riktlinjer för lokalförsörjning

### Förslag till beslut

1. Förslag till revidering av riktlinje för lokalförsörjning remitteras till berörda lokalhyrande nämnder samt Eskilstuna Kommunföretag AB.
2. Remissvar ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 31 maj 2023.

### Ärendebeskrivning

Ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning föreslås gå på remiss till berörda lokalhyrande nämnder och Eskilstuna Kommunföretag AB. Riktlinjen för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Där i beskrivs roller och ansvar för lokalförsörjningens olika delprocesser. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för lokalförsörjning den 14 december 2017, § 309. Kommunledningskontoret har arbetat fram ett förslag till reviderade riktlinjer för lokalförsörjning i Eskilstuna kommun med anledning av genomförd organisationsöversyn, Effektiv administration och ändringar i riktlinjen för investeringar.

Under arbetets gång har synpunkter på förslaget inhämtats från förvaltningarna och Eskilstuna kommunfastigheters representanter i kommunens lokalsamordningsgrupp.

### Finansiering

Den reviderade riktlinjen bedöms inte ge några nya kostnader.

### Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

En professionell och effektiv lokalförsörjning är avgörande för att tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler långsiktigt, miljömässigt, hållbart och kostnadseffektivt. Med en helhetssyn på lokalförsörjningen ska alla förvaltningar, nämnder, kommunala bolag och bolagsstyrelser samverka för kommunkoncernens bästa. Det är också viktigt för att upprätthålla en god arbetsmiljö och en effektiv organisation, över tid.

---

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Tommy Malm  
Kommundirektör

Kristina Birath  
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet skickas till:**

Eskilstuna Kommunföretag AB  
Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden  
Förskolenämnden  
Grundskolenämnden  
Gymnasienämnden  
Kultur- och fritidsnämnden  
Miljö- och räddningstjänstnämnden  
Servicenämnden  
Socialnämnden  
Stadsbyggnadsnämnden  
Vård- och omsorgsnämnden