



Lokalplaneringsprocess i Ale kommun

Förslag 2016-03-08

Innehåll

Vision.....	3
Roller och ansvar inom lokalplanering.....	3
Lokalplaneringsprocess	1
Lokalplaneringsprocess i Ale kommun	3
<i>Vision</i>	3
<i>Roller och ansvar inom lokalplanering</i>	3
Förvaltningsledning - Lokalstyrgrupp	3
Beredningsgrupp lokaler-BER	3
Lokalsamordningsgrupp-LOPP	3
Verksamhet fastighet	4
Utvecklingsledare lokaler	4
<i>Framgångsfaktorer</i>	5
<i>Styrning och ledning av lokalplanering</i>	5
<i>Lokalplaneringsprocessen</i>	5
Förstudie, Beslut i behovsnämnd och eventuell detaljplaneläggning – steg 1	8
Projektering och beslut i kommunstyrelsen – steg 2	9
Upphandling och genomförande – steg 3	10
Uppföljning – steg 5	11
Ordlista	12

Lokalplaneringsprocess i Ale kommun

Investeringar i lokaler är långsiktiga åtgärder som kommer att påverka kommunen under lång tid. Ale kommun är en kommun i tillväxt vilket ställer krav på ändamålsenliga lokaler och en framförhållning i planeringen. Det är viktigt att planeringen så långt det är möjligt ligger före så att tillfälliga lösningar kan undvikas. Kommunens lokaler ska användas så effektivt som möjligt och bidra till en hållbar utveckling. För att få god lokalplanering och lokaleffektivitet behövs tydliga och gemensamma riktlinjer för hur arbetet ska bedrivas.

Vision

Lokalplaneringen ska arbeta för en ändamålsenlig, attraktiv, sund och säker verksamhetsmiljö som bidrar till hög produktivitet. Kommunens lokaler ska användas effektivt och den negativa miljöpåverkan ska vara låg.

Roller och ansvar inom lokalplanering

Effektiv och rätt användning av lokaler är en viktig del i kommunens arbete. Investeringar behöver göras som att bygga nytt men det handlar också om att se över användning av de lokaler som redan finns och ta hänsyn till åtgärder och underhållsbehov. Lösningarna är långsiktiga och ska fungera länge och vara hållbara. Lokalplanering är en process med många olika steg och aktörer. För att processen ska fungera på ett tillfredställande sätt krävs tydlighet och god samverkan inom organisationen och med externa aktörer. Det är betydelsefullt att alla som deltar i processen förstår sin roll och vilka mandat man har i uppdraget.

Förvaltningsledning - Lokalstyrgrupp

Förvaltningsledningen är lokalstyrgrupp och ska på strategisk och kommungemensam nivå föreslå prioriteringar mellan olika önskemål och behov. En betydelsefull uppgift för gruppen är att samordna lokalresursplanering med övrig strategisk planering inom organisationen som verksamhetsplanering, klimat- och miljöplanering, mm. Fastighetschef och utvecklingsledare lokaler deltar och stödjer förvaltningsledningen i arbetet med lokalplanering.

Beredningsgrupp lokaler

Gruppen bereder lokalfrågor till förvaltningsledning och tar fram beslutsunderlag. Gruppen reder ut oklarheter i lokalärenden och inhämtar kompletteringar som behövs för att arbetet ska fortsätta, vila eller avbrytas. I gruppen ingår fastighetschef, projektchef, utvecklingschef, och utvecklingsledare lokaler. Gruppen utökas vid behov med representanter från verksamhet plan och bygg samt mark- och exploatering

Lokalsamordningsgrupp

Lokalsamordningsgruppen är en arbetsgrupp som sammanställer sektorernas behov av lokaler. Gruppen följer kontinuerligt upp och samordnar kommunens behov av lokaler och boenden i form av en lokalbehovsplan. Uppföljningar dokumenteras och finns tillgängligt i ett lämpligt digitalt samarbetsrum.

Kommunens översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram och befolkningsprognosen används i arbetet med lokalbehovsplanen. En ny befolkningsprognos görs årligen och prognosens utfall följs upp under året allt för att fånga trender och förändringar som kan uppkomma. Utifrån dessa dokument görs prioriteringar och ett förslag till lokalresursplan som sedan beslutas av förvaltningsledning.

I lokalsamordningsgruppen ingår representant från sektor UKF, ATO, Samhällsbyggnad Fastighet och utvecklingsavdelning. Representanterna samordnar sektorernas lokalbehov och återrapporterar från lokalsamordningsgruppen till sektor. Alla arbetar aktivt med att få funktionella och effektiva lokaler för sektor såväl som hela kommunen.

Verksamhet fastighet

Verksamhet fastighet – ansvarar för arbetet med att genomföra förstudier, projekteringar och genomförande av projekten. Är förvaltare av kommunens lokaler och har hand om daglig tillsyn, skötsel och drift. Gör årlig en bedömning av lokalers status samt prioritering och genomförande av underhåll av lokalerna. När lokalresursplanen har beslutats upprättar verksamhet fastighet en plan för fastighetsprocesserna där varje fastighet befintlig och ny planläggs vad avser nybyggnation och periodiskt underhåll.

Utvecklingsledare lokaler

Utvecklingsledare lokaler – arbetar övergripande med att samordna kommunens lokalbehov och ansvarar för att en aktuell lokalresursplan bereds. Varje månad görs en sammanställning och en uppföljning av lokalbehov och lokalresursplan. Om en avvikelse inträffar från den beslutade planen sker en avrapporteringen till förvaltningsledningen.

Lokalstyrgrupp – förvaltningsledning

- Samordnar lokalresursplanering med övrig strategisk planering
- Beslutar om förslag till lokalresursplan
 - prioriteringar mellan olika behov och önskemål
 - åtgärder för effektiviseringar av lokaler
 - åtgärder för att minska lokalkostnader

Beredningsgrupp lokaler

- Bereder ärenden till lokalstyrgrupp
 - prioriteringar mellan olika behov och önskemål
 - åtgärder för effektiviseringar av lokaler
 - åtgärder för att minska lokalkostnader
- Följer upp behov och pågående ärenden

Lokalresursplan

- Kommunens samlade planering för lokaler
- Underlag till investeringsbudget

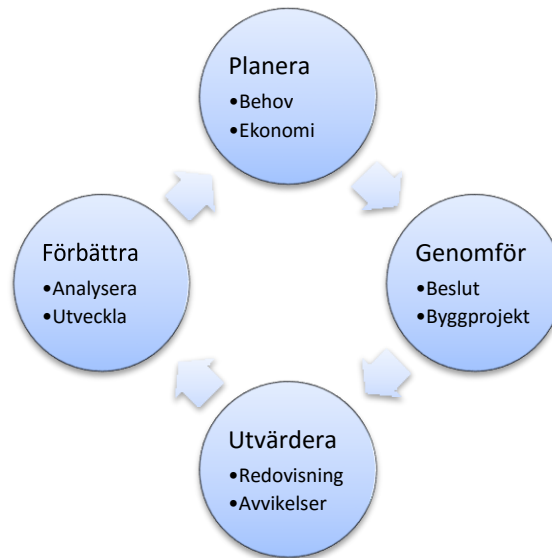
Lokalsamordningsgruppen

- Följer upp lokalbehov i kommunen
- Föreslå åtgärder för lokaleffektivitet

Lokalbehovsplan

- Kommunens samlade behov och önskemål för lokaler
- Underlag till lokalresursplanen

Framgångsfaktorer



Figur 1: De viktigaste framgångsfaktorerna i lokalplaneringsprocessen.

Lokalplaneringsprocessen beskriver hur långsiktiga investeringar genomförs. En framgångsrik process kräver en bra organisation, ett gott samarbete, rätt kunskaper och en god bedömning av framtida behov. Nya lokalerna påverkar ekonomi, resurser och verksamhet på många olika sätt och under en lång tidsperiod. Det är därför viktigt att hela tiden följa upp och kvalitetssäkra arbetet.

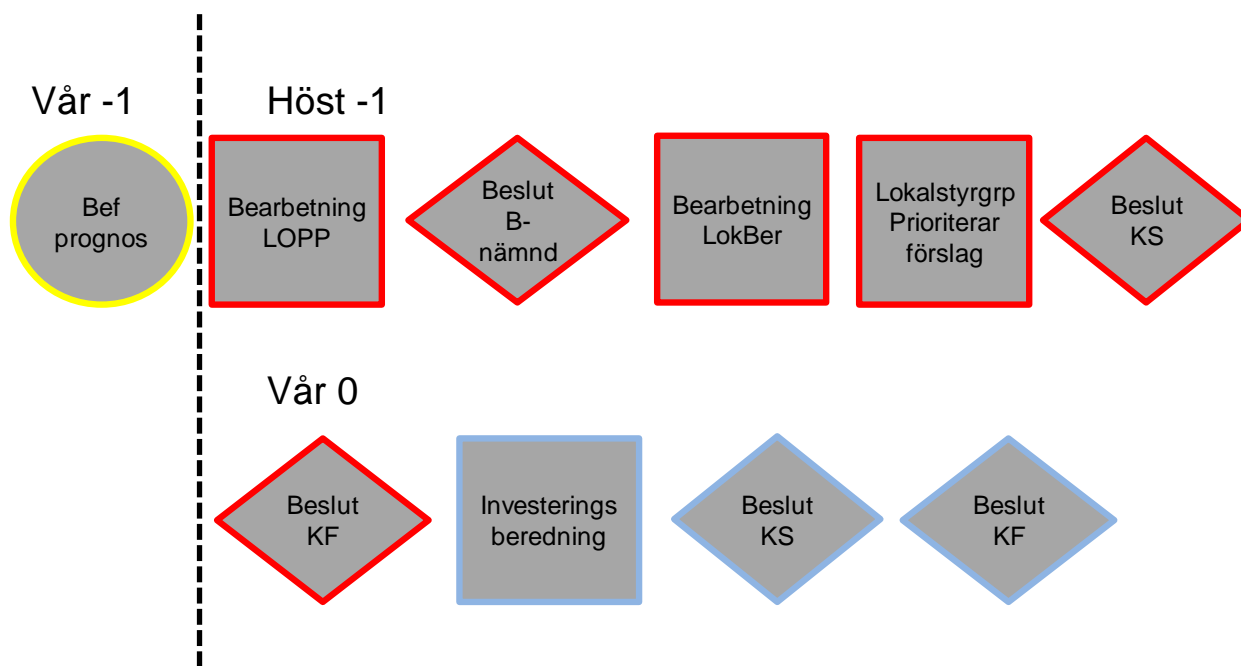
Genom att följa upp slutförda projekt och utvärdera framgångsfaktorer kan processen kontinuerligt utvecklas och förbättras för att organisationen hela tiden ska nå ett bra resultat.

Styrning och ledning av lokalplanering

Här beskrivs hur lokalplaneringsprocessen och lokalinvesteringar genomförs. En tydlig styrning och ledning är betydelsefullt för att få effektiva processer som leder fram till önskat resultat. Därför presenteras också vem som gör vad inom de olika stegen för lokalplanering.

Lokalplaneringsprocessen

I Ale kommun ska alla investeringar i lokaler handläggas enligt en fyra stegsprocess som är gemensam för hela kommunen. Processen ska användas för investeringar i egna lokaler. Genom att arbeta efter processen skapas kvalificerade beslutsunderlag där projektets konsekvenser beskrivs och rätt beslut kan fattas. En gemensam och tydlig styrning säkerställer att investeringar görs utifrån ett helhetsperspektiv i kommunen.



Figur 2: Lokalplaneringsprocessen med de politiska besluten

Lokalplaneringsprocessen startar med att ett underlag som beskriver behovet det kommande tio åren tas fram i. I behovssteget undersöker och beskriver sektorn sitt behov av lokaler och därmed blir också behovet tydligt för beslutsfattare. Resultatet av det blir en behovsanalys.

Innehåll

Följande delar ska ingå i behovsanalysen:

- Verksamhetsbeskrivning – varför behöver något göras
- Intressentbeskrivning – vem får nytta av lokalerna och på vilket sätt. Beskriv även koppling till mål och visioner
- Konsekvensbeskrivning - vad händer om ingenting görs
- Samordningsbehov – vilken samordning krävs, internt och externt, för att genomföra projektet
- Behov – grov uppskattning av riktlinjer, nyckeltal, funktioner, ytor, platser eller andra relevanta mått
- Tidplan – en ungefärlig uppfattning när behovet senast måste vara tillgodosett
- Kostnadsberäkning som ligger till grund för investeringsberedningen av projektet

I underlaget används schabloner och uppskattningar av ytor, behov, kostnader, tidsplaner, mm. Om kalkyler ingår grundas dessa på pris baserat på schabloner och olika mallar med nyckeltal. Nyckeltalen grundas i sin tur på erfarenhet. Prisuppskattning kan variera stort beroende på de omständigheter som råder. Behovsanalysen görs kontinuerligt under året.

Finansiering

Kostnader för behovsanalysen är en driftkostnad som finansieras av respektive sektors driftsbudget.

Ansvar

Berörd nämnd ansvarar för och beslutar om behovsanalysen. Behovsanalysen görs i ett samarbete mellan sektor, utvecklingsavdelning och verksamhet fastighet. Utvecklingsavdelningen tar ansvar för att behovsanalysen är ett underlag till

lokalresursplan.

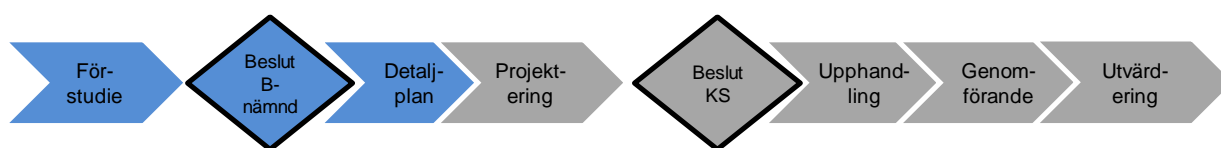
I beslutsunderlaget ska ingå en behovsbeskrivning, investerings- och driftskostnad och att lokalbehovet har beslutats av berörd nämnd. De samlade lokalbehoven är ett underlag till lokalresursplanen som i sin tur är en del av underlaget till budgeten.

Beslut

Lokalstyrgrupp/Förvaltningsledningen prioriterar och bereder vilka behovsanalyser som ska ingå i lokalresursplanen. Därefter tar Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige i januari/februari beslut om lokalresursplan. I lokalresursplanen ska det framgå vilket år aktiviteter startar.

Verksamhetsplan och budget för de kommande åren använder lokalresursplanen som ett beslutsunderlag vad avser investeringar. Planerade förstudier kan startas efter fullmäktigs beslut planerat år. Innan fler steg tas ska behovsnämnden besluta att man accepterar resultatet i förstudien både vad avser innehåll och ekonomi.

Förstudie, Beslut i behovsnämnd och eventuell detaljplanläggning – steg 1



Figur 3: Lokalplaneringens fem steg – förstudie.

I förstudien utreds projektet mer ingående och olika alternativ och investerings- och driftkalkyler tas fram. Studien tas fram i ett nära samarbete med representanter för beställande sektor. Efter att förstudien är klar ska behovsnämnden fatta beslut om investeringen ska genomföras. Tids- och resursåtgång kan variera kraftigt mellan olika projekt särskilt i de fall när en lokaliseringsutredning ska göras.

Förstudien innehåller följande:

- Lösningsbeskrivning – precisering och avgränsning av behovet och hur det skalösas
- Ekonomiska förutsättningar – inkludera även drift och förvaltning
- Konsekvensbeskrivning – vad händer ekonomiskt, tidsmässigt och funktionellt om projektet genomförs
- Analys – vilka förutsättningar finns om lokaler ska lämnas
- Alternativbeskrivning – vilka andra alternativ finns, påverkas underhållsbudgeten, vad händer om projektet inte genomförs
- Kalkyl – framtagning av investerings- och driftkalkyl
- Tidplan för projektet
- Lokaliseringsutredning kan behövas vid nybyggnation. Lokaliseringsutredningen utförs av utvecklingsavdelningen och är om den mynnar ut i en planläggning första steget i en exploateringsprocess. Ett planprogram och detaljplan tas fram av plan- och bygg och det kan ta upp till tre år att genomföra.

Finansiering

Förstudien är en kostnad som läggs i investeringsbudgeten för projektet. Om inte projektet genomförs läggs kostnader för förstudien i sektorns driftsbudget.

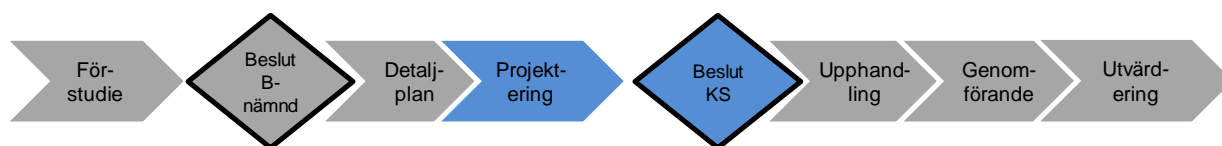
Ansvar

Efter beslut av kommunfullmäktige om förstudie, beställer utvecklingsavdelningen en förstudie av verksamhet fastighet. Fastighets upprättar en uppdragsbekräftelse till sektorn. Därigenom får sektorn en bekräftelse på att arbetet har börjat. I de fall ett lokaliseringsbeslut krävs ansvarar utvecklingsavdelningen för att KS fattar ett sådant beslut.

Beslut

Efter att förstudien är genomförd fattar behovsnämnden beslut om projektet ska genomföras. Om projektet inte ryms inom beslutad budget ska kommunfullmäktige besluta om den reviderade budgeten.

Projektering och beslut i kommunstyrelsen – steg 2



Figur 4: Lokalplaneringens fem steg – projektering.

I projekteringsfasen konkretiseras lokalbehovet. Här kommer också olika specialister in för att planera för IT, telefoni, säkerhet, livsmedelshantering, mm. Arbetet resulterar i ett förfrågningsunderlag som används för upphandling av entreprenaden eller i att en lokal hyrs in. Tidsplan och kalkyl för projektet ingår också i den här fasen. Ansvar för projektering finns hos verksamhet fastighet och ingen ny beställning eller beslut behövs så länge projektet ryms inom beslutad budget.

I kalkyler används priser från kalkyl gjord av kalkylator och framtagen från detaljerad handling. Uppgifterna är säkrare än priser från tidigare steg men har större osäkerhet än nästa steg.

Innehåll

Vid projektering preciseras hur lokalbehovet ska lösas. Arbetet resulterar i ett komplett förfrågningsunderlag inför upphandling av byggentreprenaden. I projekteringsfasen ingår även att uppdatera projektets kalkyl och tidsplan.

Finansiering

Kostnader för projektering läggs i investeringsbudgeten eller - om det handlar om inhyrda lokaler - fördelas på hyran för objektet. Om inte projektet genomförs tas uppkomna kostnader inom sektorns driftsbudget.

Ansvar

Verksamhet fastighet ansvarar för projektering.

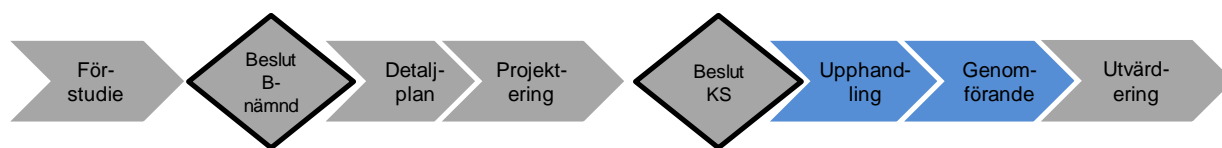
Beställning av tjänster från verksamhet fastighet

Ingen ny beställning behövs så länge projektet ryms inom beslutad budget.

Beslut

Efter genomförd projektering skall ställning tas till att projektet tidsmässigt ligger rätt. Kommunstyrelsen som ansvarar för fastighetsfrågorna i kommunen värderar att exploatering och nybyggnation har kommit igång eller kommer att komma igång så att det matchar projektet. Om det krävs budgetförändringar fattas beslut av kommunfullmäktige och ärendet bereds av utvecklingsavdelningen för kommunstyrelsen.

Upphandling och genomförande – steg 3



Figur 5: Lokalplaneringens fem steg – genomförande.

Genomförandet inleds med en upphandling av entreprenaden därefter tecknas avtal med extern part alternativt tecknas ett hyreskontrakt med extern part. Förutsatt att upphandlingen sker inom ramen för fastställd budget. Ansvar för genomförandet finns hos verksamhet fastighet och inget nytt beslut behövs så länge projektet ryms inom beslutad budget.

Här används priser som innebär anbud från entreprenör och alla uppgifter ha stor noggrannhet.

Innehåll

Arbetet inleds med en upphandling antingen genom byggentreprenad eller inhyrning förutsatt att upphandling sker inom fastställd budget. Entreprenadavtal eller hyresavtal tecknas med extern part och därefter genomförs byggnationen utifrån beställningsunderlaget.

Finansiering

Investeringsprojektet finansieras inom beslutad budget. Kostnader för genomförande läggs i investeringsbudgeten eller - om det handlar om inhyrda lokaler - fördelas på hyran för objektet.

Ansvar

Verksamhet fastighet ansvarar för genomförande inom befintlig budget.

Beställning av tjänster från verksamhet fastighet

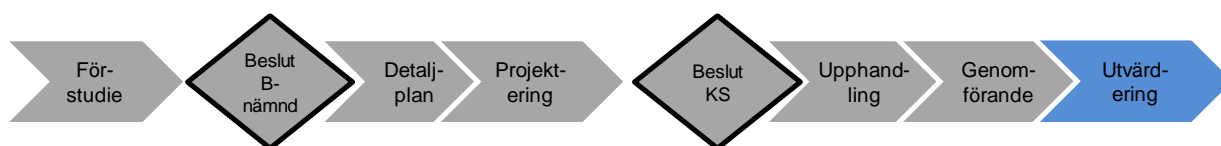
Ingen ny beställning behövs så länge projektet ryms inom beslutad budget.

Beslut

Verksamhet fastighet rekommenderar kommunstyrelsen om beslut.

Kommunstyrelsen beslutar om tecknande av entreprenadkontrakt och hyresavtal.

Uppföljning – steg 5



Figur 6: Lokalplaneringens fem steg –uppföljning.

I uppföljningen utvärderas projektet om det blev som det var planerat. En utvärdering är ett led i kommunens kvalitets- och förbättringsarbete. Uppföljningen innehåller följande punkter:

- Beskrivning av behov och riktlinjer
- Tidplan
- Budget och utfall
- Kundens nöjdhet
- Förbättringsförslag

Avvikelser under de olika punkterna beskrivs och förklaras och redovisningen godkänns av berörd nämnd.

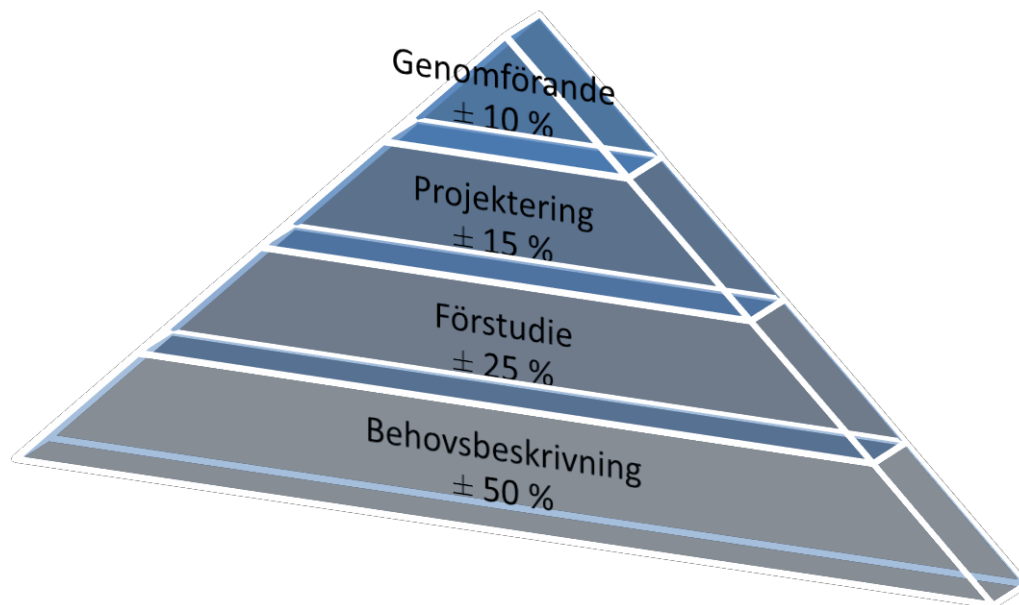
När lokalerna har varit i bruk minst ett halvår görs en utvärdering av funktionen. De som använder lokalen får lämna sina åsikter och erfarenheter i en intervju eller enkät. Resultatet används för att utvärdera effekter av olika åtgärder. Utvecklingsavdelningen ansvarar för genomförande och analys av undersökningen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutredovisningen och om det har uppkommit en budgetavvikelse rapporteras den till kommunfullmäktige i samband med nästkommande årsbokslut. Budget för framtida garantiåtgärder finns kvar för projektet fram till garantitidens slut.

Ansvar

Verksamhet fastighets ansvarar för uppföljningen av genomförandet och projektet. Utvecklingsavdelningen ansvarar för att genomföra en utvärdering av kundernas nöjdhet och förslag på förbättringar.



Figur 7: Bedömning av säkerhet i kalkyler enligt modell från FM-konsulterna.

Ordlista

Lokalbehovsplan	Den samlade bilden av lokalbehov utifrån behov och beslut i behovsnämnderna.
Lokalresursplan	Beskriver lokalplaneringen för de kommande tio åren. Är ett underlag för beslut om lokaler och investeringar. Ger en samlad bild av kommunens lokalplanering.
Lokalsamordningsgrupp-LOPP	Tvärsektoriell arbetsgrupp som samlar ihop lokalbehovet för hela förvaltningen.
Beredningsgrupp lokaler-BER	Gruppen bereder lokalfrågor till förvaltningsledning och tar fram beslutsunderlag. Gruppen reder ut oklarheter i lokalärenden och inhämtar kompletteringar som behövs för att arbetet ska fortsätta, vila eller avbrytas.
Lokalstyrgrupp-FL	Förvaltningsledningen är lokalstyrgrupp och bereder och godkänner lokalresursplanen. Initierar arbetet med behovsbeskrivningar och prioriterar bland behoven.