



# Lokalplaneringsprocess i Ale kommun

Revidering juni 2017

# 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 för lokalplaneringen

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.

Kommunfullmäktige beslutar årligen om en investeringsbudget för lokalförsörjningen. Vid varje årlig prövning görs justeringar med hänsyn till kostnadsutvecklingen och andra omständigheter som kan förändras.

Kommunstyrelsen är ansvarig nämnd för lokalförsörjningen.

Utbildningsnämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Omsorgs- och arbetsmarknadsnämnden samt Samhällsbyggnadsnämnden är i det här sammanhanget behovsnämnder. Det är kommunstyrelsen som prioriterar bland behovsnämndernas beslutade behovsanalyser samt föreslår Kommunfullmäktige att fastställa lokalresursplanen.

Utvecklingsavdelningen inom sektor KS tar fram en befolkningsprognos. Denna prognos är kommunens officiella och det är den som lokalresursplanen grundar sig på.

## Lokalstyrgrupp - förvaltningsledningen

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. Fastighetschef och utvecklingsledare lokaler deltar och stödjer förvaltningsledningen i arbetet med lokalplanering.

I lokalstyrgruppen ingår kommunchef, ekonomichef, personalchef, kommunikationschef, utvecklingschef och samtliga sektorchefer.

## Beredningsgrupp lokaler (BER)

Gruppen bereder lokalfrågor till lokalstyrgruppen och tar fram beslutsunderlag. Gruppen har

kontinuerliga möten under året i löpande lokalfrågor. I gruppen ingår fastighetschef, projektchef, utvecklingschef, och utvecklingsledare lokaler.

Gruppen utökas regelbundet med planchef, mark- och exploateringschef och ekonomichef. Den utökade gruppen bereder förslaget till årlig revidering av lokalresursplanen.

### **Lokalresursplanen**

I lokalresursplanen finns det samlade framtida lokalbehovet för verksamheten och den sträcker sig över en 10-årsperiod. Planen ger också en översikt av var lokaler finns och var det kommer att bli ett över- och underskott av lokalyta. Med hjälp av planen startas projekt och bedömning kan göras av det framtida behovet av resurser för att lösa framtida lokalbehov. Lokalresursplanen är också underlag för investeringsbudgeten och investeringsplan.

En ny befolkningsprognos görs årligen av Utvecklingsavdelningen och prognosens utfall följs upp under året, allt för att fånga trender och förändringar som kan uppkomma. Kommunens översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram, planerat bostadsbyggande och befolkningsprognosen används i arbetet med lokalresursplanen. Utifrån dessa dokument görs prioriteringar och ett förslag tas fram som sedan beslutas av förvaltningsledning och därefter i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Givetvis är träffsäkerheten i befolkningsprognosen mindre exakt ju längre fram i planens 10-årsperspektiv man kommer.

### **Verksamhet Fastighet**

Verksamhet Fastighet är ansvarig för kommunens lokalförsörjning i vilket bl.a. ansvaret för att genomföra förstudier, projekteringar och genomförande av projekten. Verksamhet Fastighet är också förvaltare av kommunens lokaler och har hand om daglig tillsyn, skötsel och drift.

Verksamheten 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 finns. Om en avvikelse inträffar från den beslutade görs en avstämning med lokalstyrgruppen.

### ***Sammanfattning - roller***

#### **Lokalstyrgrupp - förvaltningsledning**

- Samordnar lokalresursplanering med övrig strategisk planering
- Beslutar om förslag till lokalresursplan
  - Prioriteringar mellan olika behov
  - Åtgärder för effektiviseringar av lokaler
  - Åtgärder för att minska lokalkostnader

#### **Beredningsgrupp lokaler**

- Bereder ärenden till lokalstyrgrupp
  - Prioriteringar mellan olika behov
  - Åtgärder för effektiviseringar av lokaler
  - Åtgärder för att minska lokalkostnader

- Följer upp behov och pågående ärenden

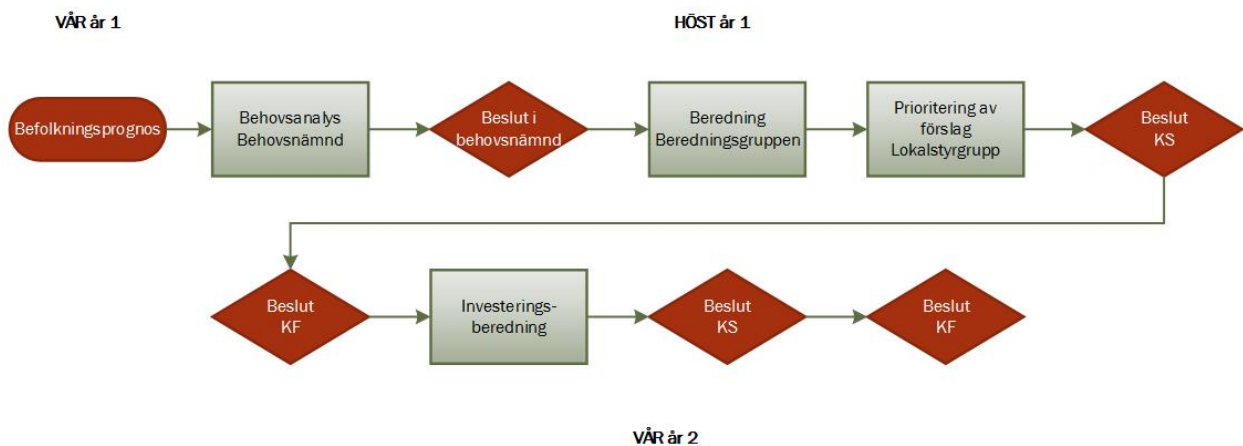
## **Framgångsfaktorer**

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 lokalförsörjning - Process för lokalresursplan

Tydlig ledning och styrning är nödvändig för att få effektiva processer som leder fram till önskvärda resultat. I Ale kommun ska alla investeringar i lokaler handläggas enligt en fyrstegsprocess 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 1: Process för lokalresursplan med de politiska besluten

Processen startar med ett underlag som beskriver behovet det kommande tio åren. I behovsstegets undersöker och beskriver sektorn sitt behov av lokaler och därmed blir också behovet tydligt för beslutsfattare. Behovsanalysen beslutas av respektive nämnd innan den lämnas till sektor kommunstyrelsen för beredning i den gemensamma processen för lokalresursplan. I arbetet med behovsanalysen bör en dialog ske med sektor kommunstyrelsen.

I nämndens behovsanalys ska en verksamhets- och konsekvensbeskrivning ingå, liksom en tidplan för när behovet behöver vara tillgodosett. Kostnader för behovsanalysen är en driftkostnad som finansieras av respektive sektors driftsbudget.

I behovsanalysen ska det 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.

Lokalstyrgruppen prioriterar vilka behov som ska ingå i lokalresursplanen. Därefter tar kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i januari/februari beslut om lokalresursplan. I lokalresursplanen framgår vilket år aktiviteter startar.

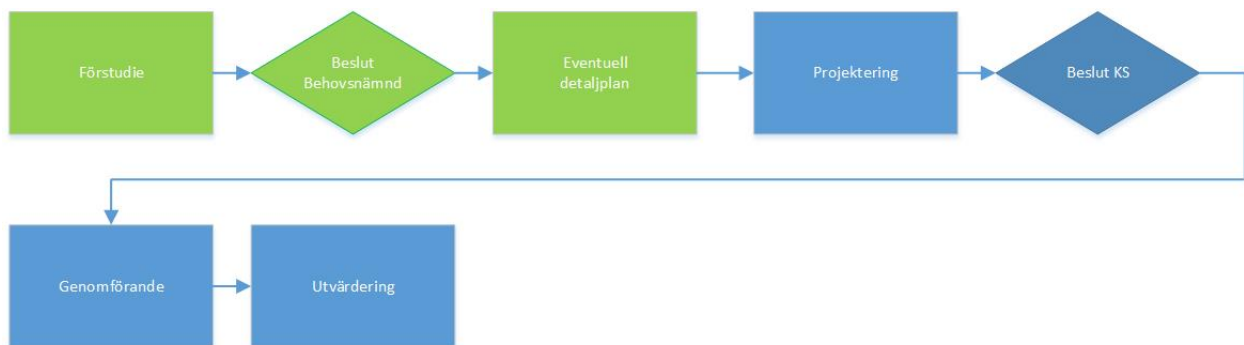
Lokalresursplanen ingår som ett beslutsunderlag avseende investeringar i Verksamhetsplan och budget. Investeringarna är i sin tur beslutade av respektive nämnd. Planerade förstudier kan startas efter att fullmäktige har godkänt lokalresursplan och investeringsbudget.

När kommunfullmäktige fastställt lokalresursplanen utgör den i sig en beställning till Verksamhet Fastighet att påbörja lokalprocessen.

## Lokalplaneringens fyra steg

1. Förstudie
2. Projektering
3. Genomförande
4. Utvärdering

### Förstudie, beslut i behovsnämnd och eventuell detaljplanläggning – steg 1



Figur 2: Förstudie

I förstudien utreds projektet mer ingående och olika alternativ samt 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 där en lokaliseringsutredning ska göras.

Förstudien innehåller följande:

- Lösningsbeskrivning – precisering och avgränsning av behovet och hur det ska lösas
- 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 Verksamhet Fastighet 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.

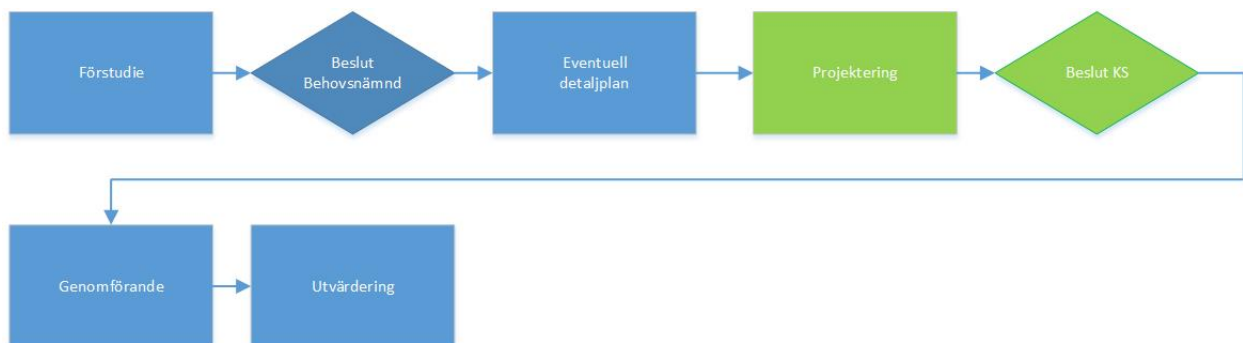
Kostnaden för förstudien i investeringsbudgeten för projektet. Om inte projektet genomförs läggs kostnader för förstudien i sektorns driftsbudget.

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

I vissa fall krävs detaljplan efter förstudiens genomförande och beslut i behovsnämnd och

eventuellt kommunfullmäktige, men innan projekteringsfasen påbörjas.

## Projektering och beslut i kommunstyrelsen – steg 2



Figur 3: Projektering

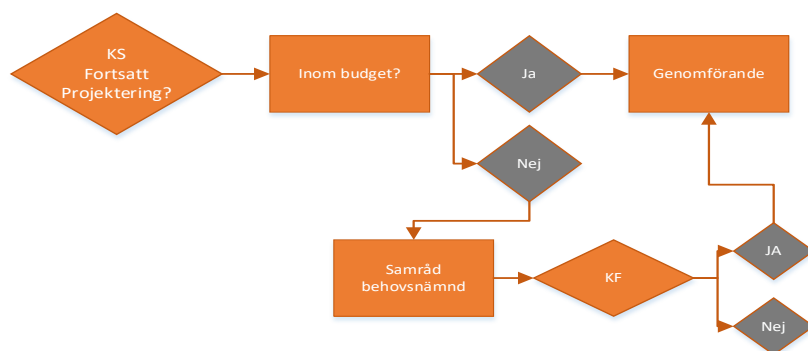
I projekteringsfasen konkretiseras lokalbehovet. Här kommer också olika specialister in för att planera för IT, telefoni, säkerhet, livsmedelshantering, mm. Fastighet och upphandlingsenheten och tar fram ett förfrågningsunderlag för upphandling. Tidplan och kalkyl för projektet ingår också i den här fasen.

Vid projektering preciseras hur lokalbehovet ska lösas. Arbetet kan resultera i ett komplett förfrågningsunderlag inför upphandling av byggtreprenaden om det inte redan finns en upphandlad entreprenör. I projekteringsfasen ingår även att uppdatera projektets kalkyl- och tidplan. Om partneringavtal finns görs projektering i ett samarbete mellan fastighet och entreprenör.

Kostnader för projektering läggs i investeringsbudgeten. Om inte projektet genomförs tas uppkomna kostnader inom sektorns driftsbudget.

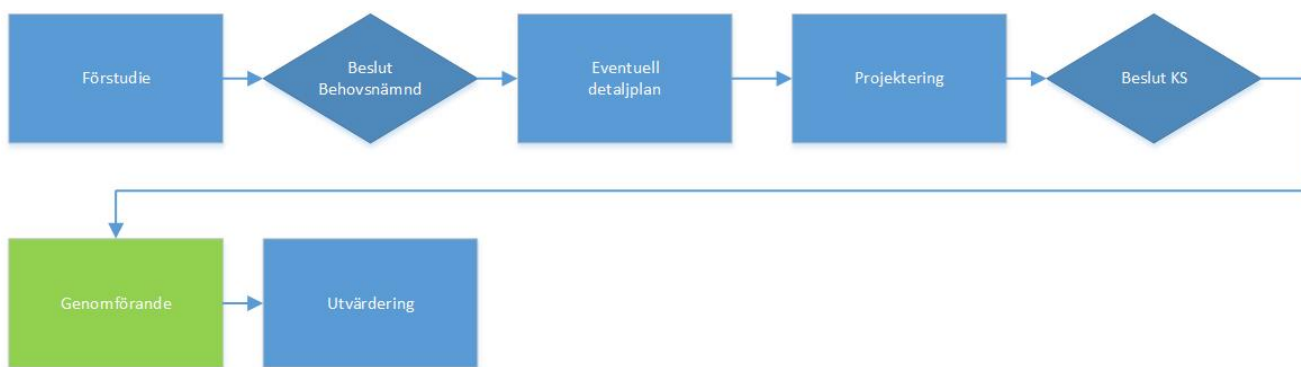
Verksamhet fastighet ansvarar för projekteringen.

Efter genomförd projektering ska kommunstyrelsen ta ställning till fortsatt genomförande av projektet utifrån samhällsutveckling och lokalbehov. Om projektet inte rymms inom den senast beslutade budgeten är det kommunfullmäktige som kan besluta om en reviderad budget. Samråd med berörd behovsnämnd ska ske.



Figur 4: Underprocess - projektering

### Upphandling och genomförande – steg 3

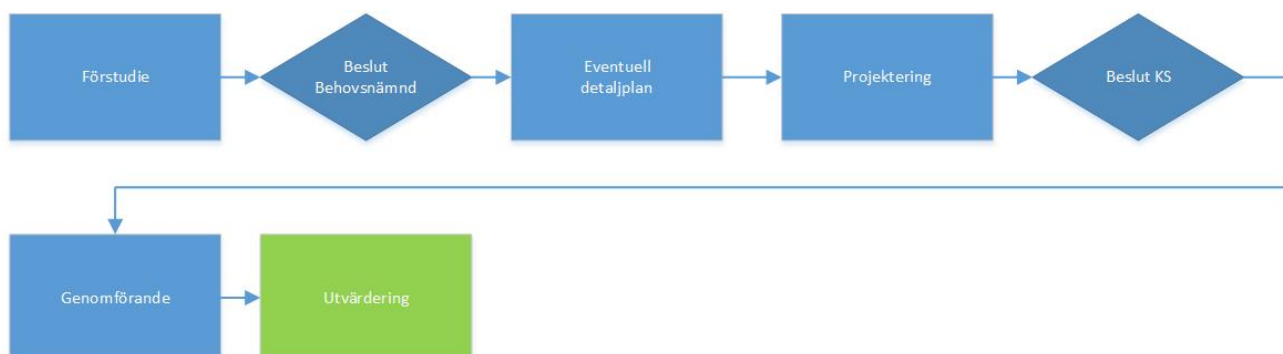


**Figur 5: Genomförande**

Genomförandet kan inledas med en upphandling av byggtreprenaden som bygger på underlag från projekteringsfasen. Detta sker då ingen upphandling finns, t.ex genom ett partneringavtal som omfattar det aktuella projektet.

Kostnader för genomförande läggs i investeringsbudgeten.

### Utvärdering - steg 4



**Figur 6: Utvärdering**

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. Sektor kommunstyrelsen ansvarar för genomförande och analys av undersökningen.



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.

Verksamhet fastighets ansvarar för utvärderingen av genomförandet och projektet.

Utvecklingsavdelningen ansvarar för att genomföra en utvärdering av kundernas nöjdhet och förslag på förbättringar.