



Strategi för kommunens fastigheter

Antagen av kommunstyrelsen 2014

Antagen av: Kommunstyrelsen 2014-11-04, § 181	Dokumentnamn: Strategi för kommunens fastigheter	Ärendebeteckning: Kst/2014:187 Strategi för kommunens fastigheter
Dokumentägare: Mark- och planeringschef	Dokumentansvarig: Fastighetsstrateg	Publiceras: Kommunens webbplats Örnkom
Ersätter dokument: Regler för lokaler	Revideras: Vid behov	Utvärderas:

2014-11-21

1. Bakgrund

2004-10-25 beslutade kommunfullmäktige att anta *Regler för lokaler*. Syftet var att genom internpriser effektivisera lokalanvändningen och att skapa incitament för att minska lokalytorna. Vad gäller användningen av fastigheter betonades vikten av kommunkoncernperspektivet.

2007-04-03 antog kommunstyrelsen *Ianspråkstagande av reavinstmedel från fastighetsförsäljning*. Huvudsyftet var att reglera hur kommunens mark och exploateringsverksamhet skulle kunna använda reavinstmedel från försäljning av obebyggd mark till exploatering av nya bostads- och industriområden.

Kommunens organisation förändrades från och med 2011-01-01 och därför finns ett behov av att ersätta såväl *Regler för lokaler* som *Ianspråkstagande av reavinstmedel från fastighetsförsäljning* samt att uttrycka vissa förtydliganden. Fastighetsavdelningen är numera organiserad inom konsult- och serviceförvaltningen och mark- och exploateringsverksamheten inom kommunledningsförvaltningens tillväxtavdelning. Ansvarig nämnd för verksamheterna är kommunstyrelsen.

Strategi för kommunens fastigheter är framtagen av kommunledningsförvaltningens tillväxtavdelning. Syftet är att beskriva det strategiska fastighetsarbetet i kommunen och tydliggöra avgränsningen mellan vad som är kommunledningsförvaltningens ansvar och vad som är konsult- och serviceförvaltningens ansvar. Arbetsmodellen är uppdelad i två huvuddelar, verksamhetslokaler samt mark- och exploateringsverksamhet. Den beskriver också roller och ansvar vad gäller kommunens fastigheter.

2. Ansvarsfördelning

Kommunens fastighetsföretagande ska betraktas och fungera som en helhet i syfte att skapa en långsiktigt hållbar ekonomi och miljö.

2.1 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen är fastighetsägare och representeras av kommunledningsförvaltningen. Beslut om förändringar i fastighetsbeståndet och andra fastighetsstrategiska beslut fattas direkt av ägaren eller genom delegation, exempelvis fastighetsförsäljningar, rivningar, nyinvesteringar m.m.

2014-11-21

2.2 Kommunledningsförvaltningen

Kommunledningsförvaltningen har en övergripande och sammanhållande funktion med uppdraget att tillämpa ett långsiktigt hållbart ekonomiskt helhetsperspektiv för kommunens fastighetsbestånd tillämpas. Detta innebär bland annat att realisationsvinster vid fastighetsförsäljning och överskott från den skogliga verksamheten kan komma att användas för såväl exploatering som rivningar och värdeförändringar av befintligt fastighetsbestånd. Inom förvaltningen finns en tillväxtavdelning som ansvarar för kommunledningsförvaltningens funktion där uppdraget är:

- Strategiskt ansvar för att maximera nyttjandet av mark- och fastigheter i kommunen.
- Ansvar för att upprätta en LFP (lokalförsörjningsplan) en gång per mandatperiod.
- Ansvara för kommunala fastigheters bokförda värden.
- Upprätta och ajourhålla en samordnad plan vad gäller köp och försäljning av fastigheter, exploatering, rivningar och värdeförändringar.
- Utveckla nya och befintliga modeller för investering och exploatering.

2.3 Konsult- och serviceförvaltningen

Konsult- och serviceförvaltningen ansvarar, på uppdrag av kommunstyrelsen, för förvaltning och utveckling av det bebyggda fastighetsbeståndet samt nyproduktion. Inom förvaltningen finns en fastighetsavdelning som fullföljer uppdraget som bland annat innebär att man ska:

- Erbjuda ändamålsenliga lokaler för kommunens verksamheter.
- Vidmakthålla det egna fastighetsbeståndet genom effektiv upplåtelsehantering, underhåll, drift och skötsel.
- Vara projektledare vid samtliga ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.
- Förädla och anpassa det egna fastighetsbeståndet vid verksamhetsförändringar och vid förändringar som påbjuds p.g.a. nya teknik-, miljö- eller andra krav. Detta ska göras utifrån ett långsiktigt ekonomiskt hållbart perspektiv.
- Föra en nära dialog med brukande förvaltningar för att kunna bilda sig en god uppfattning om de framtida lokalbehoven. Såväl vad gäller yta som kvalitet.
- I dialog med brukande förvaltningar, utifrån behov och tillgängliga medel, årligen revidera underhållsplanen med prioriterade åtgärder inom det totala fastighetsbeståndet.
- Leda arbetet med att hitta samordningsvinster, utifrån konsultrollen, i samråd med de brukande förvaltningarna vad gäller ändringar i lokaler p.g.a. verksamhetsförändringar.
- Utarbeta förslag och idéer i syfte att optimera kommunens totala lokalbestånd utöver det strategiska arbetet som ligger under kommunledningsförvaltningen.

2014-11-21

- Tillsammans med kommunledningsförvaltningen utveckla nya och befintliga modeller för internprissättning av lokaler

2.4 Mark och planering

Tillväxtavdelningen, genom mark och planeringsenheten har på uppdrag av kommunstyrelsen ansvar för förvaltning och utveckling av det obebyggda fastighetsbeståndet, skogsförvaltning, köp och försäljning av fastigheter samt exploatering. Uppdraget innebär främst att man ska:

- Förvalta och utveckla kommunens obebyggda fastigheter och skogar på ett långsiktigt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt.
- Köpa och sälja fastigheter i syfte att främja kommunens tillväxt
- Medverka till och möjliggöra exploatering av nya bostads- och industriområden.
- Medverka till och möjliggöra företagsetableringar.
- Upprätta och ajourhålla en långsiktig plan för exploatering.
- Erbjuder tomter som motsvarar marknadens önskemål.

2.5 Strategiska fastighetsrådet

Strategiska fastighetsrådet har ansvar för att samordna, utveckla och förädla kommunens fastighetsbestånd. Fastighetsrådet är rådgivande i de stora fastighetsfrågor som är av strategisk karaktär där ett långsiktigt, ekonomiskt och hållbart fastighetsägande sätts i fokus. Övriga fastighetsfrågor bearbetas och handläggs enligt gällande delegationsbestämmelser för respektive förvaltning.

Strategiska fastighetsrådet ska bestå av ansvariga tjänstemän inom Kommunledningsförvaltningen och Konsult- och Serviceförvaltningen

Fastighetsstrateg leder fastighetsrådets arbete och har en central funktion i kommunens roll som fastighetsägare.

3.0 Fastighetsstrategi

Detta dokument beskriver fastighetsägarens delegation av ansvar och befogenheter för fastighetsfrågor inom hela kommunen för frågor av löpande och strategisk karaktär.

2014-11-21

Strategi för kommunens innehav av bebyggda fastigheter, obebyggda fastigheter, jordbruksmark och skogsmark beskrivs i punktform nedan:

Bebyggda fastigheter

- Prioritera användandet av egna lokaler framför extern förhyrning.
- Optimera lokalanvändandet i syfte att för var tid inte använda större yta än gällande behov och ständigt sträva efter att minska kostnaden per ytenhet.
- Göra strategiska avyttringar och förvärv som över tid skall vara i ekonomisk balans.
- Ständigt verka för minskad miljöbelastning genom effektiv energianvändning och vid upphandling tydliggöra vikten av miljöhänsyn.
- Optimera verksamhetsnyttan.

Obebyggda fastigheter (tomter)

- Göra strategiska avyttringar och förvärv som över tid skall vara i ekonomisk balans.
- Förädla när behov finns.
- Optimera verksamhetsnyttan.

Jordbruksmark

- Arrendera ut till lokala aktörer där det är möjligt.
- Göra strategiska avyttringar och förvärv som över tid skall vara i ekonomisk balans.
- Optimera verksamhetsnyttan.

Skogsmark

- Hantera skogsmarken som en exploatering- och skogsmarksreserv för kommunens verksamhet.
- Göra strategiska avyttringar och förvärv som över tid skall vara i ekonomisk balans.
- Generera avkastning.
- Optimera verksamhetsnyttan.