



Policy för lokalförsörjning för Luleå kommun



.....			
Dokumenttyp	Ärendenr	Fastställd	Giltighetstid
Policy	KLF 2025/231	2026-05-18	Tillsvidare
Dokumentansvarig	Senast reviderad	Beslutsinstans	Dokument gäller för
Samhällsbyggnadsdirektör		Kommunfullmäktige	Samtliga nämnder och förvaltningar

Syfte

Syftet med *"Policy för Lokalförsörjning Luleå kommun"* är att tydliggöra hur lokalförsörjningsarbetet inom Luleå kommuns förvaltningsorganisation ska bedriva. Med *policy för lokalförsörjning* styr Luleå kommun lokalförsörjningen för att ge samhällsnytta, ändamålsenliga lokaler och samtidigt hushålla med de gemensamma resurserna.

Med lokaler avses här byggnader, anläggningar och utemiljöer som tillgodoser en kommunalverksamhets behov.

Omfattning

Policyn omfattar samtliga nämnder med tillhörande förvaltningar. Policyn omfattar inte kommunala bolag som ägs helt eller delvis av Luleå kommun. I det fall en kommunal förvaltning hyr ut eller in lokaler till eller från ett kommunalt bolag gäller policyn i tillämpliga delar.

Policyn omfattar samtliga lokaler som ägs, hyrs eller på annat sätt nyttjas av kommunens nämnder och förvaltningar.

Strategisk planering och politiskt ansvar

Kommunen ska ha en strukturerad och dokumenterad process för lokalförsörjningsplanering. Processen ska ge de lokalmässiga förutsättningarna för att nämnder och förvaltningar ska lyckas i sina uppdrag och bidra till Luleås samhällsutveckling.

Processen ska även, beskriva roller och ansvar i planeringsarbetet, vilka aktiviteter som ska genomföras och resultatet av respektive aktivitet.

Lokalplaneringsarbetet ska utgå från kommunens fysiska planering, verksamhetsplanering och ekonomiska planering. Planeringsarbetet ska präglas av god samordning mellan lokalförsörjande och lokalnyttjande nämnder i såväl övergripande frågor som i enskilda projekt med ekonomisk och tidsmässig prioritering.

Kommunfullmäktiges roll

- Beslutar om kommunens Mål och budget där investerings- och exploateringsbudget ingår.
- Beslutar om policy för lokalförsörjning i Luleå kommun.

Kommunstyrelsens roll

- Planerar, leder, samordnar och följer upp kommunens ekonomiska förvaltning där fasta tillgångar ingår.
- Har genom sin uppsiktsplikt ansvar för att lokalförsörjningsarbetet riktas, samordnas och prioriteras inom kommunen.
- Beslutar om kommunens preliminära lokalförsörjningsplan. Den preliminära lokalförsörjningsplanen är en sammanvägning av samtliga nämnders lokalbehovsrapporter och är ett underlag till det årliga framttagandet av Mål och budget.
- Fastställer lokalförsörjningsplan efter beslut om Mål och budget

Lokalförsörjande nämnd (Infrastruktur- och servicenämnden)

- Är kommunens lokalförsörjare och ansvarar för att inom kommunen samordna och tillgodose kommunala verksamheters behov av lokaler.
- Ansvarar för att samplanering och prioritering sker utifrån nämndernas lokalbehovsplaner.
- Sammanställer underlag till preliminär kommungemensam lokalförsörjningsplan.

Lokalnyttjande nämnder

Kommunens samtliga nämnder är nyttjare av lokaler och ansvarar för verksamhetens lokalanvändning. I egenskap av arbetsgivare ansvarar de även för arbetsmiljön.

Nämnder beslutar om inriktning för verksamheten. Utifrån dessa beslut tas verksamhetens prognoser och lokalbehov fram i samverkan mellan lokalnyttjande förvaltning och infrastruktur- och serviceförvaltningen som lokalförsörjare.

Respektive nämnds lokalbehov ska dokumenteras i en lokalbehovsplan som beslutas av den lokalnyttjande nämnden. Lokalbehovsplanen ska innehålla översiktliga investeringskostnader och driftkonsekvenser. Lokalbehovsplanen ska revideras årligen.

Hållbarhet och miljö

Lokaler har väsentlig ekologisk och ekonomisk påverkan såväl vid produktion som i den fortlöpande förvaltningen. Långsiktigheten i lokalinnehavet innebär även att sociala hållbarhetsaspekter behöver beaktas i samband med beslut om lokalanskaffningar. Lokalförsörjningsprocessen är därför en viktig del i kommunens övergripande arbete med hållbarhet ur alla tre perspektiv.

Ekonomisk hållbarhet

För att uppnå en ekonomisk hållbarhet vid ny- och ombyggnationer ska det i varje projekt finnas en redovisning av beräknade kostnader för olika ställningstaganden och alternativa lösningsförslag som påverkar projektet.

Ekologisk hållbarhet

För att uppnå en ekologisk hållbarhet vid försörjning av lokaler behöver hela processen beaktas från nybyggnation till rivning. Detta genom att bygga energieffektiva byggnader som drivs med förnybar energi och gör medvetna och kvalitativa materialval, hälsosamma för både människor och natur. På platsen behöver naturvärden och rekreativa miljöer för människor bibehållas eller skapas, och i byggnadens slutskede ge förutsättningar för att ge byggmaterial ett nytt liv.

Social hållbarhet

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

Fastighetsinnehav

Luleå kommun ska genom samverkan tillhandahålla ändamålsenliga och resurseffektiva verksamhetslokaler samt upprätthålla en balans mellan lokalbehov och det tillgängliga lokalbeståndet i form av egna och inhyrda lokaler.

Långsiktiga lokalbehov ska i första hand tas om hand inom kommunägda lokaler för att uppnå långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar samt den rådighet och flexibilitet som behövs för att utveckla lokalerna utifrån verksamheternas förändrade behov. Lokalbehov som väntas sträcka sig längre än fem år ska ses som långsiktiga. Externa förhyrningar kan vara aktuella om lokalbehovet är kortsiktigt, om lokalbehovet inte kan lösas inom kommunens bestånd eller om det är ekonomiskt mest fördelaktigt.

Förvaltning av kommunens fastigheter

Kommunens fastigheter ska förvaltas på ett ansvarsfullt och kostnadseffektivt sätt. Fastighetsunderhållet ska ske på ett sådant sätt att fastigheternas ekonomiska värde, deras kapacitet och funktionalitet bibehålls eller ökas. Detta i syfte att uppnå maximal livslängd och optimal driftsekonomi.

Infrastruktur- och servicenämnden ansvarar för kommunens fastighetsförvaltning, med undantag för de objekt som kultur- och fritidsnämnden enligt nämndreglementet ansvarar för. För att säkerställa att fastigheternas värde och funktion upprätthålls ska det finnas underhållsplaner för samtliga fastigheter som ägs av kommunen.

Anskaffning

Lokalanskaffning kan lösas genom omlokalisering inom befintligt bestånd, genom ombyggnad, tillbyggnad, nybyggnad, köp eller inhyrning. Möjligheten att tillgodose utökade eller förändrade lokalbehov ska i första hand alltid prövas inom befintligt bestånd.

Lokalinvesteringar ska bedömas och samplaneras inom ramen för kommunens lokalförsörjningsprocess och beslutas enligt kommunens investeringspolicy. Investeringar i lokalbeståndet ska finnas med i mål och budget som årligen beslutas av kommunfullmäktige och bygga på behov redovisade i lokalbehovsplaner som sedan prioriterats i lokalförsörjningsplanen.

Avveckling

När ett lokalbehov har förändrats eller inte längre finns kvar ska en konsekvensanalys göras för att säkerställa de långsiktiga behoven innan avveckling sker. Med avveckling avses uppsägning, försäljning, rivning eller annan överlåtelse av lokal, byggnad, etc.

Verksamheten kan säga upp hela lokalen eller en tydligt avgränsningsbar del av en lokal. Med avgränsningsbar del avses att den ska gå att hyra ut, och därmed kunna användas hyras? av annan verksamhet. Planerade avvecklingar ska i normalfallet vara angivna och prioriterade i kommunens lokalförsörjningsplan. Beslut om försäljning eller rivning fattas i enlighet med gällande nämndreglemente.

Internhyresmodell

Kommunen ska ha en internhyresmodell som gäller för alla avtal som upprättas mellan infrastruktur- och serviceförvaltningen och lokalnyttjande förvaltningar. Internhyresmodellen beslutas av kommunfullmäktige. Syftet med internhyresmodellen är att ge en fördelning av kostnader inom kommunen, baserat på de faktiska kostnaderna för de lokaler som respektive förvaltning nyttjar.

Internhyresmodellen ska bidra till kostnadsmedvetenhet, ge incitament för effektiviseringar samt tydliggöra gränsdragning avseende ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst. Kopplat till internhyresmodellen finns en gränsdragningslista som klargör ansvarsfördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst.

I *Allmänna villkor för internhyran* framgår grundläggande hyresvillkor, bestämmelser, principer för in- och uthyrning och ansvarsfördelning. De allmänna villkoren omfattar alla lokaler inklusive boenden som infrastruktur- och serviceförvaltningen upplåter till kommunala verksamheter, såväl egna som inhyrda. Internhyressystemet omfattar inte enskilda bostäder, dessa regleras i hyreslagen.

Lokalbank

Syftet med lokalbanken är att ha tillgång till ersättningslokaler samt att behålla lokaler som kan behövas på sikt. Byggnad, lokal eller del av uthyrningsbar yta som kan komma att frigöras överförs till en lokalbank.

Vilka objekt som ska finnas i lokalbanken beslutas årligen av lokalförsörjande nämnd och finansieras genom kommunbidrag från kommunfullmäktige. De lokaler som inte bedöms vara tänkbara ersättningslokaler eller lokaler som kan behövas på sikt ska avvecklas från lokalbanken (säljas eller rivas). Lokaler som ska avvecklas eller rivas finns i lokalbanken till dess sådant beslut har kunnat verkställas.

Kommunstyrelsen kan besluta om att lokaler/byggnader, som lokalförsörjande nämnd inte anser vara möjliga ersättningslokaler eller lokaler som kan behövas på sikt, ändå ska ingå i lokalbanken. I sådant fall ska lokalbankens finansiering utökas motsvarande självkostnaden för sådan lokal i samband med förslag till mål och budget.

Följande alternativ, utan inbördes rangordning, är möjliga för lokaler som inte ska finnas i lokalbanken; uthyrning till annan intern eller extern hyresgäst, uppsägning av inhyrda lokaler, tillfällig avställning, försäljning, rivning eller uthyrning till nedsatt hyreskostnad efter beslut av infrastruktur- och serviceförvaltningen. Tar en annan verksamhet över lokalen får de även ett ansvar för hyreskostnaden.

Utveckling och kunskapsöverföring

Större projekt ska alltid utvärderas i samband med slutförande i syfte att tillvarata framtida kunskap. Vid nybyggnation ska erfarenheter från tidigare projekt tas tillvara.

Uppföljning

Denna policy revideras vid behov eller minst en gång per mandatperiod.