



Regler

för

lokalanskaffning inom Sollentuna kommunkoncern

Antagna av fullmäktige 2018-09-20 § 101, Dnr 2018/0199 KS

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	2
1.1	Avgränsning.....	2
2	Roller	2
2.1	Beställare	2
2.2	Utförare.....	2
3	Anskaffningsprocess.....	2
3.1	Identifiera behov	2
3.2	Behovs- och lokaliseringsutredning.....	3
3.3	Beslut om beställning av förstudie.....	4
3.4	Förstudie	4
3.5	Beslut om beställning av genomförande.....	4
3.6	Genomförande	5
3.6.1	Avvikelser under genomförande	5



1 Inledning

1.1 Avgränsning

Processen som beskrivs i reglerna avser de beslut som beställaren ska ta. Den interna processen hos utförande part omfattas inte. Det är således möjligt för utförande part att ha fler interna beslut i ett lokalprojekt än vad som framgår av reglerna.

2 Roller

2.1 Beställare

Kommunstyrelsen är beställare av lokalprojekt inom Sollentuna kommun. Med lokalprojekt menas projekt som innebär förändring av lokalens funktion eller nya lokaler. Lokalprojekt kan innebära en förändring av hyran för lokalen. Projekt initierade av fastighetsägaren (sk. ”fastighetsägarinitierade projekt” dvs. reinvesteringar) omfattas inte av dessa regler och ingår inte i regler för lokalanskaffning.

2.2 Utförare

I första hand är det Sollentuna Kommunfastigheter AB som är utförare av lokalprojekt. Investeringar kan även genomföras inom Sollentuna kommun om det finns ekonomiska fördelar med det. Det är samma process som gäller oavsett vem som är utförare. Utföraren kan även vara en extern part.

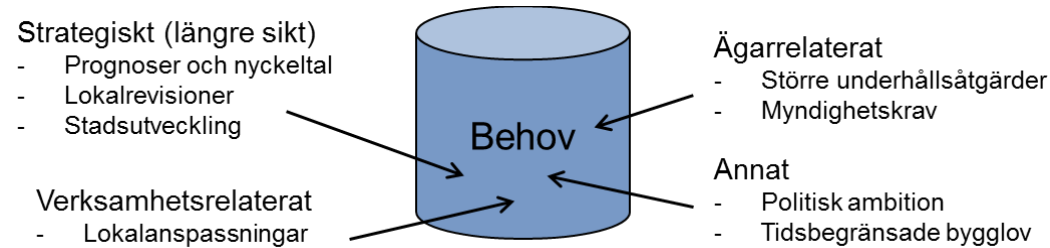
3 Anskaffningsprocess



3.1 Identifiera behov

Anskaffningsprocessen tar sin utgångspunkt i att det finns ett behov identifierat. Långsiktiga lokalbehov identifieras i första hand genom lokalresursplaneringen som finns beskriven i ”regler för lokalresursplanering”¹. Utöver detta kan behov av mer kortsiktig karaktär tillkomma.

¹ Se Regler för lokalresursplanering, dnr 2017/0615 KS
Regler för lokalanskaffning inom Sollentuna kommunkoncern



3.2 Behovs- och lokaliseringsutredning

När ett behov är identifierat ska en behovs- och lokaliseringsutredning göras. Utredningen ska ta fram alternativa lösningar som ska tillgodose behovet. Ett 0-alternativ, dvs. att inget görs alls, ska alltid finnas med som referens. Utredningen ska bland annat innehålla:

- Verksamhetsbeskrivning
- Dimensionering
- Lokalisering samt alternativ användning av plats
- Grov driftkostnads- och hyreskalkyl
- Grov investeringskalkyl
- Riskanalys
- Grov tidplan

Kommunledningskontoret ansvarar och är sammanhållande för genomförandet av utredningen i samverkan med verksamhetsansvarigt kontor och fastighetsägare/utförare. Verksamhetsansvarigt kontor stödjer med verksamhetsbeskrivning och andra verksamhetsrelaterade ingångsvärden. Fastighetsägare/utförare stödjer med tidplan, investeringskalkyl, driftkostnads- och hyreskalkyl. Vid behov ska fastighetsägaren tillhandahålla konsultstöd om utredningen kräver det.

I utredningen ska det även belysas huruvida alternativen kräver planändring/ny detaljplan eller inte och en beräknad kostnad och tidsåtgång för det. Det bör även utredas vilken fastighetsägare som är lämplig att utföra uppdraget. Det bör även framgå om koncernen ska äga eller hyra lokalen.

Det ska också framgå om det är möjligt med privat drift av den verksamhet som ska bedrivas i lokalen.

Utredningen bör beredas av lokalberedningsgrupp och lokalstyrgrupp innan beslut om nästa skede tas. Vid behov ska utredningen remitteras till planansvarig nämnd och aktuell verksamhetsnämnd.



3.3 Beslut om beställning av förstudie

Med utgångspunkt från behovs- och lokaliseringsutredningen fattas beslut om beställning av en förstudie av fastighetsägaren. Beslutet fattas av kommunstyrelsen. Som underlag för beställning av förstudie ska följande finnas med:

- Behovs- och lokaliseringsutredning
- Funktionsprogram, där det tillämpligt
- Ekonomiska ramar

3.4 Förstudie

Fastighetsägaren/utförare tar över ansvaret för projektet i och med att en beställning av förstudie gjorts. Förstudien tas fram i samarbete med kommunledningskontoret. Kommunledningskontoret ansvarar för att aktuellt verksamhetskontor är delaktigt i processen. Förstudien är en fördjupning av valt alternativ och ska ligga till grund för beslut om genomförande. Under förstudien ska eventuell planändring beställas. Förstudien ska bland annat innehålla:

- Investeringskalkyl
- Driftkalkyl, inkl. beräknad hyra
- Entreprenadform
- Riskanalys
- Förenklad programhandling
- Eventuell evakueringslösning och finansiering
- Eventuella avvikelser mot funktionsprogram
- Tidplan
- Kostnadsuppskattning för inventarier samt IT, lås och larm



3.5 Beslut om beställning av genomförande

Med förstudien som underlag ska beslut om genomförande fattas. Beslutet kan fattas av kommunstyrelsen om det ligger inom ramen för den



beslutanderätt som kommunfullmäktige delegerat till styrelsen. Innan beslut fattas bör förstudien beredas av lokalberedningsgrupp och lokalstyrgrupp. I beslutet om genomförande godkänns hyresnivå och tidplan. Beslutet innebär att fastighetsägaren/utföraren får i uppdrag att genomföra projektet. I genomförandebeslutet ska det vara tydligt vem som tar kostnaden för t.ex. gatukostnadsersättning och markreglering. I beslutet ska det även klargöras på vilket sätt marken ska upplåtas, dvs. om marken ska säljas eller upplåtas med tomträtt eller liknande.

3.6 Genomförande

Genomförandet inkluderar detaljprojektering, upphandling och entreprenad. Eventuellt planarbete kan fortgå parallellt med detaljprojektering. Under detaljprojektering ska avstämning ske kontinuerligt med kommunledningskontoret och verksamhetsansvarigt kontor. I mer omfattande projekt kan det vara aktuellt att nya beslut behöver fattas även under genomförandefasen.

3.6.1 Avvikelser under genomförande

Om det under projektets gång framkommer uppgifter som innebär att projektet kostar mer än det var beräknat i beslutet om genomförande ska projektet i första hand undersöka möjligheten att göra anpassningar så att projektets kostnad ändå hamnar inom beslutade ramar. Om det krävs större åtgärder för att hålla projektet inom beslutade ramar eller om det inte går att sänka kostnaderna ska ett nytt ärende lyftas för beslut. Är avvikelser inom +/- 5 procent behövs inget nytt beslut utan merkostnaden ska rymmas inom redan överenskommen hyra.

3.7 Avslut

Efter projektets genomförande ska en slutredovisning göras. Slutredovisningen ska redogöra för projektets slutkostnad och eventuella avvikelser mot beställning. Slutredovisningen ska redovisas för beställande instans. Avslutet inkluderar även erfarenhetsåterföring inför kommande projekt.