

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2022-05-17

Diarienummer:
KSN-2020-01611

Handläggare:
Inga-Lill Ekberg

Riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslutar

1. **att** anta Riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunledningskontoret har tagit fram ett förslag till riktlinje som möjliggör ett samordnat och standardiserat arbetssätt för hållbar användning av kommunala lokaler och anläggningar i linje med fullmäktiges inriktning. Syftet är att gemensamma lokallösningar mellan olika verksamheter ska utvecklas med strävan att minska lokalkostnaden per invånare.

Om lokaler och anläggningar används så att dess tillgängliga tid och kapacitet tas tillvara så är användningen av resurserna hållbar. Effekten av en hållbar användning av lokaler och anläggningar är att de ekonomiska och ekologiska resurser som tas i anspråk blir måttfulla i förhållande till den nytta kommunen får ut av dess användning.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret i samarbete med berörda förvaltningar och dess verksamheter genom bland annat styrgrupp bostad och lokalförsörjning där alla förvaltningar och bolag med koppling till lokaler är representerade.

Riktlinjen har tagits fram parallellt med ett projekt i Eriksberg där tre olika verksamheter tagit en gemensam lokal i anspråk. I projektet har samnyttjande och gemensamma lokallösningar prövats i praktiken och erfarenheterna som erhållits har

tillvaratagits i riktlinjen. Det nya stadshuset är en fullskalig gemensam lokallösning som helt bygger på samma principer som riktlinjen beskriver.

Ärendet har inga konsekvenser sett ur barn-, jämställdhets- eller näringslivsperspektiven med föreliggande förslag till beslut.

Föredragning

Riktlinjen avser kommunalt finansierade lokaler och anläggningar och gäller för alla nämnder och bolagsstyrelser i kommunkoncernen.

Av riktlinjen framgår att användningen av lokaler och anläggningar är hållbar när deras tillgängliga tid och kapacitet tas tillvara så. Riktlinjen konkretiserar på så sätt kommunens Policy för hållbar utveckling i frågor om användning av lokaler och anläggningar.

Effekten av en hållbar användning av lokaler och anläggningar är att de ekonomiska och ekologiska resurser som tas i anspråk blir måttfulla i förhållande till den nytta kommunen får ut av dess användning. Ett exempel på beräkning av ekonomiska konsekvenser återges i bilaga 2.

Riktlinjen utgör ett generellt stöd i lokalförsörjningsarbetet och planeringen av nya och ombyggda lokaler och anläggningar. Den kommer att utgöra ett stöd för en omställning mot en mer hållbar användning av lokaler och anläggningar.

Riktlinjen ställer krav på användare av befintliga lokaler och anläggningar som bidrar till att lokalernas och anläggningarnas tillgängliga tid och kapacitet tas tillvara.

Riktlinjens krav i korthet:

- Nya lokaler och anläggningar planeras och utformas så att de fungerar att samnyttjas av flera verksamheter.
- Flera verksamheter samlokaliseras i gemensamma lokallösningar om detta möjliggör att lokalernas tillgängliga tid och kapacitet tas tillvara.
- Avtal som tydliggör ansvar, hantering av lokalkostnader, villkor för lokalernas användning.
- Generella krav på att samnyttja administrativa lokaler, personalytor för paus, vila och omklädning inom kommunala verksamheter och mellan kommunala verksamheter.
- Planera verksamheten utifrån tillgång till lokaler eller anläggning.
- Använd ett gemensamt bokningssystem för att möjliggöra att lokaler eller anläggningar kan samnyttjas av flera verksamheter.

Viktiga förutsättningar för det ovanstående är att bokningssystemen är tillräckligt flexibla, att det finns tillgång till resurser i förvaltningen som hanterar lokalfrågorna i gemensamma lokallösningar och kompletterande styrning på förvaltningsnivå som ger stöd i arbetet.

En långsiktig effekt av riktlinjen är att kommunen kan utöva mer verksamhet på mindre ytor. Det förväntas ge effekt på både kommunens kostnader och belastningen på miljön.

Ekonomiska konsekvenser

När lokaler och anläggningar används på ett hållbart sätt så används dess tillgängliga tid och kapacitet i hög grad. Sammantaget bedöms detta ge positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen genom minskade lokalkostnader, då behoven av antalet kvadratmeter i nya lokaler och anläggningar minskar.

Samtidigt bedöms vissa ökade kostnader kunna uppstå i ökade behov av lokalsamordning, skötsel och ökat slitage på inredning och lokaler.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 17 maj 2022
- Bilaga 1, Riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar
- Bilaga 2, Exempel på beräkning av ekonomiska konsekvenser

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Ekonomidirektör och
biträdande stadsdirektör

Normerande styrdokument

Beslutsfattare:
Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig:
Inga-Lill Ekberg

Datum:
2022-05-17

Diarienummer:
KSN-2020-01611

Riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar

Policy

Riktlinje

Rutin

Vägledning

Innehåll

Riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar	1
Inledning	3
Inledning.....	3
Syfte.....	3
Omfattning	3
Riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar	4
Lagbestämmelser och andra krav	4
Ansvar	4
Definitioner och begrepp	5
Relaterade dokument	5

Inledning

Inledning

Kommunalt finansierade lokaler och anläggningar är viktiga mötesplatser för medborgare, föreningslivet, civilsamhället och fungerar som viktiga stödresurser för de verksamheter som använder lokalerna och anläggningarna.

Lokaler och anläggningar är resurser som upptar yta i samhället, kostar pengar och bidrar till negativ miljöpåverkan både när de byggs och när de används.

Kommunen och samhället gör både ekonomiska och miljömässiga vinster genom att hushålla med sina lokal- och anläggningsresurser.

Om lokalerna och anläggningarna används så att dess tillgängliga tid och kapacitet tas tillvara så är användningen av resurserna hållbar.

Effekten av en hållbar användning av lokaler och anläggningar är att de ekonomiska och ekologiska resurser som tas i anspråk blir måttfulla i förhållande till den nytta kommunen får ut av dess användning

Ord och begreppen definieras löpande i texten och sammanfattas i avsnittet *Definitioner och begrepp*.

Syfte

Syftet med riktlinjen är att konkretisera hur kommunen förhåller sig till punkterna 1 – 3 i ”Policy för hållbar utveckling” i frågor om användning av lokaler och anläggningar.

Riktlinjen utgör ett generellt stöd i lokalförsörjningsarbetet och planering en av nya och ombyggda lokaler och anläggningar.

Riktlinjen ställer sådana krav på användare av befintliga lokaler och anläggningar som bidrar till att lokalernas och anläggningarnas tillgängliga tid och kapacitet tas tillvara.

Omfattning

Riktlinjen gäller för kommunalt finansierade lokaler och anläggningar.

Riktlinjen gäller för alla nämnder och bolagsstyrelser i kommunkoncernen.

Riktlinjen gäller i tillämpliga delar för de aktörer som kommunen samverkar med och som utövar verksamhet i kommunalt finansierade lokaler eller anläggningar.

Delar av riktlinjens krav gäller för nya och ombyggda lokaler och anläggningar och delar gäller för både nya och befintliga lokaler och anläggningar.

Riktlinjens krav gällande nya eller ombyggda lokaler och anläggningar kan tillämpas i befintliga lokaler och anläggningar om nyttan med eventuella ombyggnadsåtgärder eller organisatoriska åtgärder motiverar kostnaden för dessa.

Riktlinjens krav avseende samnyttjande av lokaler mellan olika verksamheter gäller inte nedanstående lokaler eller anläggningar:

- Hemvister i grundskolor för barn i de yngre åldrarna och hemvister i förskolor.
- Rum i lokaler som omfattas av lagstadgade krav om hygien.

- Rum vars syfte är att förvara eller exponera värdefulla föremål.
- Rum vars syfte är förvara eller exponera föremål organiserade i en speciell ordning.
- Rum där det saknas praktiska lösningar att skydda sekretessbelagda uppgifter, personuppgifter och annat som kan röja personers identitet.

Riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar

Krav som gäller för nya och ombyggda lokaler och anläggningar:

Nya lokaler och anläggningar ska planeras och utformas så att de fungerar att samnyttjas av flera verksamheter.

Flera verksamheter ska samlokaliseras i en gemensam lokallösning om detta möjliggör att lokalernas tillgängliga tid och kapacitet tas tillvara.

Verksamheter som integreras in i gemensamma lokallösningar ingår avtal där villkoren för lokalernas användning, fördelning av lokalkostnader mellan verksamheterna och ansvarsfördelning mellan involverade parter framgår.

Specifika krav gällande några vanligt förekommande lokal- och anläggningskategorier:

Lokaler för administrativt arbete ska samnyttjas inom enskilda kommunala verksamheter och mellan olika kommunala verksamheter.

Lokaler för personalens paus, vila och omklädning ska samnyttjas inom enskilda kommunala verksamheter och mellan olika kommunala verksamheter.

Krav som gäller för både nya och befintliga lokaler och anläggningar:

Verksamheter ska planera sin verksamhet utifrån tillgång till lokaler eller anläggning så att dess tillgängliga tid och kapacitet tas tillvara.

Lokaler och anläggningar som under vissa förutsättningar är möjliga för flera verksamheter att boka ska vara bokningsbara via det gemensamma bokningssystemet.

Lagbestämmelser och andra krav

Uppsala kommuns nyttjande och samnyttjande av förhyrda lokaler ska ske med beaktande av

- Avtalsvillkor i hyreskontrakt gällande lokalens användning.
- Reglerna om skattskyldighet för uthyrning till kommuner, se 3 kap. 3 § 2 st. Mervärdesskattelagen (1994:200).

Ansvar

Kommunstyrelsen ansvarar för att implementera och följa upp att riktlinjen får avsedd verkan och tar vid behov initiativ till att utveckla riktlinjen.

Definitioner och begrepp

Ord och begrepp som sammanfattas och förklaras i detta avsnitt är skrivna med kursiv text.

Kommunalt finansierade lokaler och anläggningar är resurser som kommunen hyr av andra fastighetsägare eller äger själva.

Lokal definieras i juridisk mening som en byggnad eller del av byggnad som är avsedd för en särskild verksamhet.

Anläggning definieras i juridisk mening som en typ av byggnadsverk som inte är en byggnad som är avsedd för en särskild verksamhet. I realiteten kan en anläggning innehålla en viss andel lokaler, i denna riktlinje används ordet anläggningen även om anläggningen också innehåller lokaler.

Verksamheter är ett samlande ord för användare av lokaler eller anläggningar. Verksamheter kan vara användare inom kommunkoncernen eller andra aktörer som kommunen samverkar med, som till exempel föreningslivet och det fria kulturlivet.

Om lokaler och anläggningar används så att dess tillgängliga tid och kapacitet tas tillvara så är användningen av lokalerna och anläggningarna *hållbar*. Effekten av en *hållbar användning* av lokaler och anläggningar är att de ekonomiska och ekologiska resurser som tas i anspråk blir måttfulla i förhållande till den nytta kommunen får ut av dess användning.

Ordet *hemvist* används som en benämning på en lokal till vilken en grupp av personer har en särskild tillhörighet till.

Lokal- eller anläggningsresurser som *samnyttjas* används av fler olika verksamheter. Samnyttjade ytor i lokaler och anläggningar kan vara sådana ytor som verksamheterna har tillgång till *samtidigt* som till exempel kapprum, eller sådana ytor som verksamheterna använder *växelvis* som till exempel bokningsbara mötesrum. Typiskt för samnyttjade ytor är att de har en neutral inredning och utformning, är fria från enskilda personers eller verksamheters tillhörigheter och är bestyckade med sådan utrustning att lokalerna eller anläggningen fungerar att användas av flera olika verksamheter.

Gemensamma lokallösningar är ett kluster av lokaler där flera verksamheter utövar sin verksamhet. Lokalklustret innehåller en begränsad andel för verksamheterna enskilt disponerade ytor och en stor andel av samnyttjade ytor.

Relaterade dokument

- Policy för hållbar utveckling.
- Policy för samverkan med aktörer i föreningslivet och det fria kulturlivet.
- Delegations- och arbetsordning för kommunstyrelsen.

Gemensam lokallösning

Ekonomiska konsekvenser, fiktivt räkneexempel

Inga-Lill Ekberg, KLK fastighetsstaben

Gemensam lokallösning mellan verksamhet A & B

en småskalig gemensam lokallösning, fiktivt exempel

Beskrivning av den gemensamma lokallösningen:

Både verksamhet A och B har ett varierat behov av lokalytor under dagen.

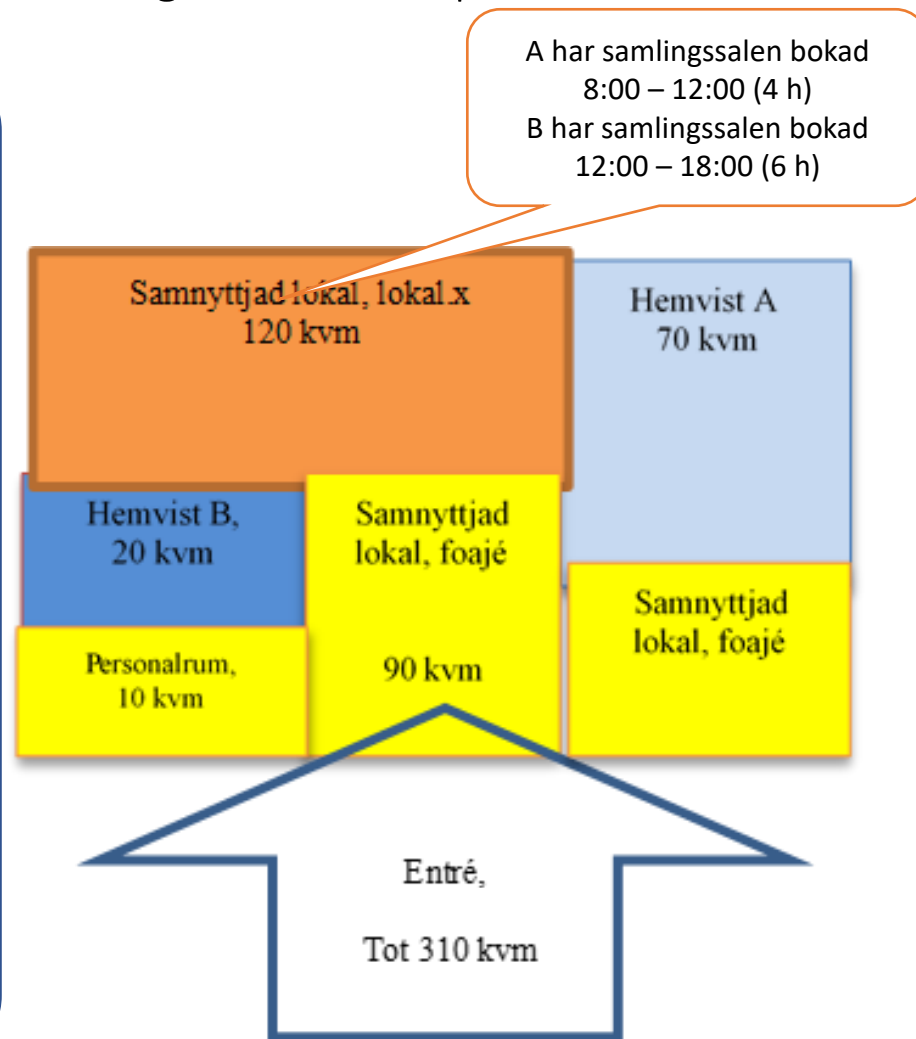
Verksamhet A har behov av att ha tillgång till större lokaler på förmiddagar. A har på förmiddagar tillgång till 290 kvm och på eftermiddagar 170 kvm.

Verksamhet B har behov av att ha tillgång till större lokaler på eftermiddagar. B har på förmiddagar tillgång till 120 kvm och på eftermiddagar 240 kvm.

A och B samnyttjar alla ytor utom en begränsad andel enskilt disponerade lokalytor. De samnyttjande ytorna är möblerade och utrustade så att de ger stöd åt både A och Bs verksamhet.

Lokalfrågorna för den gemensamma lokallösningen hanteras av en utsedd intendenturorganisation.

Den gemensamma lokallösningen är om totalt 310 kvm.



Blåfärgade ytor (90 kvm):
Yta som verksamhet A eller B disponerar
enskilt

Orangefärgade lokalytor (120 kvm):
Samnyttjad yta som används **växelvis** av
verksamhet A & B
120 kvm

Gulfärgade lokalytor (100 kvm):
Samnyttjad yta som används **samtidigt** av
verksamhet A & B

Beräkning av ekonomiska konsekvenser

Ekonomisk fakta

Gemensam lokallösning

Total lokalyta är: 310 kvm

Årshyra per kvm: 2200 kr

Total årshyra: 682 000 kr

En intendenturfunktion använder 4 arbetstimmar per vecka för hantering av lokalfrågorna:
= 60 000 kr/år

Avskrivningskostnader på möbler och inredning, AV-utrustning. Städ 450 kr/kvm och år

= 140 000 kr/år

Summa lokalkostnader för den gemensamma lokallösningen

$682' + 60' + 140' = \underline{\underline{882\ 000\ kr/år}}$

Ekonomisk fakta

Verksamhet A har egna lokaler

Total lokalyta är: 290 kvm

Årshyra per kvm: 2200 kr

Total årshyra: 638 000 kr

En intendenturfunktion använder 4 arbetstimmar per vecka på hantering av lokalfrågor:
= 60 000 kr/år

Avskrivningskostnader på möbler och inredning, AV-utrustning. Städ 450-350 kr/kvm och år

= 101 000 kr/år

Summa lokalkostnader för verksamhet A:s lokaler

$638' + 130' = \underline{\underline{739\ 000\ kr/år}}$

Ekonomisk fakta

Verksamhet B har egna lokaler

Total lokalyta är: 240 kvm

Årshyra per kvm: 2200 kr

Total årshyra: 528 000 kr

En intendenturfunktion använder 4 arbetstimmar per vecka på hantering av lokalfrågor:
= 60 000 kr/år

Avskrivningskostnader på möbler och inredning, AV-utrustning. Städ 450-350 kr/kvm och år

= 84 000 kr/år

Summa lokalkostnader per för verksamhet B:s lokaler

$528' + 108' = \underline{\underline{612\ 000\ kr/år}}$

Ekonomiska konsekvenser, sammanfattning

Om A och B samlokaliseras i en gemensam lokallösning

Kommunens totala lokalkostnad:

882 000 kr/år

Om A har 290 kvm egna lokaler och B har 240 kvm egna lokaler.

Totalt antal kvm: $290 + 240 = 530$ kvm

Kommunens totala lokalkostnad

1 350 000 kr/år

En gemensam lokallösning enligt detta exempel ger kommunen en besparing om

468 000 kr/år

(34% lägre kostnad)