



Göteborgs
Stad

Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem



Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler

Beslutad av:
Kommunfullmäktige

Gäller för:
Nämnder och
bolagsstyrelser

Diarienummer:
0387/22

**Datum och paragraf för
beslutet:**
KF 2023-01-26 § 22

Dokumentsort:
Riktlinje

Giltighetstid:
Tills vidare

Senast reviderad:
2024-11-07 § 451

Dokumentansvarig:
Avdelningschef planering
och analys

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna riktlinje.....	4
Vem omfattas av riktlinjen	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument	4
Stödjande dokument.....	5
Vägledning.....	5
Riktlinjen	5
Beslutsnivåer och ansvarsfördelning.....	5
Lokalärenden där beslut krävs i kommunfullmäktige	6
Lokalärenden där beslut krävs i kommunstyrelsen.....	7
Inriktning – äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler	8

Inledning

Syftet med denna riktlinje

I riktlinjen anges beslutsnivåer och ansvarsfördelning vid investering i och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler. Riktlinjen omfattar nyinvesteringar såväl som de investeringar som krävs för att säkra befintliga fastigheters långsiktiga värde och funktion. I riktlinjen anges också inriktning för när staden bör äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler.

Vem omfattas av riktlinjen

Stadens nämnder omfattas av riktlinjen i sin helhet medan stadens bolagsstyrelser endast berörs i samband med angivna principer för inhyrning av kommunala verksamhetslokaler och då endast gällande kontorslokaler.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2020-12-09 § 1030 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att göra en översyn gällande befintlig styrning av stadens lokalförsörjning. Översynen utmynnade i ett förslag om att befintliga sex styrande dokument bör revideras, i delar slås samman och i delar upphöra. Den nya styrningen har också anpassats i enlighet med de organisatoriska förändringar som har skett i Göteborgs Stad mellan 2018–2023.

Koppling till andra styrande dokument

Nedan redovisas kopplingen mellan riktlinjen och övriga styrdokument som ingår i lokalförsörjningens styrmiljö. Dokumenten i kursivt är ännu inte beslutade men ingår i målbilden för den nya styrmiljön.

Styrande dokument	Koppling till denna riktlinje
Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner	Utifrån de behov som anges i nämndernas lokalbehovsplaner beställer nämnderna lokalförsörjningsuppdrag i enlighet med denna riktlinje.
<i>Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler</i>	<i>De styrande nyckeltalen anger de ytmässiga ramarna för de lokalförsörjningsuppdrag som beställs.</i>
<i>Göteborgs Stads policy för samnyttjan och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler</i>	<i>Vid beställning av lokalförsörjningsuppdrag ska frågan om samnyttjan och samlokalisering alltid beaktas.</i>
<i>Göteborgs Stads riktlinje för överlåtelse av fastigheter och överföring av byggnader och anläggningar</i>	<i>I samband med överföring och överlåtelse prövas alltid om det föreligger några kända kommunala behov.</i>

Stödande dokument

Bedömningar av kommande lokalbehov inför beställning av lokalförsörjningsuppdrag har beröringspunkter med flertalet av stadens styrande dokument. Exempel på dokument som stödjer processen är befolknings- och bostadsprognoser, stadsfastighetsnämndens underhållsplanering och strategiska fastighetsplan, stadens lokalförsörjningsplan och nämndernas lokalbehovsplaner, gällande översiktsplan och utbyggnadsplanering.

Vägledning

Vid behov ska stadens nämnder och bolagsstyrelser värdera om kompletterande styrande dokument behövs ta fram inom den egna organisationen i syfte att säkerställa följsamhet gentemot denna riktlinje. Nämnder och bolagsstyrelser ska också värdera om det finns behov av att fastställa gemensamma processer kopplat till investeringar i- och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler med andra nämnder eller bolagsstyrelser.

Riktlinjen

I riktlinjen definieras fyra sakområden vilka tillsammans utgör stadens ramstyrning i enlighet med riktlinjens syfte.

- Beslutsnivåer och ansvarsfördelning
- Inriktning – äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler
- Lokalärenden där beslut krävs i kommunfullmäktige
- Lokalärenden där beslut krävs i kommunstyrelsen

Beslutsnivåer och ansvarsfördelning

Stadens nämnder

För att kunna leverera kommunal service i enlighet med sitt uppdrag ansvarar stadens nämnder för beställning av lokalförsörjningsuppdrag till stadsfastighetsnämnden samt fattar beslut om genomförande i enlighet med ordinarie beslutsprocess för investeringar och inhyrningar.

Stadsfastighetsnämnden

Utöver nämndens uppdrag i reglementet att säkra befintliga fastigheters långsiktiga värde och funktion ansvarar nämnden för att säkerställa stadens lokalförsörjningsbehov genom hantering av inkommande uppdrag från stadens nämnder. Nämnden ska också vid behov bistå stadens bolagsstyrelser vid inhyrning av kontorslokaler.

Nämnden ansvarar för att värdera och föreslå beställande nämnd hur identifierade lokalbehov skulle kunna lösas. Detta kan ske antingen genom ny-, till-, eller ombyggnation eller inhyrning. Nämnden ansvarar för framtagande av nödvändigt beslutsunderlag inkluderat hyresekonomiska konsekvenser till beställande nämnder inför

genomförandebeslut. Lediga lokaler hos stadens nämnder och bolagsstyrelser ska i första hand beaktas.

Nämnden ansvarar för att värdera, om säkerställandet av befintliga fastigheters långsiktiga värde och funktion samt inkommande lokalförsörjningsuppdrag, kräver beslut i kommunfullmäktige eller i kommunstyrelsen, i enlighet med vad som framgår av denna riktlinje.

Om ett lokalförsörjningsuppdrag inte kräver beslut i kommunfullmäktige eller i kommunstyrelsen fattar stadsfastighetsnämnden själv beslut om genomförande i enlighet med ordinarie beslutsprocess för investeringar och inhyrningar. Detta ska alltid föregås av beslut i beställande nämnd eller bolagsstyrelse.

Idrotts- och föreningsnämnden

Nämnden ansvarar för att värdera om planerade lokalinvesteringar kräver beslut i kommunfullmäktige eller i kommunstyrelsen, i enlighet med vad som framgår av denna riktlinje. Om nämnden ser behov av att hyra in lokaler i stället för att investera i egna lokaler ska ett inhyrningsuppdrag ställas till stadsfastighetsnämnden.

I den händelse en lokalinvestering inte kräver beslut i kommunfullmäktige eller i kommunstyrelsen fattar nämnden själv beslut om genomförande i enlighet med nämndens ordinarie beslutsprocess för investeringar.

Bolagsstyrelser

Det står stadens bolagsstyrelser fritt att inom eget lokalbestånd ombesörja det egna behovet av kontorslokaler. Vid inhyrning av kontorslokaler från annan part (nämnd, bolagsstyrelse eller externt bolag) gäller de principer för inhyrning av kommunala verksamhetslokaler som framgår av denna riktlinje. Om den tilltänkta inhyrningen inte omfattas av dessa principer står det berörd bolagsstyrelse fritt att hyra in kontorslokaler. Vid behov kan stadsfastighetsnämnden bistå i inhyrningsprocessen.

Oaktat om inhyrningen omfattas av riktlinjen eller inte ska alltid lediga kontorslokaler hos stadens nämnder och bolagsstyrelser i första hand beaktas.

Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

Ansvarar för att fatta beslut i lokalärenden i enlighet med vad som framgår av denna riktlinje.

Lokalärenden där beslut krävs i kommunfullmäktige

I lokalärenden av principiell beskaffenhet och större vikt krävs alltid beslut i kommunfullmäktige i enlighet med vad som framgår av detta avsnitt.

Stadsfastighetsnämnden samt idrotts- och föreningsnämnden ska alltid värdera om ett ärende kan anses vara av principiell beskaffenhet eller större vikt oavsett investeringsnivå. I berörda nämnders ärendeberedning ska samråd ske med stadsledningskontoret.

Lokalinvesteringar där den totala projektutgiften överstiger 7 800 prisbasbelopp¹

Stadsfastighetsnämnden samt idrotts- och föreningsnämnden ansvarar för att säkerställa att lokalprojekt som omfattas av denna kategori hanteras i enlighet med riktlinjen.

För lokalprojekt som omfattas av denna kategori krävs ett inriktningsbeslut i kommunfullmäktige efter genomförd förstudie för att projektet ska kunna fortgå. Efter avslutad projektering och innan byggnation kan påbörjas krävs ett genomförandebeslut för investeringen i kommunfullmäktige.

Lokalärenden där beslut krävs i kommunstyrelsen

För att genomföra projekt som omfattas av en eller flera av de tre kategorierna nedan krävs beslut i kommunstyrelsen. I berörda nämnders beredning av dessa ärenden ska samråd ske med stadsledningskontoret.

Investeringar där den totala projektutgiften väsentligt överstiger normalutfall

Angiven kategori omfattar lokalprojekt som inte kräver beslut i kommunfullmäktige.

Om projektutgiften, som senast efter avslutad projektering men innan byggnation startar, bedöms väsentligt överstiga normalutfall, krävs genomförandebeslut för investeringen i kommunstyrelsen innan byggnation kan påbörjas.

Stadsfastighetsnämnden samt idrotts- och föreningsnämnden ansvarar för att säkerställa att lokalprojekt som omfattas av denna kategori hanteras i enlighet med riktlinjen.

Inhyrningar om 20 år eller längre

Stadsfastighetsnämnden samt berörd bolagsstyrelse ansvarar för att säkerställa att lokalprojekt som omfattas av denna kategori hanteras i enlighet med riktlinjen.

Innan en inhyrning av en kommunal verksamhetslokal som omfattas av denna kategori kan ske krävs ett inhyrningsbeslut i kommunstyrelsen.

Inhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 650 prisbasbelopp²

Stadsfastighetsnämnden samt berörd bolagsstyrelse ansvarar för att säkerställa att lokalprojekt som omfattas av denna kategori hanteras i enlighet med riktlinjen.

Innan en inhyrning av en kommunal verksamhetslokal som omfattas av denna kategori kan ske krävs ett inhyrningsbeslut i kommunstyrelsen.

¹ cirka 460 mnkr i 2025 års prisnivå

² cirka 97 mnkr i 2025 års prisnivå

Inriktning – äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler

Äga kommunala verksamhetslokaler

Vid långsiktiga lokalbehov om 15 år eller längre ska staden sträva efter att äga fastigheter och byggnader i egen regi (nämnd eller bolagsstyrelse). De kommunala behov som bedöms vara rimliga att beakta som långsiktiga omfattar i huvudsak men inte uteslutande verksamhetslokaler till förskola, grundskola, idrottsanläggningar, bostad med särskild service samt vård- och omsorgsboende för äldre.

Om platsen inte möjliggör egna fastigheter eller byggnader ska förutsättningar för 3D-fastighetsbildning prövas som alternativ. Om staden inte kan möta långsiktiga lokalbehov på egen mark, egna fastigheter eller om ett eget ägande bedöms vara till nackdel för staden kan det bli nödvändigt att hyra in lokaler även för i grunden långsiktiga lokalbehov. Detta skulle exempelvis kunna aktualiseras om ett inköp av mark eller fastigheter blir för kostsamt alternativ att markförvärv inte är möjligt.

Hyra kommunala verksamhetslokaler

För kortsiktiga, varierande eller osäkra behov ska staden sträva efter att hyra verksamhetslokaler. Dessa lokalbehov omfattar i huvudsak men inte uteslutande kontorslokaler, mindre verksamhetslokaler samt lokaler för tillfälliga uppdrag. Lokalbehov som omfattas av denna kategori understiger i normalfallet hyresavtal med en löptid om mindre än 15 år.

Vid behov av ställningstagande – äga eller hyra

Uppstår behov av ställningstagande ska avstämning mellan berörda nämnder ske. Detta gäller för såväl enskilda lokalprojekt som i större stadsutvecklingsprojekt och berör i normalfallet främst exploateringsnämnden, stadsfastighetsnämnden samt berörda verksamhetsnämnder.

Ett ställningstagande ska ske utifrån angiven inriktning för äga och hyra men bör även ta hänsyn till verksamhetslokalernas uppskattade livscykelkostnader, angivna verksamhetsbehov, givna geografiska förutsättningar samt ekonomiska konsekvenser sett utifrån ett hela staden perspektiv.