

## **Riktlinjer för förstudier**

### **Sammanhang**

Riktlinjer för förstudier är ett dokument som beskriver ett moment i Trelleborgs kommuns lokalförsörjningsprocess. Riktlinjer för förstudier är ett underdokument till Trelleborgs kommuns lokalförsörjningspolicy. Dokumentet är beslutat av kommunstyrelsen, Trelleborgs kommun eftersom det gäller för alla förvaltningar inom kommunen.

### **Syfte**

För att Trelleborgs kommun ska kunna fatta goda beslut om framtida investeringar, behöver det finnas väl underbyggda underlag inför besluten. När ett beslut är fattat på tjänstemannanivå och politisk nivå avseende vilka behovsanalyser som ska prioriteras och bli förstudier, ska en sådan tas fram för att ge kommunstyrelsen och kommunfullmäktige ett välgrundat underlag för att kunna fatta ett beslut om en investering.

Förstudien ska föregås av en behovsanalys där berörd verksamhet eller verksamheters behov ska framgå och detta dokument ligger till grund för förstudiens arbete. Oavsett vad utgångspunkten är i behovsanalysen som förstudien utgår ifrån ska förstudien ha kommunen som helhet som huvudfokus. Detta innebär att geografisk placering, ekonomiska aspekter, avvägningar i form av kvalitet, tidsaspekter och andra faktorer ska vara rimliga och acceptabla utifrån ett kommunperspektiv i första hand.

Finns det ett konkret behov ska förstudien innehålla minst ett lösningsförslag på behovet, men kan gärna innehålla flera. Förslagen ska i sådant fall ha en prioritetsordning inom förstudien. Förstudien kan också rekommendera att behovet inte genomförs om det inte kan anses vara för kommunens bästa utifrån de förutsättningar som finns.

En förstudie kan också vara ett medel för att behandla en större generell fråga inom lokalförsörjning, och därmed inte syfta till en specifik lokallösning.

### **Tillvägagångssätt**

Förstudien delas in i två delar där de grundläggande förutsättningarna går igenom i den första delen och ett vägval görs för hur förstudien ska hanteras vidare. Den andra delen ska komma med ett reellt lösningsförslag som ska prissättas om möjligt. Vid större egna byggnationer eller ombyggnationer ska det vanligen tas fram en systemhandling och undersökningar genomförs i den andra delen.

I första hand ska tekniska serviceförvaltningen utföra förstudierna utifrån en beställning från lokalstrategenheten och en förstudieledare ska utses inom teknisk serviceförvaltning för att leda förstudien. Lokalstrategenheten kan också utse andra personer inom tjänstemannaorganisationen att leda förstudier, när detta är mest lämpligt.

Förstudiedirektiv tas fram av lokalstrategienheten och utgår ifrån den behovsanalys som har gjorts tidigare. Anvisningarna bör innehålla saker som geografisk avgränsning, tidsramar och en prioritering av uppgifter.

Den som leder förstudien ska skapa en arbetsgrupp där det ska finnas åtminstone en representant från den förvaltning som utfört behovsanalysen och en representant från lokalstrategienheten. Övriga medlemmar i arbetsgruppen bestäms av förstudieledaren i samråd med lokalstrategienheten.

Inför varje förstudie ska en beslutsgrupp med tjänstemän tillskapas. Lokalstrategienheten ska ge förslag på lämplig beslutsgrupp i varje förstudie. Representanter i beslutsgruppen bör vara åtminstone:

- Ekonomidirektör, som också är ordförande i beslutsgruppen
- Representant för kommunledningsförvaltningen
- Representant för teknisk serviceförvaltning
- Representant för den förvaltning som skrivit behovsanalysen
- Representant för övriga förvaltningar som ska bedriva verksamhet i lokalerna eller som i övrigt påverkas till stor del av lokalerna.

Förstudieledaren, eller den förstudieledaren utser, är föredragande i beslutsgruppen och ska avrapportera till den. Beslutsgruppen ska fatta det slutliga beslutet om tjänstemännens förslag på åtgärdsalternativ som sedan ska presenteras i relevant politiskt forum. Vanligen fattar även beslutsgruppen ett beslut inför vilket vägval förstudien ska ta när detta är utrett. Om en systemhandling ska tas fram ska beslutsgruppen fatta beslut om detta före det arbetet påbörjas. Beslut om systemhandling för en lokallösning innebär att det är beslutsgruppens inriktning att gå vidare med. Endast undantagsvis ska mer än en systemhandling skapas i en förstudie. Systemhandlingar är förenat med högre kostnader och tar resurser i bruk.

En förstudie kan rekommenderas att avbrytas av beslutsgruppen om alla aktuella lösningar anses för dyra eller av andra anledningar är svåruppnåeliga att kunna genomföra. Förstudieledaren ska då gå vidare med behovet och vidta lämpliga åtgärder utifrån beslutsgruppens beslut. Politiken ska informeras om beslutet för slutligt beslut i frågan.

### **Krav på förstudiens innehåll**

Förstudien är indelad i två delar. Den första delen ska ansvara för de första stegen i förstudien och innefattar följande:

**I förstudiens första del** ska fyrstegsprincipen utvärderas i enlighet med kommunens lokalförsörjningspolicy. Målet är att maximera nyttjandet av befintliga lokaler och minimera nyinvesteringar i dessa och investeringar i nya lokaler.

**1. Tänk om** Det första steget handlar om att först och främst överväga organisatoriska åtgärder som kan påverka lokalbehovet, till exempel nya eller förändrade arbetssätt. Detta ska ske redan i behovsanalysen och endast granskas övergripande i förstudien.

2. **Optimera** Det andra steget innebär att genomföra åtgärder som medför ett mer effektivt utnyttjande av befintliga lokaler. Detta ska ske redan i behovsanalysen och endast granskas övergripande i förstudien.

3. **Bygg om** Vid behov genomförs det tredje steget som innebär lokalanpassningar (begränsade ombyggnationer).

4. **Bygg nytt** Det fjärde steget genomförs om behovet inte kan tillgodoses i de tre tidigare stegen. Det betyder nyinvesteringar och/eller större ombyggnadsåtgärder.

Alla steg ska belysas i någon form inom förstudien, med grund i den analys som har gjorts inom behovsanalysen. Huvudfokus inom förstudien är punkt tre och i andra hand punkt fyra.

Geografi: Minst en lämplig plats ska presenteras som förslag i den första delen. Fördelar med den platsen gentemot andra relevanta platser ska tas upp. Det ska framgå om det behövs en ny detaljplan, begränsningar i en befintlig detaljplan och andra utmaningar med platsen. En tidsram för hur lång tid det tar innan platsen är byggbar ska finnas med.

Ägande/drift: Det ska framgå vilken ägandeform förstudien rekommenderar både avseende byggnaden och verksamheten i den första delen.

Kommunens förutsättningar: Förstudien ska se över möjligheten att kunna genomföra behovet utifrån rådande bestämmelser och förutsättningar inom kommunen. Det kan gälla förutsättningar i detaljplanen, vad som är relevant i rådande styrdokument etc.

**I den andra delen** av förstudien ska ett konkret lösningsförslag tas fram. Det kan vara en inhyrning, ombyggnation, en upphandling, nyproduktion eller annan lösning som anses mest lämplig utifrån den första delens utredning. Om det rör sig om en större ombyggnation eller en nyproduktion ska lösningen innehålla en systemhandling. Undantag från detta kan bestämmas av beställaren eller av beslutsgruppen. Innan en systemhandling tas fram ska relevanta undersökningar göras. Det kan vara risker med en befintlig byggnad, markmiljöundersökning, buller, arkeologi, dagvatten eller liknande undersökningar som förstudieledaren tillsammans med arbetsgruppen bedömer som nödvändiga innan en systemhandling tas fram. Om dessa undersökningar visar på stora risker med projektet behöver detta tas upp i beslutsgruppen för ett nytt beslut innan en systemhandling påbörjas.

Förstudieledaren ansvarar för att rätt kompetens finns för att ta fram en systemhandling. Efter att systemhandlingen är framtagen ska den andra delen av förstudien även ta fram:

Ekonomi: En övergripande kostnadsbild ska vara kalkylerad om lösningsförslaget avser en byggnation i egen regi. Den ska innehålla en väl underbyggd kalkyl för kapitalkostnaden för byggnationen, indelad i byggkostnad, tänkt projekteringskostnad, kostnader för infrastruktur som exempel. En systemhandling ska vanligtvis tas fram för att det ekonomiska underlaget ska kunna räknas fram utifrån ett genomarbetat underlag.

Vid egen byggnation ska en hyreskostnad tas fram som ska vara uppdelad efter aktuell hyresmodell som underlag för kostnader för den/de förvaltning/förvaltningar som ska ha verksamhet i byggnaden.

Vid extern inhyrning ska en hyreskostnad uppskattas utifrån bästa förutsättningar om inte en faktisk kostnad finns att uppge. Det kan ske genom omvärldsbevakning, referensobjekt eller en uppskattning.

Verksamhetskostnader som personalkostnader, kostnader för möbler etc, ingår inte i förstudien utan det får berörda verksamheter själva ta upp i sina äskanden.

Entreprenad: Vilken typ av entreprenadform som förordas ska presenteras och motiveras för att visa vilket engagemang som förväntas av kommunen under projektering och byggnation.

## **Finansiering**

Lokalstrategienheten har årliga medel för att finansiera förstudier. Dessa täcker inte kostnader för framtagande av systemhandlingar. Lokalstrategienheten gör en initial budget efter att det är beslutat om vilka förstudier som ska genomföras och fördelar befintliga förstudiemedel mellan dem.

Systemhandling kan göras direkt när det finns beslut om sådan inom en förstudie. Om det blir ett byggprojekt av systemhandlingen finansieras den genom investeringsmedel som beviljas i budgeten genom beslut i kommunfullmäktige. Om förstudien inte går vidare och blir något projekt men en systemhandling är framtagen, finansieras detta genom finanssen. På så vis tar finanssen risken för kostnader för systemhandlingen, utan att pengar behöver äskas separat för en systemhandling.

Vid större förstudier bör en egen finansiering tillskapas genom att den får en separat budgetpost i budgeten och tilldelas medel på det viset. Lokalstrategienheten ansvarar för att ta upp denna post i budgeten.

## **Ramprogram och funktionsprogram**

Förstudien ska arbeta utifrån gällande ramprogram, funktionsprogram och andra beslutade dokument med samma typ av innehåll i den mån de finns. Avvikelser från ramprogram och funktionsprogram måste presenteras och motiveras i förstudien. Initierande förvaltningspunkter ska finnas med i förstudien.