



# Riktlinje för behovsanalys - mall

## Syfte

Behovsanalysen är den första delprocessen i lokalförsörjningsprocessen och syftar till att lyfta fram ett lokalbehov. Lokalbehovet måste vara av större karaktär, som en nybyggnation, större ombyggnation eller liknande som ligger utanför fastighetsenhetens normala ansvarsuppdrag. Två olika huvudorsaker till lokalbehov finns, där den ena i huvudsak avser nya platser och den andra i huvudsak avser ett utbyte av platser. Lokalbehoven kan initieras på både politiskt- och tjänstemannainitiativ, men själva arbetet med behovsanalysen ägs och utarbetas inom en specifik förvaltning. Normalt den förvaltning vars verksamhet har behovet av lokalerna.

Behovsanalysen ska redogöra för varför behovet uppstår och hur behovet ser ut och vilka ekonomiska konsekvenser det får för den förvaltning som gör behovsanalysen, till viss mån. Lokalbehovet kan ha flera olika orsaker och behovsanalyserna kan därför se olika ut. Genom denna riktlinje är målet att få fram mer homogena behovstexter från olika förvaltningar och därmed kunna jämföra dessa bättre vid en prioritering mellan lokalbehoven. Riktlinjen är också till för att lokalbehoven som presenteras ska vara välgrundade och hålla en viss kvalitet inför att de så småningom kan komma att generera investeringsmedel för en byggnation som kommer att belasta kommunens finanser under många år.

## Tillvägagångssätt

Behovsanalysen består av en analysdel som bygger på förvaltningens behov av nya lokaler utifrån antal platser och/eller en förändring av befintliga lokaler utifrån brister i dessa. Behovsanalysen ska också innehålla en beskrivning av vad det nya lokalbehovet behöver innehålla för att behovet ska kunna tillgodoses. En fastställd mall finns som en del av denna riktlinje för att underlätta arbetet, vilken ska användas men den kan kompletteras med en fristående analys om ansvarig förvaltning så önskar.

Trelleborgs kommuns lokalförsörjning bygger på fyrstegsprincipen:

1. **Tänk om** Det första steget handlar om att först och främst överväga organisatoriska åtgärder som kan påverka lokalbehovet, till exempel nya arbetssätt.



## TRELLEBORGS KOMMUN

2. **Optimera** Det andra steget innebär att genomföra åtgärder som medför ett mer effektivt utnyttjande av befintliga lokaler.
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.

Förvaltningen ska inom en behovsanalys utvärdera behovet genom fyrstegsprincipen för att i möjligaste mån undvika nyinvesteringar utan istället maximera effekten av kommunens befintliga lokalbestånd. Förvaltningen ansvarar ensamt för en analys av punkt 1, *tänk om*, men ska även göra en översiktlig analys av punkt 2, *optimera* och punkt 3, *bygg om*. Endast när förvaltningen utan framgång har belyst dessa frågeställningar kan det bli aktuellt med någon form av investering.

Behovsanalysen som ska presenteras i lokalrevisionen ska innehålla olika fakta beroende på orsaken till behovet av lokaler. Två olika huvudorsaker till lokalbehov finns, där den ena i huvudsak avser nya platser och den andra i huvudsak avser ett utbyte av platser.

Behov om **nya platser** kan uppstå av flera orsaker men i slutändan handlar dessa behov om att den befintliga kapacitet som finns är lägre än antalet platser verksamheten behöver. Som exempel kan det bero på att fler personer i kommunen inom ett verksamhetsområde behöver hanteras än tidigare, tex genom inflyttning. Det kan bero på att den befintliga kapaciteten minskar, tex att en lokal inte kan användas på grund av dess tekniska status eller att något lagkrav förhindrar aktuell verksamhet i den.

För nya platser ska en gedigen analys av befolkningsprognosen göras. Analysen ska göras över en period om 15 år och visa när brytpunkten för att fler platser måste vara på plats och hur många dessa måste vara. Analysen ska också se om det under denna 15 års period kommer att behövas ytterligare platser inom verksamhetsområdet. Avser platserna ett avgränsat geografiskt område, ska analysen bara göras inom det området. Kommunens befolkningsprognos har olika delområden som ska användas avseende avgränsningen och den ska avse ett eller flera områden som definieras i befolkningsprognosen. Anser förvaltningen att platserna inte går att beräkna utifrån befolkningsprognosen, ska detta motiveras. Det kan till exempel bero på att aktuell grupp med lokalbehov varierar kraftigt från år till år då det bara rör en liten del av befolkningen som barn med behov av särskoleplats eller LSS. I sådant fall ska statistik presenteras och motiveras för den aktuella gruppen, genom en relevant översyn av tex.



## TRELLEBORGS KOMMUN

kösystem eller liknande.

Initierande förvaltning ska göra en beräkning av hur mycket personal och annat verksamhetsrelaterat som kommer att behövas för att driva den nya verksamheten. Detta ska kostnadsberäknas och finnas med i behovsanalysen som en årlig driftskostnad.

Vid alternativet att förvaltningen vill **byta ut** platser ska ytterligare åtgärder vidtas. De lokaler som verksamheten ska gå ur ska listas och en redogörelse för hur många platser som försvinner ska tas fram, och vad dessa lokaler kostar i driftspengar, per separat verksamhet, ska tas fram av initierande förvaltning. Initierande förvaltning ska beräkna potentiella minskningar i kostnader på grund av att/om de lokaler som de går ur inte är maximalt effektiva utifrån verksamhetens perspektiv. Verksamhetens fördelar med att komma in i nya lokaler ska listas och motiveras. Det innebär i praktiken att de befintliga lokalerna behöver gås igenom och utvärderas utifrån vilka punkter de inte passar verksamheten.

Förvaltningen gör även en analys av befolkningsprognosen och relevant annan planerad byggnation inom aktuellt geografiskt område (tex en stadsdel eller specifik landsbygd) inom närmaste 15-års period, för att se att platserna fortsatt behövs eller behöver utökas i antal.



# TRELLEBORGS KOMMUN

## Riktlinje för behovsanalys - mall

Verksamhet:

Datum:

Handläggare:

### 1. Behovsbeskrivning

Beskriv behovet och dess uppkomst. Varför har behovet uppkommit? Varför är en förändring nödvändig? Hur länge har behovet funnits eller när beräknas det uppkomma? Hur lång tid beräknas behovet kvarstå?

Fyrstegsprincipen som finns i riktlinjen ska testas. (*Tänk om/Optimera/Bygg om/Bygg nytt*) Skriv utfallet av detta.

### 2. Befolkningsprognos

Hur kopplas befolkningsprognosen till behovet? Analysen ska göras över en period om 15 år och visa när brytpunkten för behovet sker. Exempelvis när fler platser måste vara på plats och hur många dessa måste vara. Analysen ska också visa om behovet under denna 15 års period kommer att, ytterligare, behöva utökas inom verksamhetsområdet. Avser behovet ett avgränsat geografiskt område, ska analysen bara göras inom det området. Anser ni att behovet inte går att beräkna utifrån befolkningsprognosen, ska detta motiveras.

### 3. Verksamhetens mål

Vilka av verksamhetens mål påverkar lokalbehovet? Har några mål förändrats som påverkar lokalbehoven?

### 4. Verksamhetsbeskrivning

Presentera bakomliggande fakta om verksamheten och beskriv vilken form av lokaler som behövs utifrån detta. Vilka personer riktar verksamheten sig till? Vilken typ av verksamhet bedrivs? Nuvarande arbetssätt? Antal personer eller objekt i lokalerna?

### 5. Behov för verksamheten

Det kan avse specifika inriktningar, lagkrav eller liknande. Det ska framgå varför en viss sorts lokaler är aktuella, framförallt om verksamheten har olika lokaltyper att verka i. Ange exempelvis antal elever, platser, enheter, etc.



## TRELLEBORGS KOMMUN

### 6. Verksamhetsspecifika behov

Här beskrivs fysiska funktioner och krav som har bäring på lokalen och dess utformning, och som är specifika för verksamheten.

Funktionerna kan exempelvis vara helt avgörande för att verksamheten ska fungera.

Här avses funktioner som går utanför det som normalt sett inryms i enklare lokaler. Exempel; maskiner (ex tryckluft), speciella rumstyper (rum med reträttväg, handikapps-anpassning, slöjdsal), teknisk utrustning (hiss, server, ljud/ljus-anläggning), större hjälpmedel (patientlyft), fasta inventarier (dokumentskåp, kassaskåp), etc.

Finns redan framarbetade ramprogram, funktionsprogram eller liknande kan dessa läggas som en bilaga till behovsanalysen. Ingen ytterligare beskrivning behövs då under denna punkt.

### 7. Avyttring av lokaler

Bedrivs verksamhet i någon lokal som planeras att lämnas? Finns det andra verksamheter i samma byggnad som kan komma att påverkas? På vilket sätt kan de påverkas? Ex daglig verksamhet som bedrivs i samma byggnad som ett boende.

De lokaler som verksamheten ska gå ur listas och en redogörelse för hur exempelvis många platser som försvinner ska tas fram. Även vad dessa lokaler kostar i driftspengar, per separat verksamhet, ska tas fram av initierande förvaltning. Initierande förvaltning ska beräkna potentiella minskningar i kostnader på grund av att/om de lokaler som de går ur inte är maximalt effektiva. Verksamhetens fördelar med att komma in i bättre anpassade lokaler ska listas och motiveras.

### 8. Konsekvensbeskrivning

Vilka blir konsekvenserna om behovet inte uppfylls alternativt uppfylls för sent? Exempel på detta kan vara viten, sämre kvalitet, risk för brister i arbetet, svårighet att uppfylla lagkrav, etc.

Om möjligt ska konsekvenserna prissättas som en årlig kostnad. Initierande förvaltning ska göra en konsekvensanalys för sin förvaltning av tillskottet av lokalerna.

### 9. Ekonomi

Om verksamheten byter lokaler kan det ge följd effekter på andra delar, såsom kostbehov, utökning av antal enheter, effektivisering av personal, förändring i antal chefer etc.

Helhetsbilden för förvaltningen måste konsekvensanalyseras och beräknas ur en kostnadskalkyl.

Vilka ekonomiska konsekvenser kan identifieras? Vad blir skillnaden i driftskostnader av verksamheten i dagsläget respektive vid ett eventuellt byte av lokalerna. För de fall det endast är aktuellt med



# TRELLEBORGS KOMMUN

tillkommande lokaler görs beräkning enbart på detta. Lokalernas hyra ska ej tas med i beräkningen utan kalkylen avser enbart kostnader för verksamhetens drift. Detta ska redovisas som en årlig driftskostnad i behovsanalysen.

Hur tänker sig verksamheten att en ev högre driftskostnad ska finansieras? Finns avsatta medel? Investeringsbeslut? Nämndbeslut?

## **10. Övriga upplysningar**

Finns krav eller önskemål om placering? Finns begränsningar?