



Kommunstyrelsen

# Riktlinje för investeringsprocessen för ny-, om- och tillbyggnad av lokaler

Beslutat datum:	2025-09-15 § 124
Gäller från datum:	2025-09-26
Beslutat av:	Kommunstyrelsen
Ansvarig:	Kommunstyrelsen, avdelningen för ekonomi- och verksamhetsstyrning
Diarienummer:	KS 2025-00495
Giltighetstid:	Tills vidare
Ersätter tidigare beslut:	KS 2022-06-15 § 119



## **Styrdokument i Haninge kommun**

### **Program – antas av kommunfullmäktige**

Ett program anger den politiska viljeinriktningen inom ett särskilt prioriterat område och fastställer, på strategisk nivå, strategier för hur viljeinriktningen inom området ska förverkligas. Antalet program ska vara begränsat. Program ska ha en giltighetstid.

### **Policy – antas av kommunfullmäktige**

En policy uttrycker politikens värdegrund och förhållningssätt. Policyer talar om vad kommunen vill uppnå inom ett specifikt område, men tar inte ställning till utförande eller metoder. Policyer ska ha en giltighetstid.

### **Strategi – antas av kommunstyrelsen eller nämnd**

En strategi anger strategiska åtgärder för den politiska viljeinriktningen. Strategier kan ange vem som ansvarar för att åtgärder genomförs, när de ska vara genomförda samt vilka prioriteringar som ska göras. Strategier ska ha en giltighetstid.

### **Riktlinje – antas av kommunstyrelsen eller nämnd**

En riktlinje anger ramar för handlingsutrymmet i en viss fråga och säkerställer korrekthet och kvalitet. Riktlinjer preciserar hur andra styrdokument eller lagstiftning ska uppnås. Riktlinjer behöver inte ha en giltighetstid.

### **Anvisning/rutin – antas av ansvarig direktör/chef**

En anvisning eller rutin verkställer politisk vilja eller lagstiftning genom att konkret ange hur uppgifter ska göras. De besvarar ofta frågor om vad, när, var, hur och av vem. Kommundirektör fattar beslut om anvisningar och rutiner som riktar sig till hela koncernen. Anvisningar och rutiner behöver inte ha en giltighetstid.

## Innehåll

Bakgrund och syfte .....	4
Investeringsprocess för lokalprojekt .....	4
Tillämpning av investeringsprocessen.....	6
Ansvarsfördelning .....	6

## Bakgrund och syfte

I enlighet med Haninge kommuns policy för lokalförsörjning ansvarar kommunstyrelsen för styrning och samordning av kommunens lokalförsörjning. I detta ansvar ingår att övergripande ansvara för investeringsprocessen vid ny-, tillbyggnad- och ombyggnad av lokaler.

Denna riktlinje syftar till att, utifrån lokalförsörjningspolicyn, beskriva investeringsprocessen för ny-, till-, och ombyggnad av lokaler i Haninge kommun samt ansvarsfördelningen inom kommunkoncernen.

Ett lokalprojekt utgörs av en ny-, till- eller ombyggnation av lokaler för den kommunala verksamheten, som initieras till följd av antingen att en verksamhet har ett ökat eller förändrat lokalbehov eller av att reinvesteringar behöver genomföras i fastigheten.

## Investeringsprocess för lokalprojekt

Investeringsprocessen för ny-, till- och ombyggnation av lokaler består av tre faser; förstudiefas, projekteringsfas och genomförandefas.

### Förstudiefas

Processen initieras genom att ett investeringsbeslut om ny-, tillbyggnad eller ombyggnad av lokal fattas av kommunfullmäktige i Mål och budget. Utifrån kommunfullmäktiges beslut tar kommunstyrelsen genom kommunstyrelseförvaltningen initiativ till att genomföra en förstudie.

I förstudiefasen ingår att ta fram ett lokal- och funktionsprogram och att klargöra andra nödvändiga förutsättningar för projektet. Lokal- och funktionsprogrammet ska utgöra en beskrivning av vilka funktioner som behövs för att uppfylla verksamhetens behov. En övergripande kostnadsuppskattning för investering och drift baserat på lokal- och funktionsprogrammet ska också tas fram under förstudiefasen.

Verksamhetsförvaltningen ansvarar för framtagandet av lokal- och funktionsprogrammet med stöd av kommunstyrelseförvaltningen och Tornberget Fastighetsförvaltning AB. Tornberget Fastighetsförvaltning AB ansvarar för att ta fram en övergripande kostnadsuppskattning för projektet.

Det färdiga lokal- och funktionsprogrammet med kostnadsuppskattningen ska redovisas till och godkännas av den nämnd som är ansvarig för den avsedda verksamheten. I samband med godkännandet ger nämnden delegation till

ansvarig förvaltningschef att besluta om mindre förändringar i lokal- och funktionsprogrammet. Vid väsentliga avvikelser under den fortsatta planeringen ska lokal- och funktionsprogrammet återigen underställas ansvarig verksamhetsnämnd för beslut.

### **Projekteringsfas**

Efter beslut om lokal- och funktionsprogrammet av ansvarig verksamhetsnämnd påbörjas projekteringsfasen. I projekteringsfasens första del, förprojekteringen, tydliggörs projektets funktion, omfattning, utformning och tekniska lösningar utifrån lokal- och funktionsprogrammet och en projektkalkyl tas fram. Förprojekteringen ska resultera i en systemhandling.

I projekteringsfasens andra del, projekteringen, sker en fördjupning av förprojekteringsunderlaget. Projekteringen ska resultera i en bygghandling.

Tornberget Fastighetsförvaltning AB ansvarar för projekteringsfasen efter beställning från kommunstyrelseförvaltningen. Under projekteringsfasen ska regelbundna avstämningar av projektets status ske mellan Tornbergets Fastighetsförvaltning AB och kommunstyrelseförvaltningen. Ansvarig verksamhetsförvaltning medverkar som sakkunnig i verksamhetsfrågor under hela projekteringsfasen.

Projekteringen ska leda fram till ett beslutsunderlag, som ska ligga till grund för att ett genomförandebeslut ska kunna fattas. Beslutsunderlaget ska redogöra för lokalprojektet i sin helhet inklusive slutlig projektkalkyl, tidplan och övriga genomförandefrågor.

Beslut om genomförande om investeringar i ny-, till- och ombyggnad av lokaler över 20 miljoner kronor beslutas av kommunstyrelsen utifrån avsatta investeringsmedel i Mål och budget. Beslut om genomförande av investeringar i ny-, till- och ombyggnad av lokaler upp till 20 miljoner kronor fattas av kommundirektören utifrån avsatta investeringsmedel i Mål och budget.

Reinvesteringsbeslut utifrån avsatta investeringsmedel i Mål och budget fattas av Tornberget Fastighetsförvaltnings AB.

### **Genomförandefas**

Efter genomförandebeslutet inleds genomförandefasen som innebär att byggnadsentreprenaden för genomförandet av lokalprojektet startas i gång.

Tornberget Fastighetsförvaltning AB ansvarar för projektets genomförande. Under projektet redovisar Tornbergets Fastighetsförvaltning AB regelbundet projektets status, ekonomi och tidplan till kommunstyrelseförvaltningen.

Avrapportering till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige av pågående projekt sker i samband med delårsrapporter och årsredovisning.

Efter lokalprojektets färdigställande överlämnas lokalprojektet till kommunstyrelseförvaltningen som i nästa steg överlämnar lokalerna till den nämnd som är hyresgäst. Kommunstyrelseförvaltningen tar fram en ekonomisk slutredovisning av lokalprojektet till kommunstyrelsen.

## **Tillämpning av investeringsprocessen**

Samtliga investeringar som genomförs i lokaler ska ingå i kommunens Mål och budget som beslutas av kommunfullmäktige. Beroende på omfattningen av lokalprojektet kan investeringsprocessens olika faser hanteras på olika sätt. Vid större fleråriga lokalprojekt såsom nybyggnation av skolor, särskilda boenden för äldre eller idrottsanläggningar genomförs faserna stegvis. Vid mindre lokalprojekt såsom nybyggnation av förskolor eller LSS-boenden eller om- och tillbyggnad av befintliga lokaler kan förstudie- och projekteringsfaserna ske parallellt för att effektivisera processen.

## **Ansvarsfördelning**

Kommunfullmäktige beslutar årligen om Mål och budget, som lägger fast inriktning och avsätter investeringsmedel för ny-, till-, och ombyggnad av lokalprojekt samt för reinvesteringar i fastigheter.

Utifrån kommunfullmäktiges inriktning och avsatta investeringsmedel för olika lokalprojekt fattar kommunstyrelsen genomförandebeslut för investeringar över 20 miljoner efter genomgången planeringsprocess. Kommunstyrelsen ansvarar för att följa upp att investeringsprojekten håller sig inom tilldelad budget och beslutar om åtgärder vid större avvikelser.

Utifrån kommunfullmäktiges inriktning och avsatta investeringsmedel ansvarar verksamhetsnämnderna för att godkänna lokal- och funktionsprogram som ligger till grund för den fortsatta planeringen.

Kommunstyrelseförvaltningen har, utifrån kommunstyrelsens uppdrag, det övergripande ansvaret för att tillse att investeringsprojekten startas, genomförs och följs upp i enlighet med kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens fattade beslut. Tornberget Fastighetsförvaltnings AB ansvarar för att genomföra reinvesteringar i det befintliga fastighetsbeståndet utifrån avsatta investeringsmedel i Mål och budget.

Inom ramen för investeringsprocessen ansvarar kommunstyrelseförvaltningens strategiska lokalfunktion för samordning av förstudieskedet samt för beställning av projekteringsfasen och genomförandefasen av Tornbergets Fastighetsförvaltning AB. Tornberget Fastighetsförvaltning AB ansvarar som byggherre för projekterings- och genomförandefasen. Berörd verksamhetsförvaltning medverkar som sakkunnig i verksamhetsfrågor i projekterings- och genomförandefasen.

Om detaljplanering krävs för att möjliggöra ny-, till- eller ombyggnad av lokal ansvarar kommunstyrelseförvaltningen, planfunktion, för genomförandet av planarbetet efter beställning av Tornberget Fastighetsförvaltning AB. Samordning ska ske med kommunstyrelseförvaltningens strategiska lokalfunktion.