



LANDSTINGET BLEKINGE



Riktlinjer för fastighetsförvaltning

Landstingsservice
Augusti 2017



LANDSTINGET BLEKINGE

Dokumentnamn: Riktlinjer för fastighetsförvaltning	Dokumentidentifikation: 2017/01067
Arbetsmaterial/förslag	Utfärdat av: Per Johansson
Godkänt datum: För förvaltningen: Landstingsservice	Version: 1 Nästa revisionsdatum

Innehållsförteckning

1.	Inledning.....	4
1.1.	Syfte.....	4
1.2.	Omfattning och ansvarsfördelning.....	4
2.	Tillämpning av fastighetsstrategiska riktlinjer	4
2.1.	Ägande av fastigheter.....	4
2.2.	Fastighetsinvesteringar.....	4
2.3.	Hyra.....	5
2.4.	Uthyrning av egna lokaler	5
2.5.	Verksamheternas behov av ändamålsenliga lokaler.....	5
2.6.	Miljö och hållbarhet	5
2.7.	Underhållsstrategi och underhållsplaner.....	5
2.8.	Landstingsövergripande strategisk lokalförsörjning,	5
2.9.	Inomhusmiljö.	5
3.	Regelverk vid tvingande flytt	6
4.	Försäkringar	6
5.	Nyckeltal.....	6
6.	Fastighetsinformation	6

1. Inledning

Dessa riktlinjer som tillsammans med den av Landstingsfullmäktige fastställda policyn för fastighetsförvaltning ger en heltäckande beskrivning över de styrprinciper som skall gälla för ägande, förvaltning och investering i fastigheter inom Landstinget Blekinge.

1.1. Syfte

Riktlinjer för landstingets fastighetsförvaltning syftar till att:

- tillhandahålla ändamålsenliga, kostnadseffektiva och hälsofrämjande lokaler.
- säkerställa en aktiv strategisk planering för lokalförsörjning
- säkerställa att landstingets miljö- och hållbarhetsplan följs.
- förvalta och utveckla regionens fastighetsinnehav på ett professionellt och affärsmässigt sätt
- utveckla, försälja eller förvärva fastigheter utifrån landstingets strategier för framtidens hälso- och sjukvård samt långsiktiga lokal- och investeringsbehov
- förvaltning av regionens fastigheter ska vara självfinansierad genom att hyresintäkterna skall täcka kostnader för drift, underhåll avskrivningar och kapital.
- samverka med andra fastighetsaktörer, i första hand kommuner, landsting och regioner

1.2. Omfattning och ansvarsfördelning

Dessa riktlinjer omfattar samtliga fastigheter ägda av Landstinget Blekinge.

Landstingsfullmäktige beslutar om köp och försäljning av fastigheter.

Landstingsstyrelsen har ansvaret för förvaltningen av egendomen. Med förvaltningsansvaret följer ett lagreglerat ägaransvar.

Landstingsstyrelsen har ett byggherreansvar i samband med nybyggnader och ombyggnader.

Landstingsstyrelsen kan delegera fastighetsägar- och byggherreansvaret, till den som har avdelade resurser med kompetens att sköta dessa uppgifter:

Uppdraget att genomföra och ansvara för alla former av förhyrning, ny och ombyggnationer, fastighetsförvaltning, fastighetsdrift åvilar landstingsservice.

2. Tillämpning av fastighetsstrategiska riktlinjer

2.1. Ägande av fastigheter

Landstinget ska av verksamhetsmässiga och ekonomiska skäl i första hand äga byggnader i vilka större investeringar gjorts i syfte att specialanpassa lokalerna för landstingets verksamhet, t.ex. sjukhus, vårdcentraler och tekniska lokaler.

2.2. Fastighetsinvesteringar.

Landstingets fastighetsinvesteringar ska motiveras utifrån verksamheternas behov. Varje enskilt investeringsprojekt ska tas på väl underbyggda beslutsunderlag som visar att landstingets verksamhet har ett långsiktigt lokalbehov, klarar av att bära de ökade framtida drift-, och underhålls- samt kapitalkostnaderna.

2.3. Hyra

Landstinget kan hyra lokaler för verksamheter med tillfälliga behov eller att lokalerna behövs för strategisk placering, eller där förhyring är mest ekonomiskt fördelaktigt.

2.4. Uthyrning av egna lokaler

Uthyrning av egna lokaler får ske till externa verksamheter när dessa inte behövs av landstingets egna verksamheter. Hyresintäkterna ska då täcka landstingets samtliga kostnader

2.5. Verksamheternas behov av ändamålsenliga lokaler

Landstinget ska tillgodose verksamheternas behov av ändamålsenliga lokaler med hög kvalitet till långsiktigt lägsta möjliga kostnad.

Vid förändrat lokalbehov ska effektivisering av befintliga lokaler väljas i första hand vilket eventuellt kan kräva ombyggnad och/eller tillbyggnad. Nybyggnation ska endast ske när det finns ett stadigvarande och långsiktigt behov av nya lokaler och där andra alternativ kan uteslutas.

2.6. Miljö och hållbarhet

Landstinget ska i samband med nybyggnation, ombyggnation eller renovering av lokalbeståndet bygga energi- och resurssnålt och med låg livscykelkostnad och följa besluta de policys och riktlinjer för nybyggnationer där sådan finns.

I alla landstingets lokaler ska ett effektivt energiutnyttjande eftersträvas. Landstingets miljö- och hållbarhetsplan samt energihandlingsplan ska följas.

2.7. Underhållsstrategi och underhållsplaner.

Landstingets fastigheter skall förvaltas och underhållas så att fastigheternas värde och brukbarhet upprätthålls på lång sikt.

En underhållsstrategi ska finnas för landstingets lokaler med tydliga och realistiska underhållsplaner samt åtgärdsplaner innehållande risk- och konsekvensanalyser för underhåll som ej tillgodosetts.

2.8. Landstingsövergripande strategisk lokalförsörjning.

En landstingsövergripande strategisk lokalförsörjningsplan ska finnas på både kort och lång sikt.

2.9. Inomhusmiljö.

- De som utför underhåll och fastighetsskötsel ska ha god kunskap om ventilations- och värmesystem, och hur de ska kontrolleras och justeras för bästa effektivitet. Samt kunskap om andra relevanta områden som påverkar lokalens inomhusmiljö.
- Rutiner ska finnas för regelbunden kontroll av ventilationens funktion som innefattar ventilationens effektivitet i förhållande till lokalernas användning.
- Rutiner ska finnas som säkerställer att den som är verksamhetsansvarig för den verksamhet som nyttjar lokalerna har kännedom om ventilationssystemets funktion och om hur de är dimensionerade i förhållande till lokalernas användningssätt.
- Verksamhetsansvarig ska meddela fastighetsägaren de verksamhetsförändringar som kan komma att påverka inomhusmiljön.

- Vid planering och förändring av verksamheten ska hänsyn tas till inomhusmiljöaspekter och lokalanpassning. Verksamheten ska också anpassas till lokalernas förutsättningar.

3. Regelverk vid tvingande flytt

För ett optimalt och effektivt lokalutnyttjande kan en situation uppstå en hyresgäst uppmanas att flytta till andra lokaler. Det kan t.ex. avse följande:

- Fastighet ska säljas
- Byggnad är uttjänt och ska rivas
- Lokalerna har sådan brister att verksamhet inte kan bedrivas vidare (tex. byggrelaterad ohälsa)
- Att minska vakansgraden
- Att tillgodose behov för annan verksamhet

Förutom ett effektivt lokalutnyttjande ska även hänsyn tas till konsekvenser för såväl den avflyttande som den inflyttande verksamheten samt koncernnyttan ur såväl verksamhetssynpunkt som ur ett ekonomiskt helhetsperspektiv. Samråd ska ske med hyresgästen så snart likvärdiga lokaler finns tillgängliga..

4. Försäkringar

Landstingets fastigheter ska vara fullvärdesförsäkrade med rimliga självriskbelopp.

5. Nyckeltal

För att säkerställa att Landstinget Blekinge bedriver en effektiv fastighetsförvaltning ska särskilda nyckeltal tas fram och redovisas vid bokslut.

- PU/m²: PU-drift och FTI (fastighetstekniska investeringar) - Redovisas vid årsbokslut
- Mediaförbrukning/m²: – Redovisas vid årsbokslut
- Lokalyta/invånare: - Redovisas vid årsbokslut
- Genomsnittlig hyra/m²: snittvärde i hela fastighetsbeståndet- Redovisas vid årsbokslut
- Yta/per förvaltning: - Redovisas vid årsbokslut

6. Fastighetsinformation

Landstinget ska säkerställa att korrekt förvaltningsinformation förvaltas i en informationsmodell. Informationsmodellen ska täcka fastighetens hela livscykel och de processer och IT-stöd som krävs. Modellen ska även innehålla verksamhetsstödande information