

KS/2026:127

KS § 66**Strategi för fastigheter i Gagnefs kommun****Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Anta ”Strategi för fastigheter i Gagnefs kommun”.

Motivering till beslut

Gagnefs kommun ansvarar för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler som stödjer kommunens verksamheter på ett effektivt, hållbart och ekonomiskt ansvarsfullt sätt. Lokaler och fastigheter utgör en betydande kostnad och är samtidigt avgörande för verksamheternas kvalitet.

För att säkerställa en långsiktig och samordnad utveckling av kommunens fastighetsbestånd krävs en tydlig inriktning. Fastighetsstrategin anger kommunens övergripande vägval och prioriteringar för ägande, utveckling och förvaltning av fastigheter.

Ärendebeskrivning

Kommunen saknar i dagsläget en samlad och övergripande strategisk inriktning för arbetet med fastigheter.

Kommunstyrelsen har tidigare, i samband med yttrande över revisionsrapporten *Granskning av lokalförsörjning skolan* (KS/2024:17 § 45), ställt sig bakom rekommendationer om att ta fram kommunövergripande strategier, mål och riktlinjer för lokalförsörjningsarbetet.

För att skapa förutsättningar för en strategisk och långsiktig hantering har ett förslag till fastighetsstrategi tagits fram. Strategin anger övergripande mål, inriktning och prioriteringar för kommunens fastighetsbestånd och utgör ett stöd vid beslut om investeringar, utveckling och avveckling.

Arbetet med fastighetsstrategin är en del av det utvecklingsarbete där kommunen omhändertar de rekommendationer som lämnats i revisionsrapporten.

Bedömning

Fastighetsstrategin bidrar till ett effektivt och långsiktigt hållbart nyttjande av kommunens fastighetsbestånd samt skapar bättre förutsättningar för strategiska beslut.

Finansiering

Finansiering av arbetet sker inom befintliga ekonomiska ramar. Det operativa utvecklingsarbetet samordnas inom tekniska avdelningen. Berörda förvaltningar och verksamheter deltar genom representanter i lokalstyrgruppen och lokalgruppen.

Måluppfyllelse

Fastighetsstrategin bidrar till ökad måluppfyllelse genom att tydliggöra kommunens långsiktiga inriktning för fastighetsbeståndet. Detta skapar bättre förutsättningar för planering, prioritering och resurseffektiv hantering av fastigheter.

Tillsammans med riktlinjen för lokalförsörjning och lokalstrategin, som också tagits fram för godkännande, skapas en sammanhållen struktur för styrning av kommunens fastighets- och lokalförsörjningsarbete. Strategin ger en övergripande riktning som kompletterar riktlinjens arbetssätt och bidrar till ett långsiktigt och hållbart beslutsfattande.

Fastighetsstrategin ska följas upp inom ramen för lokalförsörjningsarbetet och revideras vid behov, minst en gång per mandatperiod.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, kommunstyrelsens förvaltning, 2026-04-21, 2 sidor.
Strategi för fastigheter i Gagnefs kommun, 4 sidor.

Tidigare beslut

KS 240322 § 45, dnr KS/2024:17

Protokollsutdrag

Kommunfullmäktige

Strategi för fastigheter i Gagnefs kommun

Beslutsinstans	Beslutsdatum, paragraf	Diarienummer
Kommunfullmäktige	2026-06-15, § x	KS/2026:127
Beredningsorgan	Beslutsdatum, paragraf	Diarienummer
Kommunstyrelsen	2026-05-26, § x	KS/2026:127
Dokumenttyp	Revideras	Handläggare
Strategi		Fastighetsstrateg

Innehållsförteckning

1. Syfte och mål.....	3
2. Omfattning och avgränsning.....	3
3. Grundläggande strategiska principer.....	3
4. Strategiskt och icke-strategiskt fastighetsbestånd.....	3
4.1 Strategiskt fastighetsbestånd.....	3
4.2 Icke-strategiskt fastighetsbestånd.....	4
5. Äga eller hyra.....	4
6. Underhåll och värdebevarande.....	4
7. Hållbarhet och energieffektivitet.....	4
8. Uppföljning och utveckling.....	4

1. Syfte och mål

Fastighetsstrategin ska ge en långsiktig och samlad inriktning för hur kommunens fastigheter ska ägas, utvecklas, användas och avvecklas. Strategin ska säkerställa att kommunens lokaler stödjer verksamheternas behov på ett kostnadseffektivt, hållbart och ändamålsenligt sätt.

Målet är att:

- säkerställa tillgång till rätt lokaler för kommunens verksamheter
- minska långsiktiga kostnader och ekonomiska risker
- skapa ett flexibelt och ändamålsenligt fastighetsbestånd
- bidra till kommunens sociala och miljömässiga hållbarhetsmål

2. Omfattning och avgränsning

Med fastighet avses i denna strategi den del av kommunens fastighetsbestånd som utgörs av verksamhetslokaler, anläggningar och bostäder. Strategin omfattar inte allmän platsmark, vattenområde eller övriga marktyper.

3. Grundläggande strategiska principer

Kommunens fastighetsförvaltning ska utgå från följande principer:

- fastighetsbeståndet ska i första hand stödja kommunens verksamheter
- fastigheter ska betraktas ur ett livscykelperspektiv där investering, drift och underhåll vägs samman
- befintliga lokaler ska nyttjas, anpassas och samutnyttjas innan nyanskaffning övervägs
- fastighetsbeståndet ska vara så flexibelt som möjligt för att kunna anpassas över tid
- beslut om fastigheter ska bidra till långsiktig ekonomisk stabilitet

4. Strategiskt och icke-strategiskt fastighetsbestånd

4.1 Strategiskt fastighetsbestånd

Det strategiska fastighetsbeståndet omfattar fastigheter som är avgörande för kommunens verksamheter eller långsiktiga utveckling.

Exempel på kriterier:

- fastigheter som krävs för lagstadgad verksamhet
- fastigheter som är av principiell vikt
- lokaler som är svåra eller kostsamma att ersätta
- fastigheter med lång teknisk livslängd och stabil efterfrågan

För dessa fastigheter ska kommunen som huvudregel:

- äga fastigheten
- planera långsiktigt underhåll och utveckling
- säkerställa god teknisk och funktionell standard

4.2 Icke-strategiskt fastighetsbestånd

Icke-strategiska fastigheter är lokaler som inte är avgörande för kommunens långsiktiga uppdrag.

Exempel på kännetecknen:

- tillfälliga behov
- verksamheter som kan lokaliseras om
- fastigheter med låg nyttjandegrad eller höga kostnader

För dessa fastigheter ska kommunen löpande pröva:

- samutnyttjande
- uthyrning
- försäljning eller annan avveckling

5. Äga eller hyra

Som huvudprincip ska kommunen äga lokaler för långsiktiga och strategiska verksamheter. Inhyrning kan vara aktuellt när:

- behovet är tidsbegränsat
- flexibilitet är viktigare än långsiktigt ägande
- ekonomisk risk bedöms vara lägre vid hyra

Beslut om äga eller hyra ska baseras på livscykelkostnad och riskanalys.

6. Underhåll och värdebevarande

Kommunens fastigheter ska förvaltas så att värdet bevaras över tid.

- planerat underhåll ska prioriteras framför akuta åtgärder
- underhållsplaner ska uppdateras regelbundet
- eftersatt underhåll ska identifieras och hanteras strategiskt

7. Hållbarhet och energieffektivitet

Fastighetsbeståndet ska bidra till kommunens miljö- och klimatmål genom:

- hållbara materialval
- energieffektiva lösningar
- minskad klimatpåverkan vid byggande och drift

8. Uppföljning och utveckling

Fastighetsstrategin ska följas upp inom ramen för lokalförsörjningsarbetet och revideras vid behov, minst en gång per mandatperiod.