



Underlag till lokalförsörjningsplan

Dnr IN 2020/11

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 9 oktober 2019 att anta Riktlinjer för lokalförsörjning. Riktlinjerna ålägger samtliga nämnder att varje år upprätta underlag till en kommunövergripande lokalförsörjningsplan. Enligt riktlinjerna ska underlaget innehålla en förteckning över nämndens lokaler, en prognos för kommande behov samt åtgärdsförslag för att möta behovsutvecklingen. Det är kommunstyrelsen som i den kommunövergripande lokalförsörjningsplanen fattar det slutgiltiga beslutet om vilka lokalåtgärder som ska prioriteras kommande år.

Förvaltningen presenterade i januari ett förslag till ett sådant underlag som individnämndens bidrag till processen. Individnämnden beslutade dock att återremittera ärendet till förvaltningen för att undersöka när kostnaden för lokalerna på Ekaråsen kan flyttas över till Edethus AB.

Kontraktet på Ekaråsen gäller fram till 2027. Det tidsbegränsade bygglovets enl. 9 kap. plan- och bygglagen löper dock ut 2023 och kan inte förlängas efter det. Enligt Edethus kommer kontraktet att avslutas senast i samband med detta.

Om hyresförhållandet ska kunna avslutas före 2023 måste det finnas en alternativ användning av fastigheten som endast är godkänd för bostäder. Edethus tror att det är svårt att hitta hyresgäster till lägenheter om lokalerna byggs om till lägenheter då de delvis ligger under markplan.

Bakgrund

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-02-26
Underlag till lokalförsörjningsplan IN

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom underlaget endast mynnar ut i förslag till åtgärder till den kommunövergripande lokalförsörjningsplanen har beslutet inga ekonomiska följder.

Sociala konsekvenser

Förslag till beslut

Individnämnden antar Underlag till lokalförsörjningsplan IN att lämna till kommunstyrelsen.

Lotte Mossudd
Socialchef
lotte.mossudd@lillaedet.se

Beslut expedieras till
Kommunstyrelsen

Beslutet skickas för kännedom till
Lotte Mossudd

Underlag till lokalförsörjningsplan

Individnämnden

Framtagen av: Planering- och exploateringsenheten

Datum: 2020-01-08

Version: 1.0



LILLA EDETS
KOMMUN

Innehåll

Utgångspunkter och förutsättningar	3
Nämndens lokaler.....	4
Individ- och familjeomsorg	4
Arbetsmarknadsavdelningen	5
Befolkningsutveckling 2019–2030	6
Behov- och kapacitetsutveckling 2021–2030	9
Individ- och familjeomsorg	9
Arbetsmarknadsavdelningen	9
Åtgärder	10
Åtgärdsförslag individ- och familjeomsorg.....	10
Åtgärdsförslag arbetsmarknadsavdelningen.....	10
Sammanställning av individnämndens åtgärdsförslag	10

Utgångspunkter och förutsättningar

Individnämnden ansvarar för kommunens uppgifter enligt socialtjänstlagen. För att fullgöra sitt uppdrag förfogar nämnder över flera lokaler. Samtliga lokaler är hyrd, av både AB Edethus och andra hyresvärdar. Detta dokument syftar till att i enlighet med kommunens riktlinjer för lokalförsörjning ange dessa lokalers yta, kapacitet, beläggning, lokalisering, kostnad och kontraktsförhållanden. Vidare syftar detta underlag till att beskriva nämndens nuvarande behov av lokaler samt till att prognostisera behovsutvecklingen. Slutligen syftar detta underlag till att föreslå åtgärder till den kommunövergripande Lokalförsörjningsplan som ska beslutas inför 2020 års budgetprocess och ligga till grund för Mål- och resursplan 2021.

I detta underlag bedöms behovsutvecklingen i den mån det är möjligt utifrån kommunens befolkningsprognos. I flera fall är det annat än befolkningsutvecklingen som driver behovet. Då görs istället en bedömning av förvaltningen kring kommande behovsutveckling.

Kommunen är uppdelad i geografiska områden som benämns nyckelkodsområden. I kommunens befolkningsprognos slås dessa samman till större enheter. När ”Centrala Lilla Edet” eller ”Göta” eller ”Nygård” omnämns i detta underlag är det dessa områden i sin helhet som avses. En karta över indelningen finns på sida 6.

Behov av lokalåtgärder uppstår av olika anledningar. En grundläggande uppdelning är mellan det behov som beror på att brukargrupperna växer eller minskar och det behov som beror på icke ändamålsenliga lokaler. Detta underlag är framförallt inriktat på behov som uppstår av att brukargrupperna växer eller minskar. Nämndens verksamheter bedriver ett löpande arbete med att identifiera och åtgärda uppkomna brister i verksamhetslokalerna, oavsett om det sker med egen försorg eller genom kontakt med hyresvärdar.

Nämndens lokaler

Individnämnden förfogar över 6 lokaler, varav en består av flera separata hus. Lokalerna har en sammanlagd yta om 2 786 kvm lokalarea. Den bokförda hyreskostnaden för lokalerna uppgick 2018 till 3 639 450 kr. I detta underlag görs en uppdelning mellan nämndens lokaler för verksamhet inom individ- och familjeomsorg (IFO) och den inom arbetsmarknadsavdelningen (AMA).

Individ- och familjeomsorg

Nämndens verksamhet inom individ- och familjeomsorg bedrivs i tre lokaler: Stugor för akutboende i Göta, LEVA-huset och den öppna förskolan i den före detta familjecentralens lokaler. I tabellen nedan visas mer information om lokalerna.

Lokal	Årshyra 2018	Årshyra/kvm lokalarea	kvm lokalarea	Kvm/brukare	Antal brukare	Kapacitet	Kan tidigast sägas upp	Uppfyller lagkrav	Motiverar nyttan kostnaden?
LEVA-huset	864 934 kr	1 245 kr	695 kvm	-	-	-	2021	Ja	Ja
Ekaråsen öppen förskola	427 338 kr	1 116 kr	383 kvm	-	-	-	2027	T o m 2023	Nej
Akutboende Göta	68 156 kr	-	Ej uppmätt	-	Ej uppmätt	4	Upphör 2023	Ja	Ja

LEVA-huset är något dyrare än öppna förskolan på Ekaråsen, f.d. familjecentralen, sett till årshyra per kvadratmeter. Öppna förskolan är belägen i en byggnad som uppförts med tidsbegränsat bygglov enl. 9 kap. Plan- och bygglagen. Sådana lov får ej förlängas i mer än 15 år och år 2023 löper lovet ut. Senast då behöver de verksamheter som bedrivs i byggnaden flytta. Hyresförhållandet förväntas upphöra i samband med detta, trots att hyreskontraktet stipulerar en längre hyrestid.

Sedan övriga intressenter i familjecentralen flyttade 2018 är lokalerna på Ekaråsen för stora i förhållande till kvarvarande verksamhet och används endast några timmar per dag varför nyttan inte längre motiverar hyreskostnaden. Öppna förskolan kan troligen under 2020 flyttas till andra mindre lokaler och verksamheten har då inte längre användning för lokalen på Ekaråsen.

De fyra stugor som nämnden under lång tid hyrt för att erbjuda som akutboenden kommer 2023 att behöva avvecklas. Det beror på att även de är uppförda med tillfälligt bygglov och att den maximala förlängningstiden på 15 år då passeras. Det ger upphov till ett behov av lokalåtgärd som diskuteras närmare nedan.

Arbetsmarknadsavdelningen

Nämnden har sedan lång tid tillbaka bedrivit arbetsmarknadsavdelningens verksamhet i flera olika lokaler spridda runtom kommunen. Flera av dem har legat i anslutning till Göta industriområde. Kostnader och ytor för dessa redovisas samlat i nedanstående tabell. Under 2019 har nämndens förvaltning bedrivit ett arbete med att samla verksamheten i bättre och mer ändamålsenliga lokaler. Hyreskontrakt för dessa har tecknats och flytten har påbörjats i början av 2020. De förväntade hyreskostnaderna återgivs i nedanstående tabell.

Lokal	Årshyra 2018	Årshyra/kvm lokalarea	kvm lokalarea	Antal brukare	Kvm/brukare	Kapacitet	Kan tidigast sägas upp	Uppfyller lagkrav	Motiverar nyttan kostnaden?
Arbetsmarknadsavdelningens gamla lokaler i Göta	Ca 200 000 kr	743 kr	269 kvm	-	-	-	Uppsagt	Nej	Ja
Arbetsmarknadsavdelningens nya lokaler	363 600 kr ¹	773 kr	470 kvm	-	-	-	2024	Ja	Ja
Arbetsmarknadsavdelningens lokaler i kommunhuset	91 952 kr	432 kr	213 kvm	-	-	-	-	Ja	Ja
Lärcentrum	943 666 kr	1 072 kr	880	-	-	-	2024	Ja	Nej

Uppsägningen av de gamla hyreskontrakten för AMA och flytten av verksamheten till nya, samlade lokaler bedöms medföra stora kvalitetsvinster för verksamheten. Den ökade kostnaden förväntas kunna uppvägas av ökade intäkter från verksamheten som de nya lokalerna möjliggör.²

Nämnden förfogar över Lärcentrum, en byggnad inom Fuxernaskolans område. Där bedrivs i dag bland annat vuxenutbildning. Som tabellen ovan visar är det flera år kvar till dess att hyreskontraktet för lokalen kan sägas upp eller omförhandlas. Om nämnden bedömer att lokalen inte längre skulle behövas bör en överlåtelse till utbildningsnämnden övervägas.

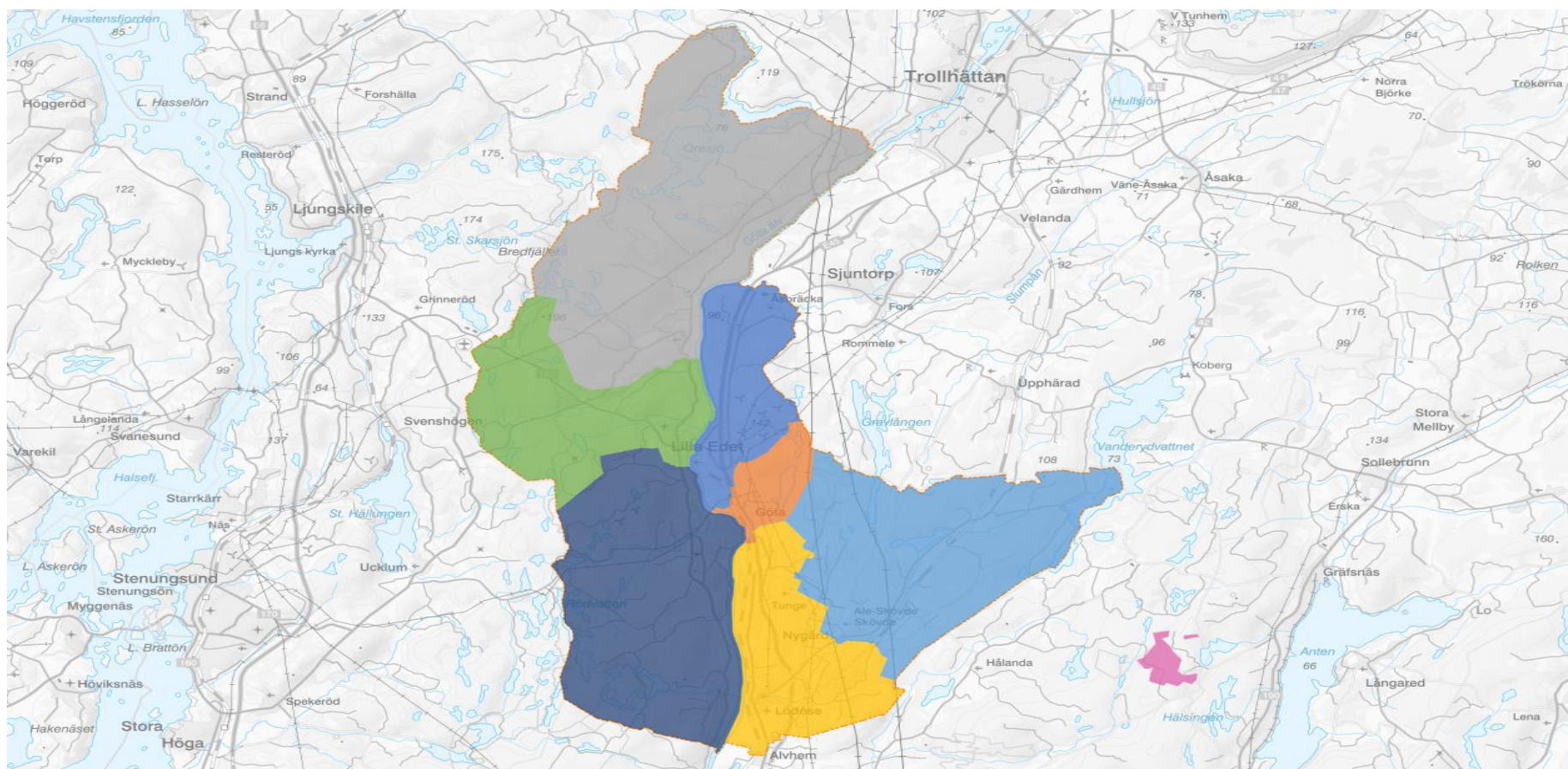
¹ Förväntad kostnad utifrån kontrakt.

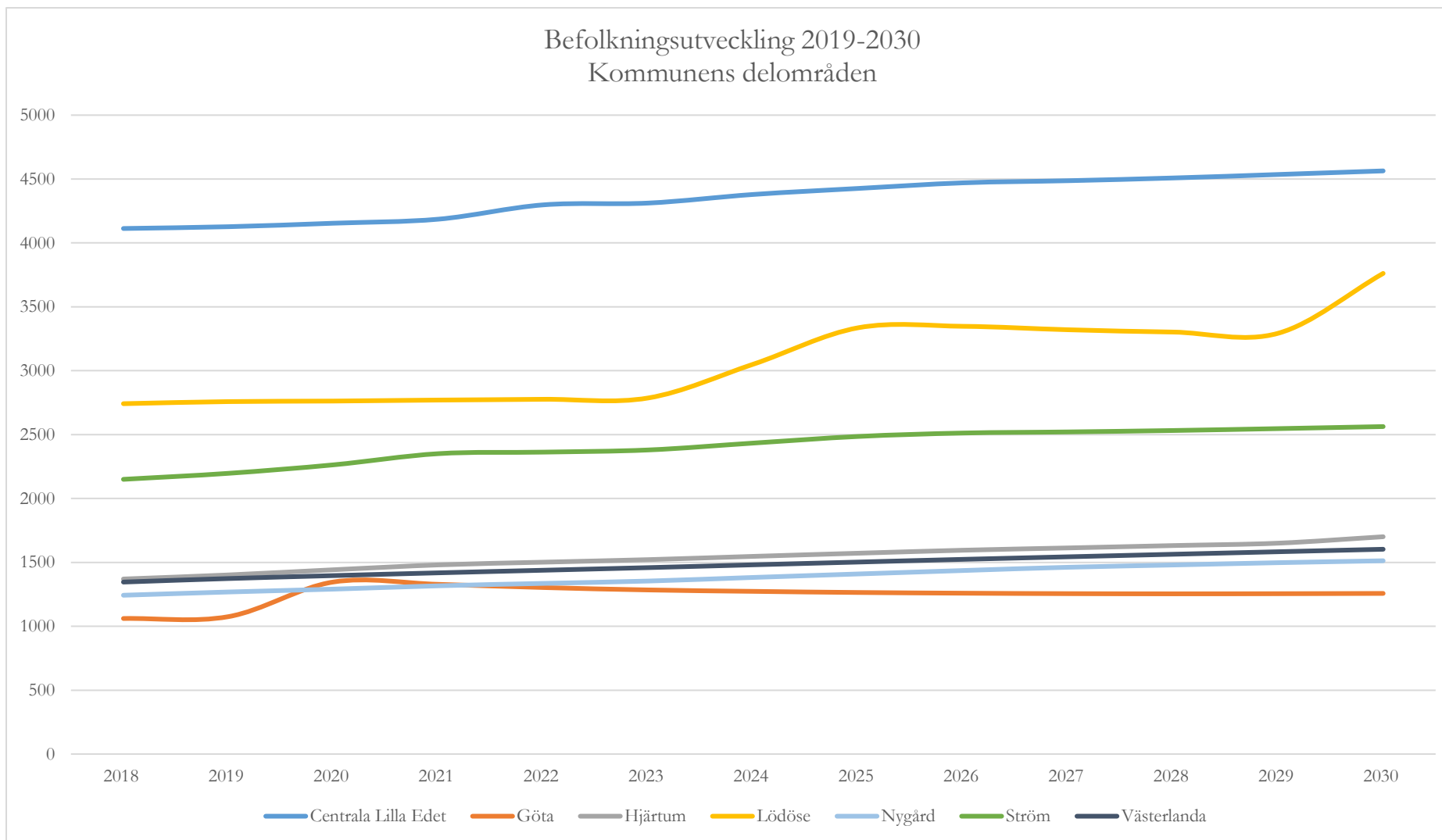
² Dnr IN 2019/80

Befolkningsutveckling 2019–2030

Kommunens befolkningsprognos sträcker sig till år 2030. Individnämndens brukargrupper svarar inte på ett tydligt vis mot någon särskild åldersgrupp inom befolkningen. Det får konsekvenser för möjligheterna till en behovsprognos, vilket diskuteras i nästa avsnitt. På grund av osäkerheter i takten av kommunens bostadsbyggande återges den förväntade befolkningsstillväxten utifrån två scenarier. Scenario 1 bygger på antagandet att utbyggnaden av Lödöse fortgår enligt plan, och scenario 2 på att denna utbyggnad fördröjs i tiden tills efter prognosperioden.

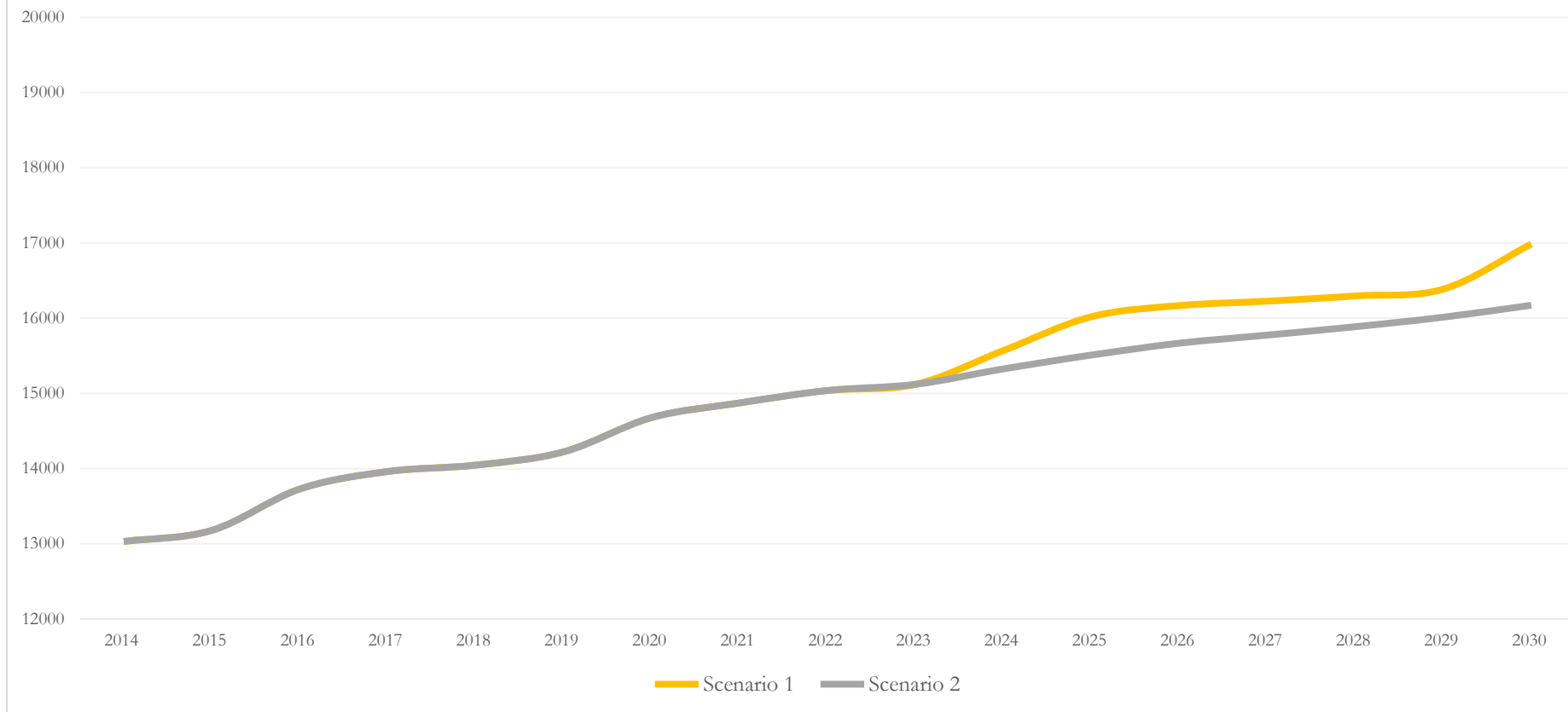
Kommunens befolkningsprognos utgår från olika statistiska delområden, enligt nedanstående karta. Färgen i efterföljande diagram motsvarar den på kartan.





Diagrammet ovan visar den förväntade befolkningstillväxten 2019–2030 per delområde. För Lödöse visas scenario 1. Störst befolkningsökning förväntas ske i Centrala Lilla Edet, Lödöse och Ström.

BEFOLKNINGSUTVECKLING 2014-2030 OLIKA PRODUKTIONSPLANER FÖR BOSTADSBYGGGANDE



Diagrammet ovan visar den förväntade kommuntotala befolkningstillväxten under åren 2019–2030. För 2014–2018 är data hämtad från SCB. Scenario 2 i diagrammet avser att ingen nybyggnation sker i Lödöse till följd av infrastrukturella hinder.

Behov- och kapacitetsutveckling 2021–2030

Flera faktorer ger upphov till behovsförändringar: demografiska faktorer såsom en växande eller en minskande befolkning, strukturella faktorer som förändrade lagkrav på byggnadsverk och organisatoriska faktorer såsom förändringar i verksamheternas sätt att arbeta. När behovet sedan ställs mot kapacitet går det att konstatera att det antingen råder underskott eller överskott på lokaler inom nämndens verksamhet. En god lokalförsörjning går ut på att i största möjliga mån undvika förekomsten av både under- och överskott av lokaler.

Beräkningen av det aktuella behovet av lokaler görs i flera steg som ser delvis olika ut beroende på verksamhet. Först och främst behöver befolkningsutvecklingen räknas om till behovsutveckling. Därefter behöver en uppskattning av lokalernas nuvarande och framtida kapacitet göras. När de två ställs mot varandra går det att konstatera antingen ett över- eller underskott. Förekomsten av över- eller underskott motiverar i sin tur en lokalåtgärd.

För individnämndens verksamheter har ännu ingen behovsnickel upprättats. Det är ett angeläget utvecklingsområde inför nästkommande års lokalförsörjningsarbete. Behovsanalysen grundar sig istället på verksamhetens egen bedömning.

Individ- och familjeomsorg

Förvaltningens bedömning är att den förväntade befolkningsutvecklingen i dagsläget inte medför någon behovsökning inom verksamheten. Vissa lokaler används inte till full kapacitet i dagsläget. Däremot skapar förväntade kapacitetsminskningar de kommande åren behovet av lokalåtgärder.

Bygglov för familjecentralen på Ekaråsen är tillfälligt. Sådana lov kan enligt PBL inte förlängas längre än 15 år. Verksamheten kommer därför behöva flytta från sina nuvarande lokaler 2023. Nämnden behöver därför en ny lokal som verksamheten kan bedrivas i.

Lärcentrums lokaler nyttjas inte till fullo i dagsläget efter nämndens beslut att från och med 2020 inte bedriva kommunal vuxenutbildning i egen regi. Nämnden har nyligen beslutat att utreda om inte heller svenska för invandrare (sfi) ska bedrivas i egen regi. Om beslut fattas om att avveckla verksamheten gör det lokalen överflödig.

Akutboendet i Göta är uppförda med tillfälligt bygglov. Även detta upphör utan möjlighet till förlängning år 2023. Nämnden behöver tillse att behovet tillgodoses även efter det.

Arbetsmarknadsavdelningen

Arbetsmarknadsavdelningen flyttar i början av 2020 till nya lokaler i närheten av Essity bruk. Förvaltningens bedömning är att de lokalerna kommer tillgodose verksamhetens behov inom överskådlig framtid. Tidigare lokaler har sagts upp.

Åtgärder

Målet för lokalförsörjningen är att det ska råda balans mellan behov och kapacitet i nämndens lokaler. Kapacitetsminskningar kan konstateras under prognosperioden. I några fall förväntas även behovet kunna minska till följd av politiska beslut.

Åtgärdsförslag individ- och familjeomsorg

Behovsprognosen visar sammanfattningsvis att:

- Akutboendet i Göta behöver ersättas senast 2023
- Lokalen på Ekaråsen inte används fullt ut och att behovet av lokalen upphör helt om öppen förskola kan flytta till andra lokaler.
- Öppna förskolan behöver annars nya lokaler senast 2023

En utredning behöver göras för att bedöma lämplig utformning och plats för nytt akutboende. Det är tänkbart att kommunen saknar detaljplanerad yta för sådana ändamål, varpå utredningen bör ske så snart som möjligt för att möjliggöra detaljplanering.

Öppna förskolan bör kunna flytta in i omsorgsnämndens lokaler för sinnescentrum i kommunhuset. Det förutsätter att omsorgsnämnden i sin tur hittar nya lokaler.

Åtgärdsförslag arbetsmarknadsavdelningen

Behovsprognosen visar sammanfattningsvis att:

- Lärcentrum idag inte används fullt ut, och behovet av lokalen kan komma att helt upphöra om nämnden beslutar att sluta bedriva sfi.

Del av lärcentrum kan på kort sikt upplåtas till utbildningsnämnden som har behov av lokalen till följd av att andra byggnader inom Fuxernaområdet ska renoveras. På längre sikt, särskilt om sfi upphör, bör nämnden avsluta hyresförhållandet med hyresvärden eller överlåta hyreskontraktet till annan nämnd.

Sammanställning av individnämndens åtgärdsförslag

Åtgärd	Slutdatum	Preliminär kostnadspåverkan
1. Upplåt del av Lärcentrum till utbildningsnämnden	2020	Kostnadsminskning, uppgående till en ännu obestämmd andel av ca 940 000 kr årligen
2. Utred lämplig utformning och plats för nytt akutboende	2021	Ca 150 000 kr utredningskostnad samt i dagsläget ej klarlagd kostnad för åtgärd.
3. Överta hyreskontrakt gällande nuvarande sinnescentrum från omsorgsnämnden	2023	Kostnadsökning om ca 200 000 kr årligen
4. Avveckla lokalen på Ekaråsen	2023	Kostnadsminskning ca 430 000 kr årligen

Uppgifterna om kostnadspåverkan är hämtade från idag gällande hyreskontrakt.