



ÄNGELHOLMS
KOMMUN



Lokalresursplan 2017-2026

Ängelholms kommun

2017-05-23

Lokalresursplan för perioden 2017-2026

Fokus på kommunkoncernnyttan

Kommunens övergripande målsättning med lokalförsörjningen är att den planeras och verkställs med fokus på den gemensamma kommunkoncernnyttan. Beslut kring fastigheter och lokaler ska utgå från ett kommunövergripande perspektiv där nyttan ska optimeras för kommunen som helhet.

För att uppnå detta krävs en effektiv lokalförsörjningsprocess där planeringen av lokalanvändningen och lokalförsörjningen sker i nära samverkan mellan berörda parter och med kommunkoncernnyttan i fokus. Därigenom skapas förtutsättningar för kommunens utveckling genom att undvika felprioriteringar och istället fokusera på att hitta optimala fastighets- och lokallösningar som främjar effektiva kommunala verksamheter och god resurshållning.

Modell för lokalresursplanering

Med lokalresursplanering menas att kommunen har en strukturerad process för att samordna planeringen av kommunens huvuduppdrag med planeringen av lokalförsörjningen. Planeringen utförs på medellång sikt (10 år).

Lokalresursplanen utgör navet i planeringsarbetet. I lokalresursplanen sammanfattas planeringsunderlag, analyser, prognoser, prioriteringar samt beslutade och planerade åtgärder och projekt. Lokalresursplanen upprättas för kommunen som helhet med delredovisningar per verksamhetsområde.

Kommunens lokalresursplan ska årligen uppdateras. En viktig utgångspunkt för planeringen är den befolkningsprognos som tas fram varje år. Denna är normalt klar under mars månad. Utifrån befolkningsprognosen uppdaterar respektive huvuduppdrag, i samråd med servicestöd (fastighetsenheten) sin del av lokalresursplanen. Denna uppdatering ska vara klar senast under maj månad och utgöra underlag för budgetarbetet.

Lokalresursplanen ska årligen fastställas av kommunstyrelsen i samband med att budgeten för kommande år behandlas.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att styra, samordna och följa upp lokalförsörjningen och lokalanvändningen.

Servicestöd (SST) samordnar samtliga kommunala verksameters lokalbehov och är beställare gentemot kommunens bolag och hyresvärdar. Respektive huvuduppdrag ansvarar för och redovisar sina lokalbehov. Omfattningen av lokalanvändningen regleras i koncerninterna och externa hyresavtal.

AB Ängelholmslokaler uppgifter är att äga, driva och förvalta lokaler för Ängelholms kommuns verksamheter. I uppdraget ingår att delta i kommunens lokalresursplanering och samverka med Servicestöd och nyttjande verksamheter i frågor som rör koncerninterna upplåtelse av lokaler.

Bolaget ska också på uppdrag av och i samråd med kommunen uppföra, anskaffa och avyttra lokaler för kommunal verksamhet i den takt kommunens behov och krav förändras. Bolaget ska även bistå kommunen med att anskaffa och avveckla externt hyrda lokaler.



Utgångspunkter för lokalresursplan 2017-2019

Detta är den första lokalresursplanen i sitt slag för Ängelholms kommun och målet är att den ska utvecklas vidare i den fortsatta utvecklingen av lokalförsörjningsprocessen.

Lokalresursplanen bygger på uppgifter som lämnats både från huvuduppgifterna, servicestöd samt AB Ängelholmslokaler. Prognoser över befolkningsutveckling, elevutveckling m.m. bygger på Befolkningsprognos Ängelholms kommun 2017-2026.



Lokalbestånd och kostnader

Lokalbestånd

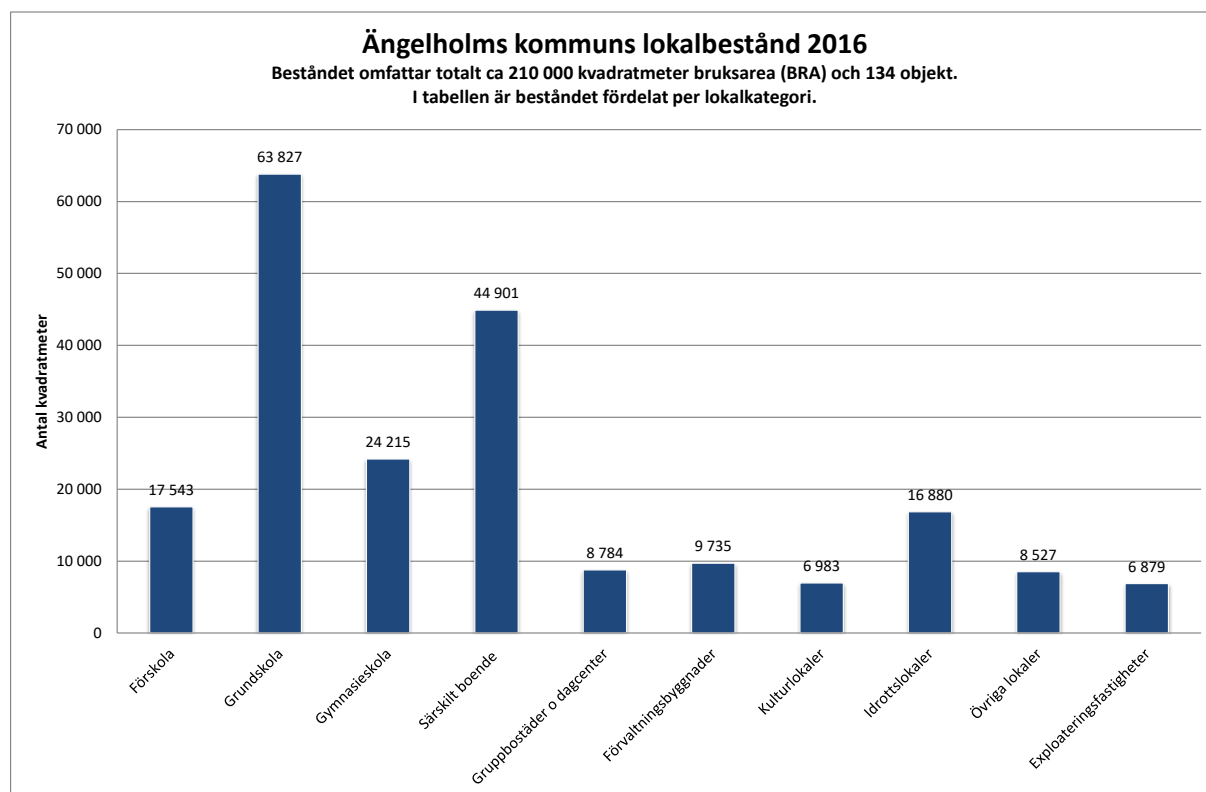
Kommunens bestånd av ägda och hyrda lokaler omfattade 2016 ca 208 000 m² bruksarea (BRA), fördelade på ca 162 000 m² ägda fastigheter (78 procent) och cirka 46 600 m² inhyrda lokaler (22 procent). Lokalbeståndet omfattar 134 objekt. Ett objekt kan omfatta flera verksamheter och fler än en byggnad eller lokal. Det finns delar av lokaler som är vakanta, men det är mindre och spridda vakanser.

Delar av lokalbeståndet nyttjas av privata aktörer som utför delar av det kommunala uppdraget.

I figur 1 illustreras lokalbeståndet per lokalkategori. Byggnadens bruksändamål avgör vilken lokalkategori den tillhör. En byggnad kan ibland tillhöra flera lokalkategorier och användas för olika ändamål. I dessa fall har byggnadens huvudsakliga användning styrt vilken kategori den tillhör i statistiken.

Grundskola och särskilt boende är de utmärkande största lokalkategorierna. Grundskolan står för 31 procent av lokalbeståndet och särskilda boenden ca 22 procent.

Figur 1 Bild över lokalbeståndets fördelning.



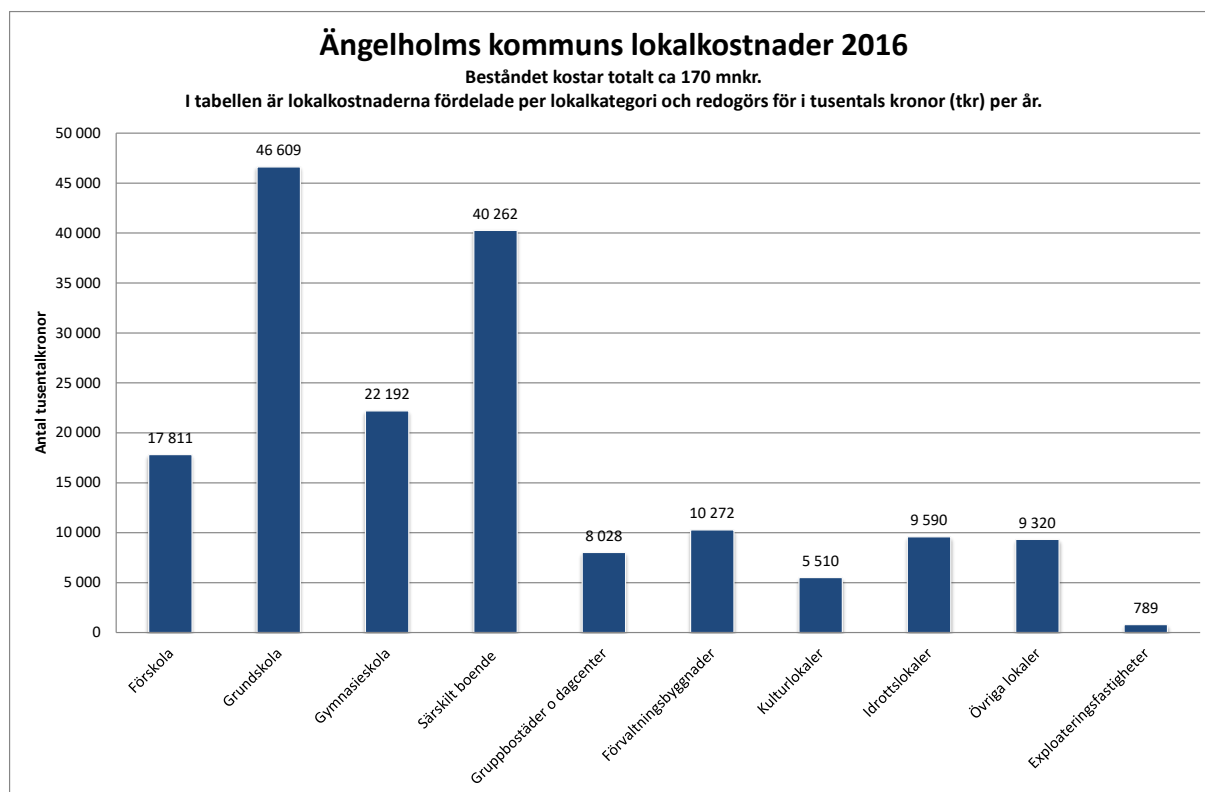
Lokalkostnader

Den totala kostnaden för lokalbeståndet uppgick 2016 till 170 miljoner kronor.

Lokalkostnad per lokalkategori

I figur 2 redovisas årskostnaden för samtliga lokaler 2016 fördelat per lokalkategori. Det är de två största lokalkategorierna grundskola samt särskilt boende som också har de högsta kostnaderna.

Figur 2. Årskostnad för lokaler.

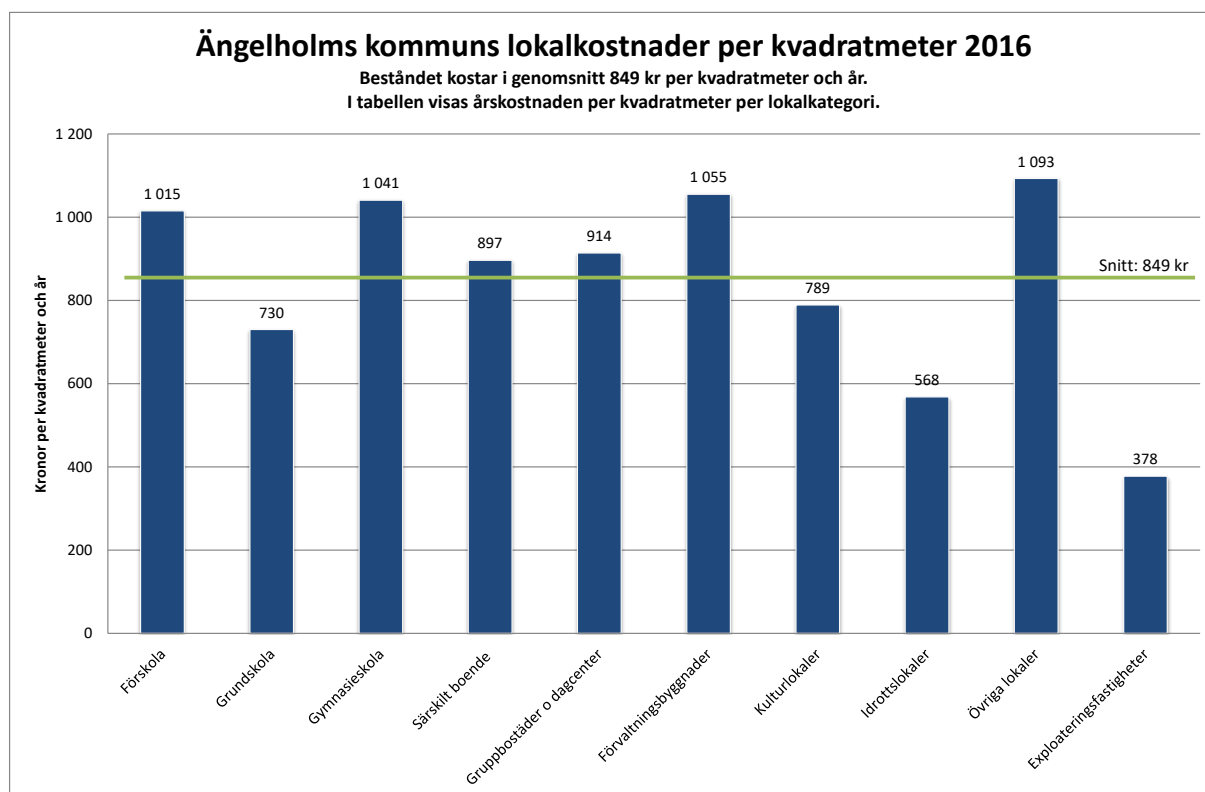


Lokalkostnad per kvadratmeter

År 2016 uppgick årskostnaden per m² i genomsnitt till 849 kr. Högst genomsnittlig årskostnad för ägda och inhyrda fastigheter hade övriga lokaler (1 093 kr/ m²). I övriga lokaler ingår bland annat brandstationen samt lokaler på Södra sjukhusområdet som utmärker sig med högre kostnader. I figur 3 redovisas lokalkostnaderna per m² för samtliga lokalkategorier. I övrigt ligger kostnaderna per m² jämt över lokalkategorierna med undantag för exploateringsfastigheter och idrottslokaler som ligger lägre.



Figur 3. Lokalkostnad per kvadratmeter.



Lokalresursplan 2017-2026

Förskole- och grundskoleverksamhet

Under perioden 2017-2026 ökar antalet barn i förskolan med ca 400 och antalet elever i grundskolan med ca 860. Då är inte asylsökande barn inräknade som idag uppgår till ca 23 förskolebarn och 77 skolelever. För att lokalförsörja förskolor och grundskolor samt att avveckla tillfälliga lösningar behöver det nyetableras minst 7 nya förskolor och tre nya skolor fram till 2026.

Bedömningarna nedan utgår ifrån Statisticons byggbaserade befolkningsprognos som är indelad i rektorsområden. Den visar på följande sammanlagda ökning av antalet barn per år i förskolan respektive skolan.

Ålder / År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	summa 17-26
Förskola 0-5	48	50	57	22	69	31	37	31	26	22	392
9	-21	41	23	17	23	41	38	10	52	24	248
10-12	77	-9	66	33	20	22	-22	59	4	40	291
13-15	71	90	-25	76	-7	63	33	20	22	-19	324
Tot skola åk F-9	127	122	63	127	36	126	49	90	79	45	863



Nedan visas ökningen av antalet barn och elever indelat i rektorsområden 2017-2026.

Rektorsområde	Förändring av antal barn i förskola	Förändring av antal elever i skola
Nyhem	-	+88
Villan	+81	-32
Södra Utmarken (inkl Fridhem)	+137	+151
Kungsgården	-	+140
Rebbelberga	+53	+130
Skälderviken (inkl Havsbaden)	+125	+141
Munka-Ljungby	+33	+171
Strövelstorp	+1	-24
Hjärnarp	-13	+77
Magnarp	-25	+19
Summa	+392	+863

Som prognosen ovan visar är ökningen i huvudsak relaterad till nya bostadsområden bl.a. på Fridhem, Stationsområdet, Parallelltrapetsen, Errarps ängar, Munka-Ljungby och Barkåkra.

Planering av nya förskolor

Förskolor i Munka-Ljungby, Nyhem och Tegelgården är redan beställda. För att lokalförsörja för ovanstående ökning av barn och för att ersätta redan befintliga tillfälliga lösningar föreslås följande plan för nya förskolor.

Tidsplan	Ökning av barn/år	Kapacitetsökning	Avd./område
2017	48	45	3/ Munka-Ljungby (paviljonger)
2018	50	60	4/Rebbelberga (församlingshem)
2019	57	60	4/Nyhem (Rektorn 3)
2020	22	60 60-65	4/Tegelgården utbyggnad 4/Jordgubbsfältet (ersätter pav.)
2021	69	90	6/Parallelltrapetsen
2022	31		
2023	37	90	6/Fridhem
2024	31		
2025	26	90	6/ Barkåkra
2026	22		
Totalt	392	490	



Planering av nya skolor

För att klara lokalförsörjningen för innevarande år är paviljonger redan beställda för Toftaskolan och Rebbelberga skola. Sedan tidigare finns paviljonger för ca 200 elever på Rebbelberga. För att lokalförsörja för ökningen av antalet elever och för att ersätta paviljonger förslås följande plan för nya skolor.

Tidsplan	Ökning av elever/år	Kapacitetsökning	Skolor/område
2017	127	100 (pav) 100 (pav)	Paviljonger Rebbelberga Paviljonger Toftaskolan
2018	122		
2019	63		
2020	127	500-200 (pav)	Åk F-6/ Centrumnära, 500 permanenta skollokaler, 200 i paviljonger avvecklas
2021	36	400-100 (pav)	Åk 7-9/ Centrumnära, 400 permanenta skollokaler, 100 i paviljonger avvecklas
2022	126		
2023	49	500-100 (pav)	Åk F-6/ Fridhem, 500 permanenta skollokaler, 100 i paviljonger avvecklas
2024	90		
2025	79		
2026	45		
Totalt	863	1200	

Med åk F-6/Centrumnära menas att kapaciteten ökar i centrum för att ersätta Rebbelbergas paviljonger och ökningen i Skälderviken (Havsbaden) samt Södra Utmarken i avvaktan på skola på Fridhem. Marken som frigörs efter Roslundaskolan på Rebbelberga håller på att utredas av AB Ängelholmslokaler.

För att lokalförsörja för ökningen i Munka-Ljungby kan som alternativ till ny skola elever transporteras till ny åk 7-9 skola i centrum. Det senare förordas grundat på positiv erfarenhet av att byta skola efter åk 6. I övriga ytterområden ökar inte elevantalet så att det påverkar lokalförsörjningsbehovet.



Äldreomsorg

2017 finns totalt 499 boendeplatser inom äldreomsorgen. Dessa fördelas på vårdboende (286 platser), demensboende (165 platser) och korttidsboende (48 platser).

Under perioden 2017-2026 ökar antalet personer i åldern 65-79 år från 7034 till 7576 st (+542 personer). I åldern från 80 år och uppåt är ökningen 948 personer till totalt 3663 personer år 2026. Detta ställer på sikt ökade krav på boendeplatser inom särskilt boende.

Utredningen utgår ifrån Statisticons befolkningsprognos och byggplaner, uppdelad på hemtjänstområdena som idag är fem stycken – Öst, Väst, Centrum, Nord och Syd.

Som underlag för beräkningar av hur många som kan tänkas ha behov av plats på vård- eller demensboende under prognosperioden ligger statistik över antal personer per kön, och ålder i ettårsklass, 65 år eller äldre, som idag bor på boende i Ängelholms kommun.

Under prognosperioden kommer antal personer, 65 år eller äldre, öka med 1 490 personer. Enligt Statisticons bedömning efter analys visar ett underskott av platser inom särskilt boende med ca 50 platser uppdelat på 15 demens respektive 35 vårdboendeplatser, inom prognosperioden. Behovet av ett nytt boende bedöms föreligga i de centrala delarna med omnejd i Ängelholm.

Huvuduppdrag Hälsa har tillsammans med huvuduppdrag Samhälle, planenheten, genomfört en workshop för att se närmare på en plats som kan vara lämplig för att etablera ett nytt boende utifrån Statisticons bedömning och analys. Ett förslag till placering har utarbetats och ett vårdboende skulle kunna etableras på Fridhemsområdet som en del i den nya stadsdelen. Områdets kvalitéer med omedelbar närhet till en blågrön lugn rekreativmiljö i kombination med liv och rörelse som exempelvis förskola och närhet till service skulle fungera bra som plats att etablera ett modernt vårdboende i Ängelholm.

Funktionsstöd

Inom verksamheten för funktionsstöd har bristen på gruppboendestäder länge varit ett problem. Byggnation av ett ersättningsboende för Nytorgsgatan och Sandvångsgatan pågår i Munka Ljungby om totalt 12 platser, vilket kommer att invigas under hösten 2017.

Boendet vid Nytorgsgatan kommer även framgent att fungera som ett serviceboende med fem platser. Dessutom har kommunen gjort en beställning till AB Ängelholmshem avseende 12 gruppboendestadsplatser i centrala Ängelholm (kv Saftstationen). Dessa beräknas vara färdigställda i början av år 2020.

Med nuvarande ansökningsfrekvens av boende enligt LSS har Ängelholms kommun behov av nya bostäder med särskild service under åren 2022 resp 2024 om sex platser vardera året.

Kultur- och fritidsverksamhet

Kommunfullmäktige har givit ett uppdrag till servicestöd att beställa förprojektering av ny idrottshall i Hjärnarp som är tänkt att ersätta nuvarande externa förhyrning. Beställning har därför lagts till AB Ängelholmslokaler att genomföra denna förprojektering.

Förberedelser för en omfattande renovering av stadsbiblioteket pågår. Frågan processas av den politiska styrgruppen för fastighetsfrågor. Gruppen har givit servicestöd i uppdrag att utreda var verksamheter i stadsbiblioteket kan lokaliseras vid en evakuering. Ängelholmslokaler har också meddelats att man ska avvakta med upphandling tills politiskt beslut tagits i frågan om stadsbibliotekets framtid.



Förberedelser pågår även för renovering av kronohäktets tak, vilket troligtvis kommer att genomföras under 2017-2018.

Bostäder för nyanlända

En omfattande planering pågår för att bereda nyanlända bostäder i kommunen. Kommunen har totalt anvisats 137 personer under 2017. En mängd lösningar planeras för att kunna lösa bostadssituationen, såsom att frigöra lägenheter vid omsättning hos AB Ängelholmshem, inköp av bostadsrätter, externa förhyrningar, paviljonglösningar m.m.

Parallellt har servicestöd, på uppdrag av kommunstyreslen, gjort en beställning av 48 stycken permanenta bostäder, så kallade compact living från AB Ängelholmslokaler. Dessa kan användas både till nyanlända, studentbostäder m.m.

Planering pågår också för etablering av 48 st paviljonger avsedda för stödboende och HVB-hem.

Övriga fastighetsinvesteringar

En omfattande översyn pågår vad avser tillagningskök och omfattar Kungshaga och Willans servicehus, Viktoriagården samt Pomona. Omfattande åtgärder krävs på köket i Strövelstorps skola, där investeringsbehoven bedöms till ca 27 mnkr.

Medborgardialog har genomförts avseende framtida användning av nuvarande stadshus och uppdrag har lämnats åt Servicestöd (fastighetsenheten) att i samråd med AB Ängelholmshem genomföra en kompletterande utredning rörande framtida användning av nuvarande stadshus.

