

Lokalförsörjningsplan Borgholms kommun 2020

Antaget av kommunstyrelsen 2019-10-22 § 162

Innehållsförteckning

1 Inledning	4
1.1 Syfte	4
1.2 Förutsättningar	4
1.3 Fastighetsstrategi	5
1.4 Mål och uppföljning	5
2 Bakgrund och beslut om lokalförsörjning	6
2.1 Genomförande av Lokalförsörjningsplanen	6
2.2 Tidplan inför beslut	6
3 Lokalförsörjning	6
3.1 Ansvarsfördelning och roller	6
3.1.1 Fastighetsavdelningens uppdrag	7
3.1.2 Förvaltningsansvar	7
3.1.3 Upplåtelseansvar – hyresvärd	7
3.1.4 Planeringsansvar	8
3.1.5 Gemensamt samordnings- och effektiviseringsansvar	8
3.1.6 Lokalsamordnare	8
4 Direktiv för kommunens lokalinnehav	8
4.1 Investeringar för ändrade verksamhetsbehov	8
4.2 Byggnadstekniska investeringar	9
4.3 Underhåll av byggnader	9
4.4 Inhyrning av lokaler och bostäder	9
4.5 Avveckling och rivning	9
5 Lokalresursplanering	10
5.1 Lokalgrupp	10
5.2 Direktiv för strategisk lokalresursplanering	10
6 Investeringsprocess	11
6.1 Investeringsplan	11
6.2 Investeringsbudget	12
6.3 Underhållsplan och underhållsbudget	12
6.4 Definition av begreppen drift, underhåll och investering	12
7 Lokalförsörjningsplan	13
7.1 Innehåll och användning	13
7.2 Faktorer som påverkar framtida lokalbehov	14
7.2.1 Bostadssituation och översiktlig planering	14
7.2.2 Befolkningsutveckling – demografi	14
7.2.3 Införande av internhyra	15
7.2.4 Myndighetskrav	15
7.3 Särskilda utmaningar	15
7.3.1 Fastigheternas underhållsbehov	15

7.3.2	Kulturbyggnader	16
8	Utvecklingsområden	16
8.1	Framtidens äldreboende, SÄBO och LSS.....	16
8.2	Energieffektiviseringar	17
8.3	Konstnärlig utsmyckning.....	17
9	Borgholms kommuns fastighetsbestånd	18
9.1	Sammanställningar över fastigheter och nuvarande status och behov av åtgärder	18
10	Lokalförsörjningsplan 2020 – 2025.....	18
	Bilagor	19

1 Inledning

Lokalförsörjningsplan Borgholms kommun 2020 – 2025 är den första utgåvan avseende kommunens fastighets- och lokalbestånd. Den ska beskriva aktuell status och årligen uppdateras om de lokalförändringar som görs i kommunens fastigheter och verksamhetslokaler.

Lokalförsörjningsplanen kan på så sätt bli ett planeringsverktyg och gott stöd för framtida lokalbehov och investeringar.

Lokaler och bostäder utgör en av grundförutsättningarna för att kommunens verksamheter ska kunna ge god service till sina medborgare och för att statens krav på kommunernas obligatoriska verksamheter ska kunna uppfyllas.

Lokalförsörjningsplanen ska följa och harmoniera med de övergripande mål och kärnvärden som är beslutade av kommunfullmäktige.

Vidare ska lokalförsörjningsplanen kopplas till de beslut som formuleras i budget- och planarbetet varje år.

Lokalförsörjningsplanen ska vara ett stöd i arbetet med att utveckla hela Borgholms kommun.

1.1 Syfte

Lokalförsörjningsplanen ska på ett överskådligt sätt;

- Ge överblick över kommunens befintliga fastighetsbestånd och lokaler.
- Ge underlag för långsiktig planering, för framtida underhållsbehov och fastighetsinvesteringar.
- Ge förutsättningar för att skapa ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för kommunens verksamheter.
- Förtydliga ansvarsfördelning och roller gällande fastighets- och lokalfrågor.

1.2 Förutsättningar

Ekonomi- och fastighetsavdelningen ansvarar för framtagande och uppdatering av lokalförsörjningsplanen. I arbetet ska berörda förvaltningar vara delaktiga genom att beskriva framtida lokalbehov utifrån den specifika verksamhets perspektiv. Det kan handla om ändrade lokalbehov p.g.a. myndighetskrav, demografiska, organisatoriska eller verksamhetsförändringar.

Dokumentet gäller för kommunstyrelsen, övriga nämnder och medarbetare som berörs eller verkar inom fastighetsområdet.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål ska vara vägledande för hur kommunstyrelsen som fastighetsägare och nämnder som verksamhetsutövare arbetar med kommunens lokalförsörjning.

Som stöd för framtida beslut och satsningar för Borgholm kommuns fastighets- och lokalbestånd har en fastighetsstrategi tagits fram och antagits av KF 2018-02-19, § 48 Dnr 2017/295-285 KS.

1.3 Fastighetsstrategi

Fastighetsstrategin pekar ut inriktningen för kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och som ansvarig för att tillhandahålla verksamhetslokaler och bostäder för kommunens verksamheter. Den ska tillsammans med en gränsdragningslista förtydliga inriktning och därmed underlätta för bedömningar samt beslutsfattande gällande lokal- och fastighetsfrågor i Borgholms kommuns fastigheter.

Av fastighetsstrategin framgår att uppdraget är att Borgholms kommun ska;

- Som första alternativ äga sina egna verksamhetslokaler.
- Fastigheterna ska förvaltas med god kostnadseffektivitet och framförhållning.
- Optimera lokalanvändandet i syfte att inte använda större yta än gällande behov.
- Verka för ändamålsenliga lokaler med god arbetsmiljö, samt energieffektiva lokallösningar och att miljövänligt material och inventarier prioriteras.
- Verka för medinflytande och delaktighet vid planering av verksamhetslokalernas användning genom användargrupper och fackliga organisationer.
- Investera och underhålla med egen finansiering.
- Ha en långsiktig underhållsplan för varje fastighet.
- Ha en långsiktig lokalförsörjningsplan som omfattar alla fastigheter.
- Åtgärdsbehov rörande fastigheterna ska vara tydligt beskriven i plan- och budgetprocessen.
- Ha ett tydligt kostnadsansvar och att redovisningen visar full transperens.
- Införa internhyresmodell under 2018.

1.4 Mål och uppföljning

Målet är att Borgholms kommun ska ha balans mellan innehav och nyttjande av fastigheter, lokaler och bostäder inom givna ekonomiska ramar. Att miljöpåverkan från kommunens fastigheter minskar och inte ska överstiga de regionala och nationella energi- och miljömålen.

Kommunen kan formulera och följa upp mål för:

- Lokalernas ändamålsenlighet
- Drifts- och fastighetsunderhåll
- Lokalutnyttjande
- Lokalkostnader (införande av internhyra)
- Energi- och vattenanvändning
- Lokalernas miljöpåverkan

2 Bakgrund och beslut om lokalförsörjning

Ansvar för kommunens fastigheter övergick 2017-07-01 från Borgholm Energi AB till kommunledningens ekonomi- och fastighetsavdelning.

Kommunfullmäktige beslutade 2018-02-19 § 48 Dnr 2017/295-285 att godkänna Borgholms kommuns Fastighetsstrategi där det anges att kommunen ska ha en långsiktig lokalförsörjningsplan som omfattar alla fastigheter.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-12-04 § 342 Dnr 2018/279 298 KS ge fastighetsavdelningen uppdrag att ta fram en lokalförsörjningsplan för Borgholms kommun.

2.1 Genomförande av Lokalförsörjningsplanen

Ett första utkast av Lokalförsörjningsplanen presenteras vid kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde 2019-06-04. Därefter bearbetas innehållet efter eventuella synpunkter för att sedan gå ut på remiss till förvaltningarna och CeSam.

2.2 Tidplan inför beslut

2019-01-12 till 2019-05-24 beredning, information till berörda förvaltningar och sammanställning av uppgifter, status: arbetsmaterial

2019-06-11 KSAU; Utkast presenteras, remisstid till förvaltningarna för vidare beredning. Remissvar inlämnas senast 20/8. Status: arbetsmaterial

2019-09-10 KSAU; remissutlåtande för diskussion och därefter fortsatt beredning, status: arbetsmaterial.

2019-10-22 KS; presentation, diskussion samt förslag till beslut.

Lokalförsörjningsplanen uppdateras årligen och följs upp halvårsvis i kommunstyrelsen. Inför uppdatering av planen inventerar berörda förvaltningar eventuella behov av lokalförändringar.

3 Lokalförsörjning

Lokalförsörjning omfattar såväl förvaltning av befintligt fastighetsinnehav som planering för utveckling, anskaffning och avveckling av lokaler. Stora värden finns i fastigheterna och omfattande investeringar görs årligen för att behålla värden för framtida behov. För att alla parter som på något sätt berörs av kommunens fastighetsinnehav eller lokalfrågor ska det finnas tydligt beskrivet om hur ansvar och roller för dessa frågor fördelas inom Borgholms kommun.

3.1 Ansvarsfördelning och roller

Kommunfullmäktige har som ägare av kommunens fastigheter ansvar för investeringsbudget och investeringsplan. Kommunstyrelsen delegeras att ansvara för beslut gällande ny-, till- och ombyggnation.

Parterna i kommunens lokalförsörjning är kommunledningsförvaltningen, ekonomi- och fastighetsavdelningen samt lokalbrukande nämnder och förvaltningar. Den strategiska lokalresursplaneringen leds av kommunens ledningsgrupp.

3.1.1 Fastighetsavdelningens uppdrag

Ekonomi- och fastighetsavdelningen har uppdraget att förvalta kommunens fastigheter, upplåta lokaler och bostäder åt kommunens verksamheter och i förekommande fall externa hyresgäster.

Gränsdragningen gentemot brukarna regleras i fastställd gränsdragningslista (utformad av SKL för offentliga fastigheter). Den finns att hämta som; Gränsdragningsmall – ett praktiskt verktyg på www.offentligafastigheter.se

En förenklad lista finns, se bilaga 4.

3.1.2 Förvaltningsansvar

Uppdraget att förvalta kommunens fastigheter omfattar;

- Tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och bostäder med högt nyttjandevärde, till låga kostnader över tid, för kommunens verksamheter, genom ny-, om- och tillbyggnader, förvärv/köp och förhyrning.
- Förädla och anpassa det egna fastighetsbeståndet vid verksamhetsförändringar samt teknik-, miljö- eller myndighetskrav.
- Förvalta det egna fastighetsbeståndet så att kommunens kapitalbevarande krav och verksamheternas efterfrågade lokalkvalitet tillgodoses över tid med låga förvaltningskostnader och avtalad service. Det ska ske genom professionalitet i upplåtelser gällande in- och uthyrning, drift, skötsel, planerat underhåll, försörjning med el, värme och vatten samt fastighetsservice till kommunens lokalbrukare. Ansvar ingår för att myndigheternas och ägarnas krav på säkerhet, kvalitet, energi- och miljöpåverkan uppfylls.
- Avveckla lokaler och bostäder med affärsmässighet och miljömedvetenhet för totalekonomiskt bästa resultat genom uppsägning, försäljning eller rivning.

3.1.3 Upplåtelseansvar – hyresvärd

Ekonomi- och fastighetsavdelningen har uppdraget att vara hyresvärd vilket omfattar;

- Upplåtelse av lokaler och bostäder till kommunens verksamheter samt tecknande av lokalupplåtelseavtal.
- Uthyrning av lokaler och bostäder till externa hyresgäster, i den mån det förekommer, samt förhandling om och tecknande av externa hyresavtal.
- Hyresadministration och hyresdebitering.

3.1.4 Planeringsansvar

Ekonomi- och fastighetsavdelningen ansvarar genom fastighetsstrateg och fastighetscontroller för kommunens lokalresursplanering i nära samverkan med kommunens verksamheter (se kap 3 Lokalresursplanering). Uppdraget omfattar,

- Upprätta och uppdatera dokumentation över kommunens fastigheter, inhyrda lokaler och bostäder samt vakanser i beståndet.
- Upprätta och uppdatera kommunens lokalförsörjningsplan som ska harmoniera med kommunens översiktsplan och verksamheternas behov.
- Genomföra lokalutredningar och ta fram underlag för beslut om investeringar för lokalförändringar såsom ny-, om- och tillbyggnad samt omfattande verksamhetsanpassningar.

3.1.5 Gemensamt samordnings- och effektiviseringsansvar

Det åligger alla kommunala verksamheter att aktivt söka möjligheter för att effektivisera lokalanvändningen och medverka till att beslutade lokaleffektiviseringar genomförs så att utrymmen kan avvecklas eller frigöras för annan användning.

3.1.6 Lokalsamordnare

Förvaltningarna utser en lokalsamordnare som medverkar i alla skeden av det operativa arbetet för den egna förvaltningens lokal- och inventariebehov samt anpassningsåtgärder. Lokalsamordnaren säkerställer att information om lokalförändringar når berörd personal inom verksamheten (lokal- och förvaltningssamverkan). Lokalsamordnaren representerar förvaltningen i Lokalgruppen (se kap.5.1).

4 Direktiv för kommunens lokalinnehav

Direktiv ska vara ett stöd för hur kommunen ska arbeta med att hålla fastighetsbeståndet och verksamhetslokalerna i ett sådant skick att kapitalvärden och funktioner behålls, uppfyller myndighetskrav och att de är ändamålsenliga för kommunens verksamheter.

4.1 Investeringar för ändrade verksamhetsbehov

Utökade eller förändrade behov av lokaler och bostäder ska i första hand lösas genom befintligt bestånd. Investeringar får göras:

- Om de bedöms nödvändiga för att verksamheterna ska kunna fullfölja sitt uppdrag och om behoven inte kan lösas inom befintligt bestånd eller med befintlig utformning inom beståndet.
- Om de bidrar till mätbara besparingar eller förbättringar av kommunens kostnadseffektivitet.

Vid nyanskaffning och ombyggnad av fastigheter ska lokaleffektivitet prioriteras. Lokalerna ska så långt möjligt, förberedas för framtida alternativ användning.

När en fastighetsinvestering eller ett lokalanskaffningsärende ska genomföras ska det finnas genomarbetat underlag som beskriver verksamhetens behov, villkor och utvecklingsinriktning. Underlaget ska också innehålla en analys för ekonomiska och miljömässiga konsekvenser kortsiktigt och över tid.

4.2 Byggnadstekniska investeringar

Byggnadstekniska investeringar krävs för att behålla byggnadernas kapitalvärde och funktioner. Åtgärderna anpassas till den tidsrymd som kommunen har ett dokumenterat behov av byggnaden eller om beslut fattats om att upprätthålla fastighetskapitalet. Omfattande åtgärder bör om möjligt, synkroniseras med verksamhets- eller myndighetsanpassningar.

Byggnadstekniska investeringar får göras;

- Om de bedöms nödvändiga för att behålla byggnadernas kapitalvärde och funktioner.
- Om de bedöms nödvändiga för att uppfylla myndighetskrav, bevarandekrav eller miljökrav.
- Om de bidrar långsiktigt till lägre drift- och underhållskostnader.

4.3 Underhåll av byggnader

Underhåll av byggnader och funktioner bör anpassas till den tid som kommunen har behov av byggnaden eller den tid som finns beslut om att behålla fastighetskapitalet. Planerade underhållsåtgärder ska finnas dokumenterade i en underhållsplan per objekt.

4.4 Inhyrning av lokaler och bostäder

Inhyrning av lokaler kan prövas som alternativ till att äga fastigheter om lokalbehovet är kortsiktigt eller osäkert och som mest ekonomiskt fördelaktigt. Det gäller särskilt då osäkerhet råder om verksamhetens framtida innehåll, omfattning eller ekonomiska förutsättningar.

Ekonomi- och fastighetsavdelningen administrerar och har ansvar för all inhyrning av externa lokaler och därmed förstahandshyresgäst för samtliga externa hyreskontrakt. Kommunstyrelsens ordförande tillsammans med kommunchef eller ekonomi- och fastighetschef är firmatecknare och har rätt att teckna hyreskontrakt.

4.5 Avveckling och rivning

Fastigheter, lokaler och bostäder som inte behövs långsiktigt för kommunens verksamheter bör avvecklas. Undantag kan göras där det finns strategiska skäl för ett kommunalt ägande. Fastighetsavdelningen ansvarar då fortsatt för tomställd fastighet/lokal/bostad. Vid beslut om försäljning av

fastighet/bostad går ansvaret över till mark- och exploatering på tillväxtenheten under kommunledningsförvaltningen.

5 Lokalresursplanering

Lokalresursplanering bör ske genom regelbunden samordning av verksamheternas förväntade lokalbehov. Syftet är att i linje med fastighetsstrategin optimera lokalanvändandet och inte använda större yta än gällande behov. Målet med planeringsarbetet är att skapa ändamålsenliga lokaler, god arbetsmiljö inom givna ekonomiska ramar.

5.1 Lokalgrupp

Lokalgruppen är en samordningsfunktion för kommunens samlade lokalbehov där representanter ingår från kommunens förvaltningar, avdelningar och bolag med lokalberoende verksamhet. Ekonomi- och fastighetsavdelningen är sammankallande.

Lokalgruppens uppgift:

- Lokalgruppen ska vara ett stöd och förberedande instans inför beslut i frågor rörande lokalförsörjning.
- Lokalgruppen ansvarar för samordning, planering och uppföljning av kommunens försörjning av lokaler, bostäder, lokalanvändning och lokaleffektivisering.
- Lokalgruppen ska arbeta med lokalförsörjningsfrågor genom bred samverkan och med ansvarsfullt och långsiktigt åtagande för kommunens ekonomi.
- Lokalgruppen ska verka för att kommunens lokaler och bostäder förbättras, uppfyller myndighetskrav, är ändamålsenliga till låga kostnader och ger nöjda hyresgäster.
- Lokalgruppen ska följa upp och bearbeta lokalförsörjningsplanen årligen inför beslut om revideringar.
- Lokalgruppens arbete leds av ekonomi- och fastighetsavdelningen.

5.2 Direktiv för strategisk lokalresursplanering

Kommunen bör ha direktiv för den strategiska lokalresursplaneringen, handläggningen av beslut om investeringar, in- och uthyrning samt andra förändringar i lokalbeståndet.

Syftet är att varje beslut om förändring ska fattas utifrån kvalificerade beslutsunderlag och efter noggrann prövning av konsekvenser för verksamheterna, kommunens ekonomi och lokaleffektivitet.

Direktiven kan beskrivas i sju steg;

1. Hyresgästens behov
2. Behovsbeskrivning

3. Förstudie – konsekvensanalys; ekonomisk, miljö, hållbarhet
4. Lokalplanering
5. Projektering
6. Genomförande
7. Utvärdering

Varje steg består av en del i en sammanhållen serie av aktiviteter som avslutas med ett beslut om att fortsätta med nästa steg eller att avbryta lokalprojektet. Direktiven nedan ansluter och kompletterar till ansvarsfördelning och roller i kapitel 3.1 Lokalförsörjning.

Bildkommentar: Inför beslut om steg 3 och 6 ska information ges till de anställda som berörs av lokalförändringarna.

Samverkansavtal - information om lokalförändringar

Arbetsgivaren ska inför beslut om lokalförändringar, informera de arbetstagare som berörs på den aktuella arbetsplatsen. Det ska initialt ske på ett APT (lokal samverkan), därefter på förvaltningsnivå samt med de fackliga organisationernas företrädare på CeSam (central samverkan).

6 Investeringsprocess

Kommunfullmäktige beslutar årligen de ekonomiska ramarna för driftbudget, investeringsbudget och plan samt ger verksamhetsuppdrag till nämnderna. Kommunstyrelsen ges delegation att besluta om fördelningen av den beslutade årliga investeringsbudgeten. Summor för de enskilda objekten i investeringsbudgeten är uppskattade utifrån schablonberäkningar. Investeringssummor fastställs efter det att en förstudie är gjord alternativt offerter tagits in eller en upphandling gjorts.

Kommunstyrelsen beslutar om investeringsobjektet ska genomföras till det beräknade beloppet.

6.1 Investeringsplan

Anskaffning, utveckling och avveckling av fastigheter och lokaler som leder till investeringar ska vara planerade och beslutade i kommunens investeringsplan. Investeringsplanen redovisar planerade investeringsobjekt fyra år framåt. Planens första år består av en investeringsbudget innehållande investeringsobjekt med anvisade belopp. De övriga tre åren redovisas utan belopp. Investeringsplanen och investeringsbudgeten beslutas av kommunfullmäktige med delegation till kommunstyrelsen att besluta om fördelningen inom respektive kategori; Fastigheter ny, om- och tillbyggnation, fastigheter upprustning.

6.2 Investeringsbudget

Investeringsbudgeten består av investeringsobjekt för ny- om- och tillbyggnation samt underhållsplan gällande reinvesteringar. Ansvar för upprättande av investeringsplanen och budgetprocessen har ekonomi- och fastighetsavdelningen i samarbete med förvaltningarna. Innehållet ska i huvudsak bygga på behov som redovisats genom respektive nämnd och fastighetsavdelningens underhållsplan.

Alla kommunens investeringsprojekt redovisas i systemet Stratsys. Till varje projekt har ansvarig fastighetsförvaltare/tekniker möjlighet att kommentera projektet och vilka resultat som uppnåtts.

6.3 Underhållsplan och underhållsbudget

Fastighetsavdelningen ansvarar för att kommunens fastigheter håller en godtagbar standard genom att planera åtgärder för löpande underhåll och drift. Åtgärderna redovisas i investeringsbudgeten; Fastigheter upprustning. Fastighetsavdelningen sammanställer investeringsobjekt i en underhållsplan som sträcker sig över fem år varav det första året är del i investeringsbudgeten. Under punkten Fastigheter upprustning redovisas planerade objekt och medel för Akutunderhåll och felavhjälpande samt Arbetsmiljöåtgärder och brandskydd. Inför 2020 är investeringsgränsen ett prisbasbelopp.

6.4 Definition av begreppen drift, underhåll och investering

Drift: Åtgärder med förväntat intervall mindre än ett år, syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

a) Mediaförsörjning

Driftåtgärder som omfattar tillförsel av el-energi, vatten, bränsle, gas tryckluft, fjärrvärme och fjärrkyla samt tv, radio, tele- och datorsignaler

b) Tillsyn

Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser

c) Skötsel

Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial

Underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt samt inredning och utrustning.

d) Felavhjälpande underhåll

Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

e) Akut underhåll

Felavhjälpande underhåll som behöver utföras snarast.

f) Övrigt felavhjälpande underhåll

Felavhjälpande underhåll som inte är akut underhåll.

g) Planerat underhåll

Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning.

Investering: Vad gäller investering i byggnader avses standardhöjande åtgärder eller att nya funktioner tillförs. Åtgärderna är oftast värdehöjande. Beloppet som krävs för att en åtgärd ska klassas som investering är 1 prisbasbelopp.

Nybyggnation: Uppförande av ny byggnad, inklusive exploaterings- och projekteringsutgifter.

Ombyggnation: Värdehöjande ombyggnation av befintlig fastighet, som inte avser planerat underhåll eller hyresgäst Anpassning.

Värdehöjande underhåll: Värdehöjande underhåll som inte är felavhjälpande, över 1 prisbasbelopp.

Hyresgäst- verksamhetsanpassning: Värdehöjande anpassning av en lokal för en hyresgäst, över 1 prisbasbelopp

7 Lokalförsörjningsplan

Lokalförsörjningsplanen ska ge en samlad bild över nämndernas, förvaltningarnas och verksamheternas lokalbehov över tid och därmed ge beslutsfattare underlag att bedöma vilka resurser som kommer att behövas i anspråk för olika åtgärder. Planen utgör också grundstommen i investeringsplaneringen.

Lokalförsörjningsplanen blir i realiteten ett planeringsdokument som spänner över fem år. Det är en rimlig planeringstid om byggklara tomter saknas vid beslut om nybyggnation. Det är också den tidsrymd som behövs för att säkerställa hur det framtida förväntade elevantalet blir genom den senast födda årskullen.

7.1 Innehåll och användning

Kortsiktigt ska planen innehålla förväntade och planerade åtgärder för lokalanpassningar och planerat underhåll i befintliga fastigheter. Dessa åtgärder beskrivs i bilagor för att lättare kunna göra revideringar.

På längre sikt ska planen utgöra stommen i fördjupade utredningar om kommande investerings- och avvecklingsplaner. Den ska även redovisa beslut om riktade satsningar inom t.ex. energi- och miljöområdet, förbättrad arbetsmiljö eller att lokaler ska uppfylla rådande eller nya myndighetskrav.

I lokalförsörjningsplanen ska kommunens byggnader och den tekniska statusen redovisas. Planen ska även redovisa externt inhyrda lokaler och bostäder. Verksamheternas bedömning av lokalernas ändamålsenlighet ska också redovisas oavsett om lokalerna är kommunens eller externt inhyrda.

Kostnadsutveckling för fastighetsbeståndet, samt möjliga besparingar och effektiviseringar ska redovisas.

Ekonomi- och fastighetsavdelningen planerar utifrån energieffektivisering och minskad miljöpåverkan i de investeringsprojekt som föreslås. Valet av investeringar görs efter behov men styrs även till viss del av vilka offentliga bidrag som finns tillgängligt att söka hos myndigheter som Boverket, Naturvårdsverket med flera.

Den första utgåvan av lokalförsörjningsplanen ska gälla först efter att kommunstyrelsen gett sitt godkännande och föregåtts av att berörda förvaltningar haft möjlighet att lämna synpunkter på innehållet.

7.2 Faktorer som påverkar framtida lokalbehov

7.2.1 Bostadssituation och översiktlig planering

Bostadsförsörjningsprogram för Borgholms kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-09-18 § 138. Riktlinjer för bostadsförsörjningen beskrivs i kapitel 4. Dessa ska vara styrande för kommunens arbete med att ge invånarna möjligheter till bra boende. I kapitel 6 redogörs för de slutsatser som utredningen kommit fram till;

- Det råder generell bostadsbrist i kommunen.
- Det har byggts för få hyresrätter.
- Den höga andelen fritidsbostäder skapar en obalans på hyresmarknaden.
- Det behöver planläggas för flerbostäder.
- Det behövs framför allt fler lägenheter i flerbostadshus.

Därefter följer rekommendationer för att genomföra programmet vilket bl.a. handlar om att prioritera arbetet med en ny Översiktsplan som ger förutsättningar för genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet. Vidare att kommunen ska stimulera byggande av hyresrätter i hela kommunen. På kommunal mark ska markanvisning användas som redskap för att åstadkomma hyresrätter. Dessa åtgärder kan generera positiva effekter som generationsskiften i de orter där elevantalet minskar i skola och förskola.

7.2.2 Befolkningsutveckling – demografi

Befolkningsutvecklingen för Borgholms kommun pekar på att invånarantalet håller sig på en relativt stabil nivå runt ca 10800 invånare. Åldersstrukturen

ändras på så vis att antalet barn- och unga innevånare minskar och att antalet äldre innevånare ökar. Inflyttningen består till största delen av personer över 65 år.

7.2.3 Införande av internhyra

För de lokaler som kommunen äger är målsättningen att i framtiden ha en fullt implementerad internhyra. Internhyra är en viktig del i hur Borgholms kommun kan resurseffektivisera, då lokalerna utnyttjas till dess fulla kapacitet. Med hjälp av fastighetsystemet Momentum kan debitering, ske mellan Ekonomi- och fastighetsavdelningen (Hyresvärden) och de olika förvaltningarna hos SOC, UN och externa brukare (hyresgästerna).

Internhyran är idag uppbyggd på följande kostnader:

- El
- Värme
- Sophämtning
- VA
- Larm
- Kapitalkostnader

Dessa kostnader är sedan fördelade per fastighet, kvadratmeter och verksamhet. Denna uppbyggnad gör att samtliga förvaltningar, snabbt och enkelt kan få en överblick över nettokostnader.

Kostnader som idag ligger utanför internhyran och successivt kommer att räknas in för att få en bättre avspeglade hyra är:

- Försäkringskostnader
- Fastighetskatt
- Planerat underhåll

7.2.4 Myndighetskrav

Myndighetskrav gällande tillgänglighet, brand, arbetsmiljö eller energi utgör ofta skäl till omlokaliseringar eller anpassningar av befintliga lokaler. Lokalernas ändamålsenlighet är en förutsättning för att verksamheterna ska kunna bedrivas på ett effektivt och säkert sätt. Därför är det viktigt att utreda om samtliga krav uppfylls vid omlokaliseringar och att lokalerna anpassas innan de tas i bruk. I de fall där myndighetskrav av olika skäl inte kan uppfyllas bör lokalerna tomställas, alternativt avyttras.

7.3 Särskilda utmaningar

7.3.1 Fastigheternas underhållsbehov

Kommunens fastighetsinnehav består av byggnader med varierande ålder och teknisk standard. De flesta av dessa har fortsatt omfattande behov av

underhållsåtgärder efter ett antal år, då drift och underhåll inte prioriterats eller av olika skäl inte kunnat utföras.

Grundläggande för de närmaste årens prioriteringar är att kommunens verksamhetslokaler uppfyller aktuella myndighetskrav och är ändamålsenliga för verksamheten som bedrivs i dem. Att samtidigt satsa på regelbunden skötsel och tillsyn gör att fastigheterna behåller en rimlig standard så att upprustning av oförutsedd karaktär kan undvikas till stora belopp.

7.3.2 Kulturbyggnader

Vid underhåll och renovering av kulturfastigheter ställs höga krav från myndigheter vad gäller tillämpning av material och metoder från när byggnaden uppfördes. Dagens myndighetskrav på tillgänglighet, brand och funktionalitet är inte alltid förenliga med kraven som ställs på kulturskydd. Även modern teknik kan vara svår att implementera med goda resultat i äldre kulturbyggnader. De hänsynstaganden som måste göras i kulturbyggnader är oftast fördyrande.

8 Utvecklingsområden

Fortsatt ökade krav och medvetenhet om miljöpåverkan under en fastighets livscykel. I all förvaltning, planering och projektering för fastigheterna behöver miljöaspekter tas med, både vad gäller val av byggnadsmaterial, ventilation, som fastighetens påverkan genom val av uppvärmning och teknisk utrustning. Ett ökat intresse finns även för att fastigheter kan producera del av den energi som förbrukas, exempelvis genom solpaneler. Inom miljö- och energieffektivisering finns ofta möjlighet att söka statsbidrag vilket möjliggör investeringar som betalar sig tid på kort.

8.1 Framtidens äldreboende, SÄBO och LSS

Socialförvaltningen har gjort en nulägesbeskrivning samt bedömning av framtida platsbehov inom LSS (lagen om särskilt stöd) och SÄBO (särskilt boende). Analysen visar på att Borgholms kommun inom kort kommer behöva utöka med 80 SÄBO-platser relaterat till den åldrande befolkningen. Vid förändringar i det befintliga fastighetsbeståndet kan behovet öka ytterligare.

Verksamhetens bedömning av befintliga särskilda boende idag:

Särskilt boende	Platser	Bedömning och okulär undersökning
Åkerbohemmet Löttorp	36	Fungerande, men eftersatt underhåll och upprustning planeras.
Soldalen Köpingsvik	23	Stora brister gällande arbetsmiljö och brand. Eftersatt underhåll.

Strömgården Borgholm	17	Stora brister gällande arbetsmiljö, brand, ventilation och utemiljö. Mycket stora renoveringsbehov.
Eckbacka 2 Borgholm	14	Ändamålsenligt och relativt gott skick. Löpande underhåll.
Eckbacka 4 Borgholm	13	Ändamålsenligt och relativt gott skick. Löpande underhåll.
Eckbacka 5 Borgholm	17	Dåligt skick – delade toaletter (16 rum)
Eckbacka 6 Borgholm	17	Dåligt skick – delade toaletter (16 rum)
Totalt antal platser idag	137	

Nulägesbeskrivning av boende enligt LSS

Borgholms kommun bedriver särskild service (gruppbostad) enligt LSS i sex olika fastigheter om totalt 29 platser. Problem finns idag med statusen på de boenden som kommunen hyr genom privat fastighetsägare.

I planering för beräknat framtida platsbehov tas hänsyn till befintliga brukares åldrar samt pågående utredningar. Behovet beräknas öka till ca 10 platser. Enligt verksamheten bör kommunen planera för byggnation av en ny ändamålsenlig gruppbostad i Borgholm.

8.2 Energieffektiviseringar

Energieffektivisering är en viktig del vid utvecklandet av ett fastighetsbestånd både vid renovering samt vid nybyggnation. En besparing på energikrävande fastighetsprocesser är lönsamt både ekonomiskt och ur miljö synpunkt. Exempel på sådana åtgärder som utförs genom fastighetsavdelningen är energieffektiva ventilations-, uppvärmnings- och reglersystem. Tekniken utvecklas konstant och kommunen bör ligga i framkant när större renoveringar och byggnationer görs.

Ett stort stöd för att gå vidare med energibesparande projekt är genom de energideklarationer som kommer utföras år 2019. Boverket kräver att sådana ska utföras vart tionde år.

Fler energismarta lösningar som arbetas med är byte till LED-lampor samt övergång till elbilar i kommunen. Energieffektiva lösningar i en fastighet bidrar även till bättre en arbetsmiljö. God ventilation och bättre ljus samt lägre ljudnivå på maskiner och utrustning ger bättre arbetsklimat. År 2019 planerar fastighetsavdelningen att delta i ett Energibesparingsprojekt tillsammans med Eon vid namn ERA-NET.

8.3 Konstnärlig utsmyckning

I Kulturplan för Borgholms kommun 2020 (antagen av kommunfullmäktige 2017-09-18 § 146) beskrivs följande mål i kapitel 3;

Vid kommunal nybyggnation och vid mer omfattande renoveringar ska 1%-regeln för konstnärlig utsmyckning tillämpas.

I kapitel 4 om kulturella utvecklingsområden beskrivs följande;

Konst och konstnärlig utsmyckning i offentlig miljö handlar om hur vi skapar trivsel och attraktion i de offentliga rum som vi vistas i. det rör sig om gator och torg, landskap, rondeller, byggnader med mera. Det handlar om ett tänk i den kommunala planeringen och en investering i den offentliga miljön.

Exempel på utvecklingsområden; konstnärlig utsmyckning och ljussättning av offentliga miljöer i kommunen.

Tillämpningen av statens rekommendation och kommunens utvecklingsmål innebär att beslut bör fattas tidigt i planeringsskedet och att summa anslås i samband med beslut om entreprenadkostnad. På så sätt kan konsten integreras i byggnaden och att alla konsulter inklusive konstnär arbetar för att skapa trivsel och attraktion.

9 Borgolms kommuns fastighetsbestånd

Borgholms kommuns fastighetsbestånd består av totalt 83 000 kvm. De stora användarna av lokaler är utbildningsförvaltningen med 34 500 kvm och socialförvaltningen 30 800 kvm. Övriga lokaler för administration, kulturbyggnader, idrottsbyggnader står för ca 15 200 kvm. Kommunens innehav av bostadsrätter uppgår till en yta av ca 2 500 kvm.

9.1 Sammanställningar över fastigheter och nuvarande status och behov av åtgärder

Borgholms kommuns fastighetsbestånd redovisas i huvuddokumentets bilagor. Bedömning av fastigheternas nuvarande status har gjorts av respektive ansvarig fastighetsförvaltare och fastighetstekniker.

Lokalsamordnare och verksamhetschefer har inventerat och kartlagt behov av åtgärder för befintliga verksamhetslokaler.

Fastigheternas tekniska status redovisas i bilaga1. Bilaga 2 redovisar verksamhetslokaler för utbildningsförvaltningen; skolor och förskolor (inkl. utemiljö) samt för socialförvaltningens äldreboenden, HVB-hem och LSS boende. Vidare sammanställs var för sig; administrativa lokaler, kulturbyggnader, idrottslokaler och badhus, samt hamnservicebyggnader.

10 Lokalförsörjningsplan 2020 – 2025

Utifrån samlade bedömningar från verksamhets- och fastighetsansvariga föreslås satsningar för att kommunens verksamhetslokaler ska vara ändamålsenliga och uppfylla myndighetskrav. Dessa satsningar kräver framförhållning i den långsiktiga planeringen i såväl budgetarbetet som planfrågor och personella resurser.

I tabellen Bilaga 3 Lokalförsörjningsplan, redovisas förslag på investeringsobjekt med uppskattad projektstart och i Bilaga 4 redovisas samma objekt med förklarande text.

Varje enskilt investeringsprojekt ska föregås med fördjupad utredning om åtgärder, kostnader och konsekvenser inför beslut om genomförande.

Bilagor

Bilaga 1. Objektlista teknisk status

Bilaga 2. Behov av åtgärder i verksamhetslokaler

Bilaga 3. Lokalförsörjningsplan 2020 – 2025

Bilaga 4. Lokalförsörjningsplan 2020 – 2025, förklarande text

Bilaga 5. Gränsdragningslista (förenklad)

Maria Drott
Fastighetsstrateg

Lars-Gunnar Fagerberg
Ekonomi- och fastighetschef